



Collegio dei Geometri e Geometri laureati di
Torino e Provincia

Newsletter di aggiornamento

GRUPPO **24** ORE

Sommario

PRESENTAZIONE	3
NEWS	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	21
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	32
Approfondimenti	
Catasto: Gruppi D ed E FABBRICATI D ED E, NUOVI CRITERI PER LA STIMA DIRETTA <i>Con circ. n. 2/E del 1° febbraio 2016 l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti sulla rideterminazione delle rendite relative alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, già censite o censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, come previsto dalla nuova disciplina di cui all'art. 1, commi 21-24, della legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016).</i> (Antonio Piccolo, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 31 marzo 2016, n. 995 pag. 561-566)	39
Cantieri e Sicurezza LE MERE FORNITURE DI CALCESTRUZZO E REDAZIONE DEL POS <i>Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha pubblicato la nota n. 2597 del 10 febbraio 2016 con la quale fornisce alcuni chiarimenti concernenti la redazione del Piano Operativo di Sicurezza (POS) da parte di aziende fornitrici di calcestruzzo nei cantieri temporanei o mobili, ovvero (Cfr. articolo 89, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 81/08) qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile.</i> (Pierpaolo Masciocchi, Il Sole 24 ORE – Cantieri24, 10 marzo 2016)	44
L'ESPERTO RISPONDE	48

Chiuso in redazione il 29 marzo 2016



Presentazione

Con l'obiettivo di rendere la sede di Via Toselli un ambiente di lavoro attrezzato e di ausilio allo svolgimento dell'attività professionale di tutti i Colleghi, il Collegio ha promosso una nuova, importante, collaborazione con il GRUPPO 24ORE, finalizzata a fornire strumenti di lavoro sempre aggiornati e facilmente fruibili, che comprendono una Newsletter di Aggiornamento dedicata alle tematiche di interesse per i Professionisti e la prossima attivazione di un servizio di consultazione gratuita, presso la sede del Collegio, delle Banche Dati Tecnici24 e delle Pubblicazioni Tecniche Specifiche de il GRUPPO 24ORE, in formato digitale.

Edita in 11 numeri annuali, la Newsletter di Aggiornamento, trasmessa via email con cadenza mensile a tutti gli Iscritti, è il primo degli strumenti pensato per fornire ai Professionisti una panoramica completa e sempre attuale delle principali notizie di interesse per la Categoria, selezionate da una redazione di esperti.

Comodamente consultabile dall'ufficio, su pc, tablet o smartphone, la Newsletter consente di rimanere sempre aggiornati sui temi di maggior rilievo del mondo immobiliare, condominiale, in materia di norme, appalti, bandi e mercato, infrastrutture, progettazione, sicurezza e ogni altro argomento necessario per il quotidiano svolgimento dell'attività professionale.

Il Presidente
(Geom. Ilario TESIO)



GRUPPO24ORE



Collegio Geometri Torino e Provincia

■ Corso di formazione a distanza (FAD) in "CONSULENZA ALL'ATTO DI TRASFERIMENTO"

Al fine di favorire l'aggiornamento costante, mediante modalità di formazione flessibili e liberamente accessibili dalla propria postazione o dal proprio ufficio, è stato attivato un corso a distanza (FAD) dal titolo "CONSULENZA ALL'ATTO DI TRASFERIMENTO" che ha come obiettivo quello di formare gli Iscritti per la compilazione della Relazione Tecnica in base alla Specifica P08 di cui agli Standard di Qualità elaborati dal Consiglio Nazionale con la Collaborazione di UNI.

Il corso è fruibile attraverso la homepage del Collegio all'indirizzo www.collegiogeometri.to.it selezionando l'apposito banner nella colonna di destra; si accede così alla *Piattaforma e-learning CoreStudio*, con la quale il Collegio ha sviluppato il corso, accreditato presso il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (*crediti formativi: 4*).

■ Convegno sul tema degli imbullonati

Il Collegio propone, per *venerdì 8 aprile 2016 ore 8,30-13,00*, presso il Centro Congressi dell'Unione Industriale di Torino, un seminario informativo sul tema degli *imbullonati*.

I professionisti interessati a partecipare al seminario informativo gratuito possono prenotarsi all'evento su "RICONOSCO". Saranno attribuiti *3 crediti formativi* in conformità al nuovo Regolamento sulla formazione professionale continua.

DURATA: 4 ore

ORARIO: 8,30 – 13,00

QUANDO: Venerdì 08 aprile

SEDE: via Fanti, 17 – Centro Congressi dell'Unione Industriale di Torino, Sala Agnelli

COSTO: gratuito

■ Convocazione di Assemblea generale degli iscritti

In conformità a quanto deliberato dal Consiglio, gli *iscritti* al Collegio dei *Geometri di Torino e Provincia* sono convocati in Assemblea presso sala *Conferenze della Galleria d'Arte Moderna, C.so Galileo Ferraris 30, Torino, lunedì 18 aprile 2016 alle ore 14.30* con il seguente:

Ordine del Giorno

- 1) Relazioni del Presidente, Segretario e Tesoriere
- 2) Approvazione del conto consuntivo 2015
- 3) Approvazione del conto preventivo 2016
- 4) Relazione Consiglio di Disciplina
- 6) Assegnazione delle medaglie e dell'attestato di benemerenzza agli iscritti all'Albo da oltre 50 anni
- 7) Assegnazione delle medaglie e dell'attestato di benemerenzza agli iscritti all'Albo da oltre 35 anni
- 8) Varie ed eventuali



Antincendio

■ **Reazione al fuoco: un nuovo intervento dell'Unione**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea 15 marzo 2016, n. 68 il regolamento delegato 1° luglio 2015, n. 364/2016.

Il provvedimento, oltre che abrogare la decisione 2000/147/CE (e pertanto i riferimenti alla decisione abrogata si intendono fatti al nuovo regolamento), prevede che quando l'uso previsto di un prodotto da costruzione sia tale da contribuire alla generazione e alla propagazione del fuoco e del fumo all'interno del locale o della zona d'origine od oltre, la prestazione del prodotto in relazione alla sua reazione al fuoco sia classificata in conformità del sistema di classificazione di cui all'allegato.

L'allegato, quindi presenta le tabelle con le classi di prestazione dei prodotti da costruzione in relazione alla reazione al fuoco.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 17 marzo 2016)

■ **Nuove proroghe nella prevenzione incendi**

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2016 è stata pubblicata la legge 25 febbraio 2016, n. 21 di conversione del d.l. 30 dicembre 2015, n. 210 (decreto milleproroghe 2015).

Tra i termini di cui è stata disposta la proroga ce ne sono due in materia di prevenzione incendi; nel dettaglio i termini prorogati sono quelli relativi alle scuole e alle strutture turistico-ricettive.

Scuole

Il nuovo Milleproroghe convertito ha previsto all'articolo 4 che l'adeguamento delle strutture adibite a servizi scolastici deve essere previsto non oltre il 31 dicembre 2016.

Strutture turistico ricettive-alberghiere

Il termine di adeguamento delle strutture turistico ricettive-alberghiere con oltre venticinque posti letti già prorogato da altri provvedimenti è stato fissato al 31 dicembre 2016.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 1 marzo 2016)

Ambiente

■ **Con il vincolo idrogeologico stop al silenzio-assenso e alle semplificazioni autorizzative**

Il Collegato ambientale frena le semplificazioni per le autorizzazioni in edilizia: se l'immobile è in una zona soggetta a vincolo idrogeologico non opera il silenzio assenso sul permesso di costruire e serve il nulla osta esplicito dell'Autorità di tutela del vincolo per Dia e Scia

Il Collegato ambientale (legge n. 221 del 28 dicembre 2015) introduce nuove procedure, più complesse, per mitigare il rischio idrogeologico, aspetto che interessa gran parte del territorio nazionale. In edilizia questo ha un impatto immediato perché nelle numerose zone soggette a questo vincolo le semplificazioni introdotte di recente sono applicabili in misura limitata.



Secondo un recente studio di Ispra (Dissesto idrogeologico in Italia – dicembre 2015), oltre l'88% dei Comuni è a rischio idrogeologico e questa problematica interessa quasi sette milioni di persone. A fronte di ripetuti tragici eventi accaduti negli ultimi decenni (frane e alluvioni), il legislatore è intervenuto a più riprese, rendendo obbligatoria per i Comuni la redazione dei Piani di assetto idrogeologico (legge n. 183/89), prevedendo l'obbligo per i Comuni ad alto rischio di predisporre un piano emergenziale (legge n. 267/98), fino al più recente Dlgs n. 49/2010, che ha dato attuazione alla direttiva 2007/60/Ce per la prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico a livello europeo.

Grazie, poi, all'assoggettamento di piani e programmi alle procedure di Vas (valutazione ambientale strategica), il rischio idrogeologico ha assunto sempre più rilevanza a livello di pianificazione urbanistica.

La necessità di tutelare il territorio, però, si scontra con l'altra faccia della medaglia, ovvero la necessità di semplificare le procedure amministrative, incluse quelle in materia edilizia.

Ci si riferisce in particolare alle modifiche introdotte dalla legge n. 134/2012 rispetto allo sportello unico per l'edilizia, che, attraverso la conferenza di servizi, è competente ad acquisire tutti gli atti preliminari di assenso necessari a completare l'istruttoria, inclusi quelli delle autorità preposte alla tutela dell'ambiente, del paesaggio del patrimonio storico-artistico e, oggi, anche dell'assetto idrogeologico.

Ancor più rilevante la semplificazione introdotta dal DI n. 69/2013 che ha esteso il silenzio assenso alle domande di permesso di costruire che non vengono concluse con provvedimento espresso motivato entro 30 giorni dal completamento della relativa istruttoria.

Per non parlare poi dell'introduzione della Scia (segnalazione certificata di inizio attività) e Cia (comunicazione inizio lavori) anche in edilizia.

A seguito delle modifiche introdotte dal Collegato ambientale, tuttavia, le semplificazioni edilizie – così come quelle più generali introdotte al procedimento amministrativo (legge n. 241/90) – incontrano un ulteriore limite applicativo oltre a quelli già preesistenti relativi ad aspetti essenziali e primari, tra cui la tutela dell'ambiente, del paesaggio, nonché la salute e sicurezza delle persone.

Dal 2 febbraio scorso - data di entrata in vigore del Collegato ambientale, a tali aspetti essenziali si aggiunge anche il rischio idrogeologico, con conseguente maggior attenzione agli interventi su immobili interessati da vincolo idrogeologico (di fatto gran parte del patrimonio edilizio esistente).

L'attività edilizia libera (ossia senza titolo edilizio), ad esempio, deve comunque considerare e rispettare anche le previsioni normative e regolamentari comunali poste a tutela del rischio idrogeologico.

Gli interventi sottoposti a Dia, Scia o Cia (secondo le specifiche discipline regionali) devono ottenere preventivamente atti o pareri relativi all'assetto idrogeologico laddove previsto dalla normativa applicabile. Ed è escluso il ricorso alle autocertificazioni o a attestazioni e asseverazioni da parte di tecnici abilitati.

Il permesso di costruire non si forma per silenzio assenso nel caso in cui, rispetto all'intervento in progettazione sussista un vincolo idrogeologico e non sia ottenuto il relativo parere favorevole (momento da cui iniziano a decorrere i 30 giorni per il silenzio assenso). Anzi, qualora venga rilasciato un parere negativo, la mancata formale conclusione del procedimento principale, comporta il rigetto della domanda di permesso di costruire.

L'equilibrio tra tutela del territorio e semplificazione edilizia, dunque, si fa sempre più precario, considerato che il rischio idrogeologico interessa una parte rilevante del nostro patrimonio immobiliare.



Da un lato, non possono essere sicuramente trascurati aspetti sempre più importanti per la tutela della collettività, dall'altro, le amministrazioni dovranno strutturarsi e operare in modo da non ostacolare o ritardare lo sviluppo sostenibile evadendo le richieste dei privati nei tempi di legge.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Non necessita di titolo abilitativo, ma deve rispettare la normativa urbanistica comunale, la normativa antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, e le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004)

Deve rispettare la normativa urbanistica comunale, la normativa antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitaria, di efficienza energetica, e le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004). In più deve rispettare la disciplina sul rischio idrogeologico (ad esempio: piano di assetto idrogeologico)

PERMESSO DI COSTRUIRE

L'istruttoria è completata entro sessanta giorni (con (acquisizione pareri tramite sportello unico e conferenza di servizi). La conclusione del procedimento avviene entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali si ha silenzio assenso

I trenta giorni per la conclusione del procedimento decorrono dal rilascio dell'atto di assenso per gli aspetti idrogeologici.

Altrimenti, decorsi trenta giorni, la domanda di permesso di costruire si intende respinta

DIA, SCIA E CIA

In caso di attività edilizia regolata da Dia (denuncia di inizio attività) Scia (segnalazione certificata di inizio attività) e Cia (comunicazione inizio lavori) La conformità dell'intervento è dichiarata e asseverata nel titolo edilizio e i pareri possono essere sostituiti da autocertificazione, attestazioni e asseverazioni.

Deve essere acquisito preventivamente il parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela dell'assetto idrogeologico (così come per aspetti di tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale)

(Federico Vanetti, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 21 marzo 2016)



Appalti

■ Piccoli lavori, resta la «zona grigia»: il nuovo codice allenta le maglie su concorrenza e pubblicità

Per le opere sotto al milione si potranno invitare cinque soggetti anziché dieci. E addio pubblicità post-aggiudicazione su Gazzetta e giornali. Raddoppia la soglia per la trattativa privata nella progettazione

Paletti più laschi sull'assegnazione degli appalti sotto al milione di euro. È lo scenario che potrebbe verificarsi senza una correzione di rotta prima dell'approvazione finale del nuovo codice dei contratti pubblici. Un paradosso che avrebbe del clamoroso, considerando lo spirito della legge delega. Almeno nei principi improntato a garantire la massima trasparenza (parola citata 18 volte tra i 72 criteri consegnati al governo) e più rigore nella lotta alla corruzione, scoperchiata come fenomeno diffuso dalle inchieste della magistratura degli ultimi mesi, soprattutto con riguardo ai piccoli appalti.

Il cuore del mercato

Non deve trarre in inganno il fatto che qui non siano in gioco le grandi opere. Gli appalti sotto al milione rappresentano il cuore del mercato dei contratti pubblici: 9 affidamenti su 10 stanno sotto



questa soglia, mentre se si considera il valore degli interventi, quasi un quarto del mercato transita per contratti sotto al milione. Considerando lavori, servizi e forniture si tratta di un mercato da 19,5 miliardi all'anno (stime Anac riferite a tutto il 2014, ultimo dato disponibile).

Anche stringendo lo sguardo ai soli lavori i numeri restano notevoli. Quanto a numero di gare, il mercato degli interventi sotto al milione assorbe circa l'80% del settore (12.754 su 15.870, escludendo dal totale i bandi con importo non segnalato, comunque presumibilmente di piccolo taglio). Ovviamente le cose cambiano quando si parla di importi. In base ai dati Cresme riferiti al 2015, i lavori sotto al milione valgono 3,2 miliardi contro i circa 30 del mercato complessivo, includendo però nel totale anche le maxigare per project financing o per i settori del gas che a dire il vero con la maggior parte delle imprese attive nel campo delle opere pubbliche c'entrano poco o nulla.

È, invece, proprio tra le piccole opere che si annida la "zona grigia" degli appalti. Quella che non occupa le pagine dei giornali (se non in occasioni di eventi come l'ultimo Giubileo) ma che costituisce il terreno di coltura privilegiato per i legami distorti tra imprese e amministrazioni, appunto perché al riparo dalla troppa pubblicità.

8

Le regole attuali

Al momento è ancora in vigore la norma (articolo 122, comma 7), inserita nel codice dal decreto sviluppo del 2011, che ha innalzato da 500mila a un milione di euro la soglia entro la quale è possibile assegnare gli appalti di lavori senza passare per un bando e una vera e propria gara. Per bilanciare le conseguenze di questa scelta, il Dlgs 163/2006 prevede una serie di paletti - relativi al numero di imprese da invitare e alla pubblicità post-aggiudicazione - da rispettare in base al valore dell'appalto.

Andiamo in ordine. Per gli appalti sotto i 40mila euro è possibile l'affidamento fiduciario diretto da parte del Rup. Tra 40mila e 500mila euro il codice attuale prevede la possibilità della procedura negoziata (senza bando preventivo) con la consultazione di almeno cinque soggetti. La notizia dell'aggiudicazione deve essere pubblicata, con l'elenco degli invitati, nell'albo pretorio e sul sito della stazione appaltante oltre che sui siti del ministero delle Infrastrutture e dell'Osservatorio dell'Anac. Per gli appalti compresi tra 500mila e un milione è necessario allargare ancora di più la platea, con almeno 10 inviti. Mentre la notizia dell'aggiudicazione e la lista degli invitati, in questo caso, deve essere pubblicata anche sulla Gazzetta Ufficiale e sui giornali.

Le nuove regole

Con le nuove regole questo quadro viene molto semplificato. Innanzitutto viene confermata la scelta compiuta nel 2011 di mantenere la soglia per la procedura negoziata basata su indagini di mercato a un milione, mantenendo la possibilità di assegnare sostanzialmente senza gara un'ampia quota del mercato dei lavori pubblici. Dunque anche con il nuovo codice l'amministrazione non dovrà pubblicare alcun vero bando sull'intenzione di assegnare una commessa, ad eccezione di un avviso pubblicato sul proprio sito per un periodo minimo di 15 giorni con l'indicazione dei requisiti necessari a svolgere il compito.

Quanto alle soglie, nulla cambia sotto i 40mila euro, dove resta la possibilità dell'affidamento diretto. Tra 40 e 150 mila euro (un'area dove il codice attuale prevede l'assegnazione a valle di almeno cinque inviti) gli appalti potranno essere assegnati consultando solo tre imprese. Ma la vera novità è l'addio ai paletti (minimi) previsti per l'assegnazione delle gare tra 500mila euro e un milione. Con le nuove regole non ci saranno tetti intermedi: tutti gli interventi tra 150mila euro e un milione potranno essere assegnati consultando solo cinque imprese. Laddove prima (oltre 500mila euro) era necessario coinvolgere almeno dieci soggetti.

Generico anche il riferimento alla pubblicità successiva, mentre sparisce l'obbligo di pubblicazione su Gazzetta Ufficiale e giornali.

Soglie raddoppiate per la progettazione

Tra le maggiori novità delle nuove regole per gli interventi sottosoglia c'è poi il raddoppio, da centomila a 209 mila euro, della fascia di importo entro la quale è possibile l'assegnazione degli



incarichi senza gara, con l'invito rivolto a soli tre operatori. Traducendo queste regole in cifre, significa che l'88,7% in numero e il 50% in valore del mercato attuale degli affidamenti di progettazioni sarà sottratto a una vera concorrenza. Qui la "zona grigia" evidentemente si amplia.

Il ruolo dell'Anac

Insomma, nessun faro acceso sui "piccoli" appalti. A meno di un futuro intervento dell'Autorità Anticorruzione. L'articolo 36 del codice (che contiene la disciplina degli appalti sottosoglia) affida infatti a Cantone il compito di dettagliare la formula e, eventualmente, di «migliorare la qualità delle procedure di cui al presente articolo».

(Mauro Salerno, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 21 marzo 2016)

Catasto

9

■ **Per i giudici la rettifica della rendita deve essere sempre motivata**

Accertamenti catastali a rischio di nullità se non adeguatamente motivati: è il principio ormai costante che emerge dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, chiamata spesso, negli ultimi tempi, ad affrontare cause legate alle rettifiche operate dalla ex agenzia del Territorio.

Il classamento di un immobile è necessario per l'attribuzione della rendita catastale, che di fatto, esprime il valore di ogni unità. A questo fine, occorre considerare sia le singole caratteristiche dell'immobile (come ad esempio la dimensione, l'epoca di costruzione, la struttura e la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, la presenza di pertinenze comuni o esclusive, il livello di piano), sia il contesto in cui è ubicato (riscontrando il grado di urbanizzazione dell'area circostante, la presenza di infrastrutture o la vicinanza alle principali vie di comunicazione). In sintesi dunque, ogni unità immobiliare è qualificata con una determinata categoria e, in relazione alla "qualità" dell'immobile, con una specifica classe.

Per ogni Comune è stabilita una tariffa per ogni classe che, moltiplicata per la dimensione del fabbricato (vano, metro quadrato o metro cubo) dà la rendita catastale. Gli uffici, per "aggiornare" questo valore possono rettificare la rendita sia di un singolo immobile, sia di tutte le unità presenti in un determinato quartiere o zona. Le cause che rendono necessario un riclassamento sono riconducibili a due categorie:

- la variazione subita dalla microzona comunale in cui è ubicato l'immobile, come ad esempio il miglioramento della viabilità, la realizzazione di scuole, ospedali;
- l'esecuzione di opere a cura del possessore, volte alla ristrutturazione del fabbricato.

Per la Cassazione (sentenza 6593/2015), a prescindere dall'impulso che ha dato avvio alla procedura di classamento, questa attività è (e resta) una procedura «individuale», che va effettuata considerando i fattori posizionali ed edilizi pertinenti a ciascuna unità immobiliare. Si tratta così di un unico criterio che consente di identificare il «parametro globale di apprezzamento» del fabbricato stesso.

Gli atti di accertamento catastali, sebbene possano dipendere da vari fattori, spesso riportano una motivazione sintetica e schematica che difficilmente risponde ai requisiti minimi per la validità dell'atto.

La Suprema corte ha da tempo dichiarato la nullità degli atti privi di motivazione poiché questa ha carattere sostanziale e non solo formale: non si tratta infatti di un elemento utile solo a provocare la difesa del contribuente, ma circoscrive l'eventuale successivo giudizio (sentenza 20251/2015). La Ctr di Milano, sezione staccata di Brescia (sentenza 1043/67/2016), in virtù di questo principio, ha affermato che la motivazione "integrata" nella costituzione dell'ufficio, quindi dopo l'emissione



dell'avviso di accertamento, non consente al contribuente di difendersi e pertanto l'atto è nullo (in questo senso anche Ctp Milano, sentenza 1419/12/2016).

Per la Ctr di Roma (sentenza 1075/21/16), non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento che faccia riferimento a un generico scostamento del valore dell'immobile ovvero a non precisate opere edilizie eseguite.

Occorre così che il provvedimento, per garantire il diritto di difesa, contenga:

- la menzione dei rapporti tra valore di mercato e catastale nella microzona di riferimento, qualora la modifica sia stata avviata su richiesta del Comune;
- l'indicazione delle trasformazioni edilizie;
- l'indicazione dei fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li rendono simili all'unità oggetto di riclassamento, quando l'atto sia conseguente a un aggiornamento o a un'incongruità rispetto ad altri immobili (sentenza 23247/2014).

Il contribuente quindi, dovrà comprendere i motivi della variazione eseguita dall'ufficio, per riscontrarne la correttezza ed eventualmente decidere di ricorrere al giudice tributario.

(Antonio Iorio, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 21 marzo 2016)

■ **La rendita può essere corretta dopo 12 mesi solo con annullamento in autotutela**

Il Fisco ha 12 mesi di tempo per correggere la rendita catastale proposta dal contribuente. Trascorso questo tempo scatta il silenzio assenso

I proprietari di immobili sono obbligati a comunicare le modifiche usando procedure automatizzate, il cosiddetto software Docfa (Dm 701 del 19 aprile 1994). Il dichiarante deve proporre la rendita catastale, fornendo nel caso anche documentazione a supporto.

Entro 12 mesi dalla data di presentazione della variazione, l'ufficio può rettificare la rendita proposta dal contribuente (articolo 1, comma 3 del Dm 701/1994). Con la circolare 189/1996, l'ex agenzia del Territorio precisava che la decorrenza di questi termini, senza che ci siano state modifiche della rendita catastale da parte dell'ufficio, configura un silenzio assenso che rende definitiva la rendita. La circolare 7/2005, sempre dell'ex agenzia del Territorio, ha precisato che, entro gli stessi 12 mesi, deve essere notificato al contribuente il provvedimento di rettifica della rendita.

Non di rado, però, gli uffici rettificano anche oltre tale data la rendita proposta. La norma però prevede che in questa ipotesi serva un provvedimento specifico e motivato. In base al documento di prassi dell'ex agenzia del Territorio, l'attività accertativa dell'amministrazione può svolgersi in due fasi:

- la verifica del classamento e della rendita proposta entro 12 mesi dalla loro attribuzione;
- oltre questo termine, poiché la rendita diventa definitiva, l'Agenzia può procedere solo con un provvedimento in autotutela adeguatamente motivato.

(Antonio Iorio, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 21 marzo 2016)



■ I “patti di stabilità” entrano anche nei conti condominiali!

Non sono bastati i gravi disagi creati ai Comuni che si ritrovavano a non poter utilizzare le risorse disponibili solo per rispettare i patti di stabilità con il risultato che le strade restano piene di buche, ora questa misura è entrata anche nel condominio.

Grazie alla L. 220/2012 dove al riformato art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile “l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi”.

Tale inciso, ripreso recentemente anche dal Tribunale di Tivoli, sta iniziando a preoccupare alquanto gli operatori di settore che, per poter ottemperare alla richiesta del creditore, dopo aver fatto tutto il possibile per recuperare le somme in deficit, debbono ingegnarsi per ricostruire il debito dei morosi. Oltre a questo delicato passaggio, per il quale si invitano le società di software a trovare la soluzione più adeguata da fornire celermente agli amministratori, vi è l'altro problema più rilevante ma risolvibile.

Al fine di rispettare la norma il gestore immobiliare non potrebbe saldare le fatture dei creditori, qualsiasi, al 100% qualora nel condominio si presentasse una percentuale di morosità poiché andrebbe a violare i “patti di stabilità” sconfinando sulle disponibilità effettivamente presenti nei vari conti di bilancio.

Potrebbe essere accusato di mala gestione, gravi irregolarità ed utilizzo di fondi disponibili per altri scopi.

Pensate se si dovessero pagare le bollette delle utenze decurtando il 20% delle stesse? Distacco immediato! Ma la prassi da seguire, secondo la Riforma, è questa.

Per uscire da questo impasse necessita costituire un fondo cassa temporaneo a copertura delle minori entrate gestionali in modo da onorare i creditori, almeno per saldare completamente i debiti e togliersi un problema esterno (Cass. 13631/2001).

Per il resto i panni sporchi è meglio lavarseli all'interno del condominio.

(Francesco Chiavegato, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 29 marzo 2016)

■ Condòmini incapienti, i fornitori useranno il bonus ceduto a partire dal 10 aprile 2017

Solo dal 10 aprile 2017 i fornitori degli interventi di risparmio energetico qualificato di parti comuni potranno utilizzare in compensazione in F24 il credito d'imposta che decideranno di acquistare dai condòmini. Questa data è stata stabilita dal provvedimento delle Entrate del 22 marzo 2016, Prot. n. 43434, con il quale è stato anche chiarito che i fornitori dovranno ripartire questo credito “in 10 quote annuali di pari importo”, come la detrazione da cui è generato.

Per le spese sostenute, cioè pagate, dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per gli “interventi di riqualificazione energetica” qualificata (cioè quelli previsti dall'articolo 1, commi da 344 a 347, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, dall'articolo 1, comma 286, Legge 24 dicembre 2007, n. 244, dall'articolo 4, comma 4, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, dall'articolo 14, commi 2 e 2-bis, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63) effettuati in “parti comuni degli edifici condominiali”, le persone fisiche (pensionati, dipendenti, lavoratori autonomi e gli imprenditori in contabilità semplificata) che, anche a seguito delle detrazioni forfettarie Irpef, sono risultati “incapienti” (cioè quelli che hanno un reddito complessivo costituito solo da “redditi di pensione non superiori a 7.500 euro, goduti per l'intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro



e il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze", ai sensi dell'articolo 11, comma 2, Tuir, ovvero quelli interessati all'articolo 13, comma 1, lettera a, Tuir o all'articolo 13, comma 5, lettera a, Tuir) nel 2015, possono non utilizzare direttamente la detrazione del 55-65% (da ripartire in 10 anni), ma possono optare per la "cessione del corrispondente credito" d'imposta Irpef (pari al 65% della spesa agevolata pagata) ai "fornitori dei beni e servizi" del condominio, "che hanno effettuato i predetti interventi". Le modalità di questa opzione saranno definite da un provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate, da emanare entro il primo marzo 2016 (60 giorni dal primo gennaio 2016) (articolo 14, comma 2-ter, decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63). Anche se la norma parla solo di fornitori, si auspica che la cessione possa essere effettuata anche ai professionisti (architetti, geometri, ecc.).

Il provvedimento ha chiarito che la condizione di incapacienza deve "sussistere" nel 2015, cioè "nel periodo d'imposta precedente a quello in cui sono sostenute le spese per gli interventi" che generano il credito d'imposta cedibile.

Il provvedimento ha chiarito che non sono cedibili solo i crediti d'imposta generati dalle spese per la fornitura detraibile al 65% di beni, ma anche i crediti relativi alla fornitura di servizi.

Il credito d'imposta cedibile è pari al 65% delle "spese a carico del condòmino", in "base alla tabella millesimale di ripartizione", sostenute dal condominio stesso "nell'anno 2016 mediante il bonifico bancario o postale".

Come di consueto vale il principio di cassa, quindi, sono cedibili solo i crediti generati da spese sostenute, cioè pagate, dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, indipendentemente dall'inizio dei lavori che possono essere iniziati anche prima del 2016 o anche dopo. Il provvedimento specifica solo che la "cessione del credito è consentita anche per le spese pagate nel 2016 riferite a interventi iniziati in anni precedenti", dimenticando il caso dei pagamenti degli acconti nel 2016, per lavori che inizieranno nel 2017.

Relativamente alle modalità di cessione del credito, la volontà del cedente e del cessionario di cedere il credito "deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione energetica o da specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori". A loro volta, i fornitori devono comunicare al condominio, in forma scritta, di "accettare la cessione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati".

Entro il 31 marzo 2017, il condominio dovrà inviare telematicamente all'agenzia delle Entrate (tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline delle Entrate) un'apposita comunicazione con il "totale della spesa sostenuta nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica su parti comuni, l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento di dette spese, il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e l'importo del credito ceduto da ciascuno, il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi". Il condominio, poi, dovrà "comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'agenzia delle Entrate".

Come la detrazione Irpef che rappresenta, anche il credito d'imposta ceduto è utilizzabile in compensazione in F24 dal fornitore "in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal 10 aprile 2017". La parte di credito che non sarà utilizzata in compensazione nell'anno potrà essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere chiesta a rimborso. Naturalmente questo sistema è svantaggioso per il fornitore, che deve fare subito lo sconto in fattura ma deve aspettare 10 anni per recuperarlo.

(Luca De Stefani, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 25 marzo 2016)

■ La mediazione in condominio

Il "condominio" rientra nell'elenco di materie per le quali, ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. n. 28 del 2010, il legislatore, in caso di controversia, richiede il previo obbligatorio esperimento del tentativo



di mediazione quale condizione di procedibilità della relativa domanda giudiziale. Tradotto in termini pratici, ciò significa che tutte le volte in cui insorge una lite condominiale, prima di rivolgersi al giudice, le parti in contesa sono obbligate a percorrere la via della mediazione. La mediazione infatti è proprio l'attività svolta da un terzo imparziale – il mediatore – e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia.

Per le controversie in materia di condominio la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

Al procedimento di mediazione il Condominio partecipa nella persona dell'amministratore. Fin dal primo incontro innanzi al mediatore e per tutta la durata del procedimento, l'amministratore, sia come parte istante, sia come parte chiamata, deve essere assistito da un avvocato. Per essere legittimato a prendere parte al procedimento di mediazione l'amministratore è tenuto a munirsi di una delibera dell'assemblea dei condomini la quale deve essere adottata con un "numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio".

La stessa deliberazione dovrà anche contenere il conferimento dell'incarico al difensore che, come detto, deve obbligatoriamente assistere l'amministratore per l'intero corso del procedimento di mediazione. Qualora i termini di comparizione davanti al mediatore non consentano di assumere la delibera assembleare, il mediatore dispone, su istanza dell'amministratore, idonea proroga della prima comparizione. Considerato che il responsabile dell'organismo adito, oltre alla designazione del mediatore, fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda di mediazione, il caso previsto e disciplinato dal legislatore è piuttosto frequente. Ne consegue che al primo incontro – soprattutto se il Condominio assume le vesti di convenuto – su richiesta dell'amministratore, il mediatore fisserà un nuovo termine per la celebrazione del primo incontro calibrandolo sui tempi tecnici necessari per convocare l'assemblea ed ottenere nell'adunanza l'autorizzazione che consente all'amministratore di ricevere l'investitura dei condomini per partecipare al procedimento.

L'assemblea dei condomini riveste inoltre un ruolo decisivo anche per quanto riguarda l'approvazione dell'accordo conciliativo che, segnando il successo della mediazione, pone fine alla controversia tra le parti in lite. La legge infatti prevede che la proposta di mediazione debba essere approvata anche in tale ipotesi con la maggioranza qualificata, ovvero con un "numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio". La legge ha poi cura di specificare che la predetta proposta si intende comunque non accettata se in sede assembleare non viene raggiunta la prescritta maggioranza legale.

Il legislatore contempla infine un'ulteriore ipotesi. Si tratta del caso in cui, pur non raggiungendo le parti un accordo, il mediatore può o addirittura deve – qualora le parti gliene facciano concorde richiesta – formulare una proposta di conciliazione. Pur essendo il contenuto della proposta di esclusiva pertinenza del mediatore, quest'ultimo è tenuto ad informare le parti delle possibili conseguenze che il rifiuto della stessa determina in ordine al pagamento delle spese di giudizio. In particolare, la proposta di conciliazione è comunicata alle parti per iscritto, le quali devono esprimere entro sette giorni e sempre per iscritto l'eventuale accettazione od il rifiuto, con la decisiva precisazione che la mancata risposta alla formulata proposta è considerata equivalente ad un rifiuto della stessa. Avuto riguardo alla brevità del predetto termine, la legge prevede che all'amministratore venga concesso il tempo necessario per convocare l'assemblea consentendo in tal modo a quest'ultima di esprimersi in merito alla proposta di conciliazione. A tal fine, anche in questo caso, la legge specifica che il mediatore fissi il termine per la proposta di conciliazione avuto riguardo alla necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

Riferimenti normativi:

Disp. att. cod. civ. art. 71-quater

Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, artt. 1 - 5 - 8 - 11 - 13

(Federico Ciaccafava, *Il Sole 24 ORE* – Quotidiano del Condominio, 16 marzo 2016)





■ Programma "scuole belle": il CdM autorizza 64 milioni nel 2016

Prosegue il programma "Scuole Belle": oggi il Consiglio dei Ministri ha approvato il decreto-legge recante disposizioni in materia di funzionalità del sistema scolastico e della ricerca.

Tra le misure contenute prevista la proroga fino al 30 novembre 2016 del finanziamento relativo al piano straordinario per interventi di piccola manutenzione, il decoro e il ripristino funzionale degli edifici scolastici.

Il decreto autorizza la spesa di € 64 milioni nell'anno 2016, per garantire il mantenimento del decoro e della funzionalità degli immobili e assicurare la prosecuzione degli interventi di ripristino degli edifici scolastici che si trovano in condizioni non decorose.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 25 marzo 2016)

14

■ Compravendite in aumento, le città di provincia guidano la ripresa

Rapporto Nomisma: compravendite in rialzo (+9,2%) e prezzi (-2%) che calano meno rispetto ai grandi centri. Gli acquisti con mutuo sono il 70%

La ripresa del mercato immobiliare si consolida anche se rimane su ritmi blandi. Ed è sempre più tangibile anche nelle città di provincia, che stanno percorrendo – e, per certi versi, anche con maggior vigore – la strada già imboccata dalle aree metropolitane. All'aumento delle compravendite (+9,2%) si affiancano infatti indicatori significativi come la frenata del calo dei prezzi (-2%), la diminuzione dei tempi di vendita (8,7 mesi contro i quasi dieci del 2015) e la stabilizzazione degli sconti in fase di trattativa (attorno al 17%). Si tratta di trend che dovrebbero consolidarsi nell'anno in corso, almeno a stare alle previsioni degli operatori: il saldo tra sentiment positivo e negativo si aggira attorno al 40% sia per quello che riguarda la domanda, sia per le transazioni previste. Saldo che si rivela anche più marcato di quello rilevato per i grandi centri.

Le transazioni residenziali concluse nelle 13 "città intermedie" monitorate dall'Osservatorio Nomisma – presentato ieri agli operatori – sono aumentate nel 2015 del 9,2%, contro il +6,5% nazionale e il +6% delle aree metropolitane (fonte agenzia delle Entrate). Quest'ultimo dato deve però tener conto del livello più elevato di partenza maturato nel 2014: le prime 8 città italiane potevano infatti allora già contare su una crescita del 9,2% annuo, dato che scendeva al 7,4% considerando tutti i capoluoghi di provincia, e fino al +3,6% nazionale. A guidare la classifica annuale della crescita degli scambi è Ancona con il +20%, seguita da Salerno (+18%), mentre Parma (-1,2%) si distingue in negativo con il solo valore sottozero).

Sul fronte dei prezzi, nell'ultimo anno la discesa media nelle 13 città è stata 2% per l'usato e dell'1,5% per il nuovo: cali più contenuti rispetto a quelli delle 13 aree metropolitane, che, sempre secondo Nomisma, si attestano rispettivamente al -2,5% e -2,1%. Anche considerando l'intero periodo della crisi (dal 2008), la discesa dei valori è stata più contenuta nei centri intermedi: il 20,5% contro il 22,6%, limitandosi al solo usato. «Non si può però non tenere conto – commenta Elena Mognoni, coordinatrice dell'Osservatorio – che nel periodo di crescita dal 1997 al 2008 gli apprezzamenti nelle grandi aree sono stati ben maggiori (108% contro l'81%, ndr). Così come è difficile, in un mercato in fase di transizione e recupero, trovare una tendenza omogenea che leghi nello stesso modo la variabile prezzo con il numero di compravendite». A Brescia, ad esempio – uno dei mercati più vivaci secondo l'Osservatorio – c'è stato il calo più alto delle quotazioni (-4,3%), ma il saldo degli acquisti si ferma +14%; a Trieste invece una crescita del 17% corrisponde a un calo dei valori del solo 0,8%. Da segnalare anche la tenuta dei prezzi a Perugia (-0,2%) e Novara (-0,6%).



Un altro aspetto in cui la provincia batte la metropoli, con un distacco di circa 10 punti, è l'aumento delle compravendite assistite da mutuo, che si attesta attorno al 70% (affari conclusi attraverso un'agenzia). «A livello nazionale le compravendite senza mutuo – commenta Luca Dondi, consigliere delegato di Nomisma – sono praticamente pari a quelle dello scorso anno, segno che la crescita è dovuta soprattutto al soddisfacimento della domanda di prima casa o al mercato di sostituzione, dove ci sono ancora ampi margini di domanda potenziale, rispetto a quello di investimento». Si conferma quindi cruciale per il consolidamento della ripresa il ruolo del credito, campo in cui è vietato abbassare la guardia nonostante i tassi ai minimi e la crescita delle stipule: «In assenza di una componente reddituale o patrimoniale affidabile – si legge nel report – non è pensabile superare il vaglio degli uffici crediti. Non deve trarre in inganno l'autentico boom delle erogazioni (+61,6% su base annua), la cui dinamica risulta pesantemente condizionata dalle surroghe, che solo una lettura superficiale o interessata tende a sottodimensionare se non addirittura ad omettere».

(Emiliano Sgambato, Il Sole 24 ORE - Edilizia e Territorio online, 24 marzo 2016)

■ **Infortuni in cantiere, dal 22 marzo al certificato ci pensa il medico certificatore**

Ma l'impresa deve comunque dare comunicazione all'Inail. Inoltro esclusivamente telematico. Le istruzioni Inail nella circolare del 21 marzo

Dal 22 marzo 2016, ricorda la circolare n. 10/2016 diffusa dall'Inail il 21 marzo scorso, entrano in vigore le «semplificazioni in materia di adempimenti formali concernenti gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali», in applicazione del decreto legislativo n.151/2015.

Pertanto, a partire da tale data, «l'obbligo di trasmissione telematica del certificato medico di infortunio o di malattia professionale è a carico del medico certificatore o della struttura sanitaria che presta la prima assistenza», precisa l'Inail. «Il medico o il legale rappresentante della struttura sanitaria, precedentemente profilato provvede all'inoltro all'Inail, esclusivamente per via telematica, direttamente o tramite la struttura sanitaria competente al rilascio», si legge ancora nelle istruzioni dell'Istituto di previdenza.

«In caso di malattia professionale - precisa sempre l'Inail - l'invio del certificato medico vale, ai fini assicurativi e per le malattie contenute nell'elenco di cui all'art 139 t.u. 1124/1965, anche ai fini dell'adempimento dell'obbligo di denuncia».

L'impresa continua tuttavia a conservare degli adempimenti. «Resta a carico del datore di lavoro l'obbligo di inoltrare la denuncia di infortunio all'Istituto entro due giorni e di malattia professionale entro cinque giorni da quello in cui ne ha avuto notizia. Il datore di lavoro, nella denuncia, deve obbligatoriamente inserire i dati relativi al numero identificativo e la data rilascio del certificato medico».

(Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 23 marzo 2016)

■ **Scuola: circa metà degli edifici senza collaudo statico**

Oltre il 70% delle scuole è in possesso del documento di valutazione del rischio (72%) e di un Piano di emergenza (73%); nonostante il 50% degli edifici sia stato costruito prima del 1971, anno di entrata in vigore della normativa sul collaudo statico degli edifici, circa il 50% degli edifici dispone comunque di un certificato di collaudo statico.

Questo quanto dichiarato dal sottosegretario all'Istruzione Gabriele Toccafondi in risposta a due interrogazioni presentate dai deputati Chiara di Benedetto (M5s) e Giancarlo Giordano (Si-Sel).

I dati citati provengono dall'Anagrafe dell'edilizia scolastica, dati sottoposti a periodiche integrazioni



ed aggiornamenti al fine di renderli coerenti con i progressivi interventi in materia.

Per 71% degli edifici scolastici si sono presi in esame accorgimenti per superare le barriere architettoniche, mentre nel 58% dei casi si sono individuate soluzioni per ridurre i consumi energetici - ha continuato il sottosegretario. In merito alla mobilità, è stato rilevato che quasi il 70% degli edifici è ben collegato con il trasporto pubblico (urbano, interurbano e ferroviario) mentre oltre il 60% dispone di un proprio servizio di scuolabus.

(II Sole 24 ORE – Tecnici24, 23 marzo 2016)

■ **Calcestruzzo: due norme UNI in arrivo**

Due progetti di norma di competenza della Commissione Cemento, malte, calcestruzzi e cemento armato si trovano nella fase dell'inchiesta pubblica finale sino al 19 maggio.

Il progetto U96000420 "Additivi riduttori di ritiro del calcestruzzo (SRA) - Definizione, requisiti e metodo di prova" specifica la definizione e i requisiti degli additivi riduttori di ritiro del calcestruzzo e descrive i procedimenti da seguire per il controllo dell'idoneità a svolgere la loro azione specifica. Il progetto intende definire l'idoneità degli additivi che sono di utilizzo sempre più diffuso in Italia e, tuttavia, ancora non regolati dalla UNI EN 934-2.

Il progetto U96000540 "Calcestruzzo - Specificazione, prestazione, produzione e conformità - Specificazioni complementari per l'applicazione della EN 206" - che sostituisce la UNI 11104 del 2004 - si applica al calcestruzzo per strutture gettate in situ, strutture prefabbricate e componenti strutturali prefabbricati per edifici e strutture di ingegneria civile. Il calcestruzzo può essere confezionato in cantiere, preconfezionato o prodotto in un impianto per componenti di calcestruzzo prefabbricato.

La EN 206 è stata elaborata dal comitato europeo CEN/TC 104 tenendo conto delle esigenze, delle condizioni ambientali e della pratica d'uso dei diversi Paesi europei; essa non contiene tutte le disposizioni necessarie per la specificazione e produzione del calcestruzzo. Ne consegue la necessità di un documento di applicazione nazionale che tenga conto della pratica d'uso consolidata del calcestruzzo in Italia.

(II Sole 24 ORE – Tecnici24, 21 marzo 2016)

■ **Riduzione contributiva per l'edilizia, arrivano le indicazioni operative dell'Inps**

Scade il 15 maggio prossimo la possibilità di chiedere lo sgravio a favore delle imprese edili dell'11,50% sugli oneri contributivi

Arrivano dall'Inps le indicazioni operative per applicare la riduzione contributiva dell'11,50% relativa al 2015 a favore delle imprese edili. Si tratta della riduzione stabilita dal Dm Lavoro-Economia del 1 dicembre 2015. Le istruzioni sono contenute nella circolare n.52/2016, diffusa dall'Inps il 17 marzo scorso, in cui viene anche ricapitolata la disciplina sul beneficio.

L'ottenimento dello sgravio è condizionato al possesso di alcuni requisiti, tra cui l'essere in regola con i versamenti contributivi (attestati con Durc) e non avere riportato «condanne passate in giudicato per la violazione in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro nel quinquennio antecedente alla data di applicazione dell'agevolazione».

In ogni caso lo sgravio «non spetta per quei lavoratori per i quali sono previste specifiche agevolazioni contributive ad altro titolo (ad esempio, assunzione dalle liste di mobilità ai sensi della legge 223/1991 o esonero triennale per le assunzioni a tempo indeterminato previsto dalla legge n. 190 del 2014)». Inoltre si ricorda che «la riduzione contributiva non spetta in presenza di contratti di solidarietà; l'esclusione opera limitatamente ai lavoratori ai quali viene applicata la riduzione



d'orario». La circolare chiarisce che il beneficio si applica ai soli operai occupati 40 ore a settimana e «non spetta, quindi, per i lavoratori a tempo parziale».

Sotto il profilo più strettamente operativo, la circolare specifica che «le istanze finalizzate all'applicazione della riduzione contributiva relativamente all'anno 2015 devono essere inviate esclusivamente in via telematica avvalendosi del modulo "Rid-Edil", disponibile all'interno del cassetto previdenziale aziendale del sito internet, nella sezione "comunicazioni on-line", funzionalità "invio nuova comunicazione"». Per le richieste c'è tempo fino al 15 maggio prossimo.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 21 marzo 2016)

■ **Indice della produzione nelle costruzioni: -1,5% mensile a gennaio, -5% annuo**

A gennaio l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato, rispetto al mese precedente, un calo dell'1,5%.

Nella media del trimestre novembre 2015 - gennaio 2016 l'indice è aumentato dell'1,9% rispetto al trimestre precedente.

L'indice corretto per gli effetti di calendario a gennaio è diminuito dell'1,6% in termini tendenziali (i giorni lavorativi sono stati 19 contro i 20 di gennaio 2015).

A gennaio l'indice grezzo ha segnato una diminuzione tendenziale del 5% rispetto allo stesso mese del 2015.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 17 marzo 2016)

■ **Terre da scavo, dal Consiglio di Stato giro di vite sull'amianto**

I giudici del Consiglio di Stato hanno abbassato di dieci volte il limite di amianto al di sopra del quale la terra è considerata rifiuto speciale

Il decreto sulle terre e rocce da scavo è appeso a un filo. Le nuove regole che puntano a ristrutturare completamente la delicatissima materia del riutilizzo del materiale ricavato dalle lavorazioni in cantiere potrebbero infrangersi sulla definizione di amianto: il limite di sostanze tollerato per le operazioni di recupero delle terre viene abbassato di molto, un decimo rispetto a quello in vigore. Ma questa modifica, dopo essere stata oggetto dell'opposizione della Liguria, preoccupata di avere seri problemi con il Terzo Valico, è stata oggetto di un durissimo parere del Consiglio di Stato che, di fatto, costringerà il Governo a tornare bruscamente sui suoi passi.

Il passaggio finito sotto la lente riguarda la definizione di terre da scavo, contenuta all'articolo 2 della bozza di decreto. Qui, in sostanza, si definisce quello che può essere considerato sottoprodotto e non rifiuto e che, quindi, rispettando le procedure del nuovo Dpr, potrà essere riutilizzato all'interno del cantiere. Il nuovo testo pone un paletto molto pesante: «Le terre e rocce da scavo possono contenere amianto nel limite massimo di 100 mg/kg, corrispondente al limite di rilevabilità analitico». Questo valore soglia non dice molto a chi non è un tecnico. Ma, per capire quale potrebbe essere il suo impatto, basta guardare alle regole attuali. In base al Testo unico ambiente (Dlgs n. 152/2006), infatti, al momento esiste un limite di utilizzo pari a 1000 mg/kg: vuol dire, tradotto in pratica, che in un chilo di terreno non deve esserci più di un grammo di amianto. Sotto questa soglia non c'è pericolo per la salute. Il nuovo decreto, a conti fatti, alza l'asticella di dieci volte.

Concretamente, la modifica di queste soglie è destinata a impattare soprattutto su alcune aree nelle quali la presenza di amianto nella terra è naturalmente parecchio elevata. Solo per fare due esempi, ci sono casi simili in Piemonte e anche in Liguria. Con le nuove regole il riutilizzo delle



terre in un cantiere come quello del Terzo Valico diventerebbe molto problematico. Ma, pensando al Piemonte, difficoltà potrebbero esserci anche per la Torino-Lione. Non è un caso, allora, che contro il provvedimento si sia levata la voce del governatore ligure Giovanni Toti: «Giova una considerazione in merito a quanto affermato dalla relazione tecnico-finanziaria della Ragioneria dello Stato, laddove si sostiene che dall'attuazione del provvedimento non derivano nuovi o maggiori oneri a carico delle finanze pubbliche». Per la Liguria questo non vale, perché le nuove regole sono in grado di generare extracosti esorbitanti. Per il Terzo Valico l'ipotesi è di 300 milioni di euro in più per il trattamento dei rifiuti pericolosi.

Lo stesso Consiglio di Stato, allora, è piuttosto dubbioso sulla novità. Tanto che, per realizzare il suo parere (n. 390/2016), ha chiesto chiarimenti al Governo. In risposta ha ottenuto la spiegazione che «il succitato valore è stato indicato dall'Istituto superiore di sanità in uno specifico parere trasmesso dal ministero della salute e si basa sull'esperienza operativa di alcune Arpa». A supporto di queste spiegazioni, però, non sono state portate prove documentali, quindi «la scelta di superare il divieto della presenza di amianto non risulta adeguatamente motivata nella relazione ministeriale». Il Consiglio di Stato, allora, prima di licenziare la versione definitiva del provvedimento, chiede di cancellare dal testo il nuovo limite relativo all'amianto.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 10 marzo 2016)

Professione

■ **Formazione geometri: dalla CIPAG agevolazioni per i corsi BIM**

Il Consiglio di Amministrazione della Cassa Italiana previdenza e assistenza geometri (CIPAG), con l'obiettivo di valorizzare la professione del geometra e contribuire a mantenere costantemente aggiornata la sua preparazione professionale, ha deliberato di includere tra i progetti formativi da finanziare, anche il percorso BIM (Building Information Modeling).

Il BIM ha l'obiettivo di formare tecnici capaci di essere integrati nel processo attivo di progettazione, verifica, esecuzione e gestione della costruzione.

Il contributo è destinato a tutti i geometri e geometri laureati iscritti alla CIPAG, senza limiti di età, ed è pari al 50% del costo del corso con un limite massimo di € 200.

Per maggiori informazioni e per le modalità di accesso al contributo gli iscritti possono rivolgersi al proprio Collegio di appartenenza.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 25 marzo 2016)

■ **Savoncelli (Cng): geometri capofila nella corsa ai bandi Horizon 2020**

Il Consiglio nazionale dei geometri farà da capofila per la partecipazione dei professionisti a grandi bandi europei, come Horizon 2020

Il Consiglio nazionale dei geometri farà da capofila per la partecipazione dei professionisti a grandi bandi europei, come Horizon 2020. A raccontarlo è il presidente del Cng, Maurizio Savoncelli che spiega come i fondi Ue siano al centro della sua strategia per i prossimi anni. È già in corso un'attività di monitoraggio dei bandi regionali e di formazione, a beneficio degli iscritti all'ordine. Ma, nel prossimo futuro, si andrà oltre: per le chiamate più complesse, gestite direttamente da Bruxelles, come Horizon 2020, il Consiglio nazionale si muoverà in prima persona, coinvolgendo altri partner istituzionali. Sono già allo studio due iniziative basate su questo schema.



Presidente, come sta cambiando la situazione dei fondi europei?

Quella dei fondi europei per i professionisti è stata una lunga battaglia, che ha visto prima la piena equiparazione alle imprese a Bruxelles e poi il recente intervento della legge di Stabilità, che finalmente introduce lo stesso principio nella legge italiana. Completato questo percorso, non possiamo perdere l'occasione di sfruttare questa opportunità.

Come vi state muovendo?

Stiamo cercando di sollecitare la sensibilità dei nostri iscritti su questo tema. Abbiamo avviato un'azione di monitoraggio dei bandi regionali, perché le Regioni sono i soggetti deputati a spendere questo denaro sul territorio. In Emilia Romagna, poi, abbiamo sperimentato corsi in europrogettazione: dopo avere consegnato i primi diplomi, pensiamo di esportare questo modello in altre aree.

Quindi non c'è solo un problema di opportunità disponibili?

Lo scarso utilizzo dei fondi dipende certamente anche da un problema di formazione dei professionisti. Ad esempio, il sistema di rendicontazione delle spese per questo tipo di finanziamenti è molto complesso e deve essere studiato prima di partecipare a un bando.

Fino a qualche mese fa c'era il problema delle Regioni che non lanciavano i bandi...

Sì, è un problema che esisteva ma stiamo facendo pressing sulle Regioni. Dopo la legge di Stabilità non ci sono più scuse, devono aprire i loro bandi anche ai professionisti. A livello locale abbiamo messo in piedi una rete di nostri rappresentanti con il compito di fare un'azione diretta, che definirei "porta a porta", sugli assessori.

Sul piatto non ci sono solo i bandi regionali.

E' vero. Ci sono anche strumenti gestiti direttamente da Bruxelles, come Horizon 2020. In quel caso, la complessità dei bandi aumenta di molto, così come aumenta la difficoltà dei progetti che vanno strutturati per partecipare. Per questo, stiamo pensando ad un approccio nuovo.

Quale?

Come Consiglio nazionale dei geometri faremo da capofila per la gestione delle richieste. Stiamo già lavorando a due domande, insieme ad altri partner istituzionali. Poi, una volta che avremo strutturato i progetti, coinvolgeremo i nostri professionisti sul territorio. Ci pare l'approccio migliore, vista la complessità di questi bandi.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 14 marzo 2016)



Sicurezza

■ Sicurezza, ispettorato nazionale senza accorpamenti

Il nuovo Ispettorato nazionale del lavoro (Inl), che si articolerà su un massimo 80 sedi territoriali, non prevede alcun accorpamento organico tra ispettori del lavoro e quelli di Inps e Inail. Gli attuali funzionari del ministero del Lavoro saranno trasferiti presso l'Inl, mentre quelli Inps e Inail restano presso i due Istituti, in un ruolo ad esaurimento.

Tra gli obiettivi essenziali, che dovranno essere contenuti in una convenzione tra il ministro del lavoro e il direttore dell'Inl, si colloca, inoltre, l'attività di contrasto al lavoro nero e irregolare.

Sono, questi, alcuni degli elementi più significativi contenuti, secondo quanto risulta al Sole 24 Ore, nello schema di regolamento contenente lo Statuto dell'Inl.

È l'articolo 2, comma 1, del Dlgs 149/15 a demandare l'adozione dello Statuto Inl ad un regolamento, da emanare entro 45 dalla data di entrata in vigore del citato decreto legislativo e che andrà approvato con decreto del presidente della Repubblica (Dpr). Lo stesso Dpr, che avrebbe dovuto essere emanato, dunque, entro l'8 novembre 2015, prevede altresì la definizione della



convenzione a cui si è fatto cenno per un arco temporale non superiore a tre anni che fisserà gli obiettivi attribuiti all'Inl.

Lo schema di Dpr - che probabilmente sarà emanato in contemporanea con il Dpcm contenente le disposizioni per l'organizzazione delle risorse umane e strumentali per il funzionamento dell'Ispettorato (si legga il Sole 24 Ore del 18 febbraio scorso) - entra nel merito delle funzioni ispettive del nuovo ente, in materia di lavoro e legislazione sociale, compresa la contribuzione ed assicurazione obbligatoria.

Le competenze dell'Inl comprendono anche la vigilanza in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro esclusivamente per gli ambiti per cui si riconosceva tale funzione agli ispettori del lavoro, oltre agli accertamenti sul riconoscimento del diritto a prestazioni per infortuni sul lavoro e malattie professionali, sull'esposizione al rischio nelle malattie professionali e sulle caratteristiche dei vari cicli produttivi ai fini dell'applicazione della tariffa dei premi. Tra le materie per la sicurezza sul lavoro, già di competenza degli ispettori del lavoro, si ricordano la vigilanza in materia di: cantieri edili, radiazioni ionizzanti a protezione dei lavoratori addetti, impianti ferroviari, cantieri che utilizzino i cassoni ad aria compressa, lavori subacquei, verifica periodica di ascensori e montacarichi ubicati nelle aziende industriali.

Sempre in materia di sicurezza sul lavoro, il Dpr assegna ancora all'Inl, ferme restando le rispettive competenze, il coordinamento con i servizi ispettivi delle Asl e delle Agenzie regionali per la protezione ambientale (Arpa) al fine di assicurare l'uniformità di comportamento e una maggiore efficacia degli accertamenti ispettivi, evitando la sovrapposizione degli interventi. Si ritiene che altrettanto significativa sia l'attività relativa alla prevenzione e promozione della legalità presso enti, datori di lavoro e associazioni.

(Luigi Caiazza, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Lavoro, 10 marzo 2016)



Rassegna di normativa

(G.U. 26 marzo 2016, n. 72)



Ambiente

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 febbraio 2016

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni 5 e 6 marzo 2015 hanno colpito il territorio della regione Molise.
(G.U. 2 marzo 2016, n. 51)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 febbraio 2016

Ulteriore stanziamento per la realizzazione degli interventi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni dal 14 al 20 ottobre 2015 hanno colpito il territorio della regione Campania.
(G.U. 2 marzo 2016, n. 51)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 febbraio 2016

Stanziamento per la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni, in seguito agli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nel mese di novembre 2013 nel territorio della Regione autonoma della Sardegna.
(G.U. 3 marzo 2016, n. 52)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 febbraio 2016

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni dal 10 al 22 ottobre 2015 hanno colpito il territorio delle Province di Foggia e Taranto.
(G.U. 3 marzo 2016, n. 52)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 19 febbraio 2016

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nel periodo dall'8 settembre al 3 novembre 2015 hanno colpito il territorio delle Province di Catania, Enna e Messina.
(G.U. 4 marzo 2016, n. 53)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 19 febbraio 2016

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni dal 30 settembre al 10 ottobre 2015 hanno colpito il territorio delle Province di Olbia-Tempio, Nuoro e dell'Ogliastra.
(G.U. 4 marzo 2016, n. 53)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 27

Attuazione della direttiva 2013/56/UE che modifica la direttiva 2006/66/CE relativa a pile e accumulatori e ai rifiuti di pile e accumulatori per quanto riguarda l'immissione sul mercato di batterie portatili e di accumulatori contenenti cadmio destinati a essere utilizzati negli utensili elettrici senza fili e di pile a bottone con un basso tenore di mercurio, e che abroga la decisione 2009/603/CE della commissione.
(G.U. 5 marzo 2016, n. 54)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 dicembre 2015

Attuazione delle disposizioni di cui al comma 1-bis dell'articolo 3 del decreto-legge 1° ottobre 2015, n. 154, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2015, n. 189.
(G.U. 5 marzo 2016, n. 54)



GRUPPO24ORE

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 18 febbraio 2016

Definizione delle aree indenni dall'organismo nocivo *Xylella fastidiosa* (Wells et al.) nel territorio della Repubblica italiana.

(G.U. 5 marzo 2016, n. 54)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 28

Attuazione della direttiva 2013/51/EURATOM del Consiglio, del 22 ottobre 2013, che stabilisce requisiti per la tutela della salute della popolazione relativamente alle sostanze radioattive presenti nelle acque destinate al consumo umano.

(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 24 febbraio 2016

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eventi meteorologici ed idrologici avvenuti in data 12 agosto 2015 nei territori dei Comuni di Rossano Calabro e Corigliano Calabro, in Provincia di Cosenza.

(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 26 febbraio 2016

Verifiche tecniche straordinarie dei livelli di emissioni inquinanti dei veicoli di nuova fabbricazione, nonché sui componenti, i dispositivi e i sistemi omologati.

(G.U. 10 marzo 2016, n. 58)

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

DECRETO 22 febbraio 2016

Riprogrammazione delle risorse del fondo Kyoto per l'efficientamento energetico degli edifici scolastici

(G.U. 11 marzo 2016, n. 59)

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 23 dicembre 2015

Sisma Regione Abruzzo: Assegnazione di risorse per la ricostruzione di immobili privati, pubblici e per servizi di natura tecnica e assistenza qualificata (decreto-legge n. 43/2013, legge n. 147/2013, legge n. 190/2014). (Delibera n. 113/2015).

(G.U. 12 marzo 2016, n. 60)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 8 marzo 2016

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. 324).

(G.U. 16 marzo 2016, n. 63)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 8 marzo 2016

Ulteriori disposizioni di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 10 al 13 novembre 2013, dal 25 al 27 novembre 2013 ed il 2 dicembre 2013 nel territorio della Regione Marche. (Ordinanza n. 323).

(G.U. 16 marzo 2016, n. 63)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 26 febbraio 2016

Individuazione di ulteriori terreni della Regione Campania da sottoporre ad indagini dirette, nonché modificazioni al decreto 11 marzo 2014.



(G.U. 18 marzo 2016, n. 65)

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

Delibera dell'Albo nazionale gestori ambientali del 10 febbraio 2016
(G.U. 19 marzo 2016, n. 66)

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

Adozione del Piano antincendio boschivo (piano AIB), con periodo di validità 2012-2016, del Parco nazionale dell'Appennino Lucano, Val d'Agri e Lagonegrese ricadente nel territorio della Regione Basilicata.
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

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

Adozione del Piano antincendio boschivo (piano AIB), con periodo di validità 2014-2018, della Riserva naturale statale isole di Ventotene e Santo Stefano, ricadente nel territorio della Regione Lazio.
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 gennaio 2016

Modalità di funzionamento della Consulta nazionale per l'informazione territoriale ed ambientale, ai sensi dell'articolo 11, comma 5, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 32.
(G.U. 26 marzo 2016, n. 72)



Appalti

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE DELIBERA 10 febbraio 2016

Modifica al Regolamento unico in materia di esercizio del potere sanzionatorio da parte dell'Autorità mediante abrogazione espressa dell'Allegato 1 «Metodo di calcolo per l'applicazione delle sanzioni ex articolo 73 del decreto del Presidente della Repubblica n. 207/2010» e conseguente riformulazione dell'articolo 44 del citato Regolamento. (Delibera n. 115).
(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)



Economia e Fisco

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI DECRETO 23 dicembre 2015

Approvazione del Piano assicurativo agricolo - anno 2016.
(G.U. 1 marzo 2016, n. 50)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI DECRETO 30 dicembre 2015

Determinazione dei consumi medi dei prodotti petroliferi impiegati in lavori agricoli, orticoli, in allevamento, nella silvicoltura e piscicoltura e nelle coltivazioni sotto serra ai fini dell'applicazione delle aliquote ridotte o dell'esenzione dell'accisa.
(G.U. 1 marzo 2016, n. 50)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI DECRETO 22 gennaio 2016

Modalità di ripartizione delle risorse finanziarie recate dal regolamento delegato (UE) n. 2015/1853 della Commissione, del 15 ottobre 2015, che prevede aiuti eccezionali a carattere temporaneo per



gli agricoltori nei settori zootecnici.
(G.U. 1 marzo 2016, n. 50)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DECRETO 17 febbraio 2016

Aggiornamento del tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni a favore delle imprese.
(G.U. 1 marzo 2016, n. 50)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
CIRCOLARE 23 febbraio 2016, n. 16076

Modificazioni e integrazioni alla circolare 24 novembre 2015, n. 90178, recante «Modalità e termini di presentazione delle istanze di accesso alle agevolazioni in favore delle microimprese localizzate nella zona franca istituita, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 19 giugno 2015, n. 78, nei territori dell'Emilia colpiti dall'alluvione del 17 gennaio 2014 e nei comuni colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012».
(G.U. 1 marzo 2016, n. 50)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 31 dicembre 2015

Individuazione delle modalità di riduzione della componente A2 della tariffa elettrica deliberata dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas e il sistema idrico.
(G.U. 2 marzo 2016, n. 51)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DECRETO 25 gennaio 2016

Nuova disciplina per la concessione ed erogazione del contributo in relazione a finanziamenti bancari per l'acquisto di nuovi macchinari, impianti e attrezzature da parte di piccole e medie imprese.
(G.U. 10 marzo 2016, n. 58)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 9 marzo 2016

Individuazione dei soggetti a cui spettano, per l'anno d'imposta 2015, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 185, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.
(G.U. 17 marzo 2016, n. 64)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
CIRCOLARE 10 marzo 2016, n. 21801

Modalità e termini di presentazione delle istanze di accesso alle agevolazioni in favore delle microimprese localizzate nella zona franca, istituita ai sensi dell'articolo 1, comma 445, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016) nei territori della Lombardia, colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012.
(G.U. 18 marzo 2016, n. 65)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 11 marzo 2016

Fissazione semestrale dei tassi di interesse per il pagamento differito dei diritti doganali (periodo 13 gennaio 2016-12 luglio 2016).
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DECRETO 17 marzo 2016

Aggiornamento del tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni a favore delle imprese.
(G.U. 24 marzo 2016, n. 70)





MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 16 febbraio 2016

Aggiornamento della disciplina per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. (G.U. 2 marzo 2016, n. 51)

DECRETO LEGISLATIVO 11 febbraio 2016, n. 24

Attuazione delle direttive 2013/42/UE e 2013/43/UE del Consiglio, del 22 luglio 2013, che istituiscono un meccanismo di reazione rapida contro le frodi in materia di IVA e prevedono l'applicazione facoltativa e temporanea del meccanismo dell'inversione contabile a determinate operazioni a rischio frodi. (G.U. 3 marzo 2016, n. 52)

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

DECRETO 23 dicembre 2015

Assegnazione di fondi per interventi di adeguamento strutturale e antisismico degli edifici del sistema scolastico, nonché alla costruzione di nuovi immobili sostitutivi degli edifici esistenti. (Decreto n. 943). (G.U. 3 marzo 2016, n. 52)

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di beni demaniali in Eboli. (G.U. 5 marzo 2016, n. 54)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 29 febbraio 2016

Aggiornamento dei coefficienti di IMU e TASI per l'anno 2016, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D. (G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

MINISTERO DELLA DIFESA

DECRETO 11 dicembre 2015

Integrazione al decreto 30 giugno 2015, recante: «Trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dello Stato di alcuni immobili». (G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

MINISTERO DELLA DIFESA

COMUNICATO

Radiazione dal novero delle strade militari della ex strada«Colleredo - Valle - Monte Caludranza», in Faedis e Torreano. (G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

MINISTERO DELLA DIFESA

COMUNICATO

Espunzione dell'immobile denominato «Deposito Matiniti Superiore (Forte Batteria Siacci)», in Campo Calabro. (G.U. 7 marzo 2016, n. 55)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

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



(G.U. 18 marzo 2016, n. 65)

**AGENZIA DEL DEMANIO
DECRETO 16 marzo 2016**

Rettifica del decreto 19 luglio 2002, n. 25933, relativo a beni immobili di proprietà dello Stato.
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

**AGENZIA DEL DEMANIO
DECRETO 16 marzo 2016**

Individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

**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/6057/03-01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 3° lotto 1° stralcio.
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)



Pubblica Amministrazione

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 31 dicembre 2015

Autorizzazione in favore di varie amministrazioni, a bandire procedure di reclutamento ai sensi dell'art. 35, comma 4, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, nonché autorizzazione ad assumere a tempo indeterminato ai sensi dell'articolo 3, comma 102, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'articolo 3, commi 1 e 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014 n. 114.
(G.U. 1 marzo 2016, n. 50)

**MINISTERO DELL'INTERNO
DECRETO 23 febbraio 2016**

Dimostrazione della copertura del costo dei servizi per l'anno 2015 per gli enti in condizione di deficiarietà strutturale ed enti equiparati dalla normativa.
(G.U. 4 marzo 2016, n. 53)

**CORTE DEI CONTI
DELIBERA 4 febbraio 2016**

Schema di relazione per il referto annuale del sindaco per i comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti e del presidente della città metropolitana e della provincia sul funzionamento del sistema dei controlli interni (art.148 TUEL) - esercizio 2015. (Deliberazione n. 06/SEZAUT/2016/INPR).
(G.U. 4 marzo 2016, n. 53)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Determinazione della sanzione ad alcuni comuni, per mancato rispetto del patto di stabilità interno relativo all'anno 2013 a seguito di accertamento successivo.
(G.U. 4 marzo 2016, n. 53)

**MINISTERO DELL'INTERNO
DECRETO 1 marzo 2016**

Ulteriore differimento dal 31 marzo al 30 aprile 2016 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2016 da parte degli enti locali, ad eccezione delle città metropolitane e delle province, per le quali lo stesso termine viene ulteriormente differito al 31 luglio 2016.
(G.U. 7 marzo 2016, n. 55)



DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 31

Attuazione della decisione quadro 2009/299/GAI del Consiglio, del 26 febbraio 2009, che modifica le decisioni quadro 2002/584/GAI, 2005/214/GAI, 2006/783/GAI, 2008/909/GAI e 2008/947/GAI, rafforzando i diritti processuali delle persone e promuovendo l'applicazione del principio del reciproco riconoscimento alle decisioni pronunciate in assenza dell'interessato al processo. (G.U. 8 marzo 2016, n. 56)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO**DECRETO 15 gennaio 2016**

Modalità tecniche per il sostegno all'esercizio e alle industrie tecniche cinematografiche. (G.U. 8 marzo 2016, n. 56)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO**DECRETO 3 febbraio 2016**

Criteri per l'attività cinematografica d'essai. (G.U. 8 marzo 2016, n. 56)

MINISTERO DELLA SALUTE**DECRETO 3 febbraio 2016**

Indizione della «Giornata per la donazione degli organi», per l'anno 2016. (G.U. 8 marzo 2016, n. 56)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**DECRETO 17 febbraio 2016**

Modalità di redazione degli atti costitutivi di società a responsabilità limitata start-up innovative. (G.U. 8 marzo 2016, n. 56)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 33

Attuazione della direttiva 2014/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, recante misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità'. (G.U. 9 marzo 2016, n. 57)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 35

Attuazione della decisione quadro 2003/577/GAI del Consiglio, del 22 luglio 2003, relativa all'esecuzione nell'Unione europea dei provvedimenti di blocco dei beni o di sequestro probatorio. (G.U. 11 marzo 2016, n. 59)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 36

Disposizioni per conformare il diritto interno alla decisione quadro 2009/829/GAI del Consiglio, del 23 ottobre 2009, sull'applicazione tra gli Stati membri dell'Unione europea del principio del reciproco riconoscimento alle decisioni sulle misure alternative alla detenzione cautelare. (G.U. 11 marzo 2016, n. 59)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO**DECRETO 23 gennaio 2016**

Modifiche al decreto 23 dicembre 2014, recante «Organizzazione e funzionamento dei musei statali». (G.U. 11 marzo 2016, n. 59)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO**DECRETO 23 gennaio 2016**

Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208. (G.U. 11 marzo 2016, n. 59)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 8 gennaio 2016

Criteri, modalità e procedure per l'attuazione dei Contratti di filiera e dei Contratti di distretto e relative misure agevolative per la realizzazione dei Programmi.
(G.U. 11 marzo 2016, n. 59)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 37

Attuazione della decisione quadro 2005/214/GAI del Consiglio, del 24 febbraio 2005, sull'applicazione tra gli Stati membri dell'Unione europea del principio del reciproco riconoscimento alle sanzioni pecuniarie.
(G.U. 12 marzo 2016, n. 60)

CORTE DEI CONTI

DECRETO 29 febbraio 2016

Regole tecniche ed operative per la trasmissione dei rendiconti degli enti sottoposti al controllo della Corte dei conti, secondo le tassonomie XBRL.
(G.U. 12 marzo 2016, n. 60)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 38

Disposizioni per conformare il diritto interno alla decisione quadro 2008/947/GAI del Consiglio del 27 novembre 2008, relativa all'applicazione del principio del reciproco riconoscimento alle sentenze e alle decisioni di sospensione condizionale in vista della sorveglianza delle misure di sospensione condizionale e delle sanzioni sostitutive.
(G.U. 14 marzo 2016, n. 61)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 3 marzo 2016

Determinazione delle scorte di sicurezza di greggio e/o prodotti petroliferi per l'anno scorta 2016.
(G.U. 15 marzo 2016, n. 62)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 3 febbraio 2016

Disposizioni nazionali in materia di riconoscimento, controllo, sospensione e revoca delle organizzazioni di produttori, ai sensi dell'articolo 152 e seguenti del regolamento (UE) 1308/2013.
(G.U. 18 marzo 2016, n. 65)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Capacità di trasporto di energia elettrica assegnabile sulle interconnessioni con l'estero per l'anno 2016
(G.U. 18 marzo 2016, n. 65)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 febbraio 2016, n. 40

Regolamento recante le regole tecnico-operative per l'attuazione del processo amministrativo telematico.
(G.U. 21 marzo 2016, n. 67)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 25 febbraio 2016

Approvazione del modello di certificato relativo ai mutui contratti nell'anno 2015, dai comuni, dalle province e dalle comunità montane, da ammettere a contributo erariale ai sensi dell'articolo 5-bis, della legge 20 dicembre 1995, n. 539.
(G.U. 21 marzo 2016, n. 67)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 4 marzo 2016

Certificazione del rispetto degli obiettivi del patto di stabilità interno degli enti locali, per l'anno 2015.
(G.U. 22 marzo 2016, n. 68)



MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 1 marzo 2016

Determinazione dei criteri e delle modalità per la concessione di contributi concernenti iniziative volte a sviluppare azioni di informazione per migliorare la conoscenza, favorire la divulgazione, garantire la salvaguardia e sostenere lo sviluppo dei prodotti agricoli ed alimentari contraddistinti dal riconoscimento UE, ai sensi del regolamento (UE) n. 1151/2012, del regolamento (UE) n. 1308/2013 e del regolamento (CE) n. 607/2009.
(G.U. 22 marzo 2016, n. 68)

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 23 dicembre 2015

Programma statistico nazionale 2014-2016. Aggiornamento 2016. (Delibera n. 116/2015).
(G.U. 22 marzo 2016, n. 68)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

COMUNICATO

Avviso relativo al decreto 29 febbraio 2016, concernente: «Modificazioni al decreto 6 ottobre 2004, recante: "Determinazioni ai sensi dell'art. 5, comma 11, lettere a), b) e c), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ed esercizio del potere di indirizzo della gestione separata della Cassa depositi e prestiti, società per azioni, a norma dell'art. 5, comma 9, del citato decreto-legge"».
(G.U. 22 marzo 2016, n. 68)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 25 febbraio 2016

Approvazione delle modifiche alla disciplina del mercato del gas naturale, allegata al decreto 6 marzo 2013.
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 23 dicembre 2015

Relazione sul sistema Monitoraggio investimenti pubblici (MIP) e Codice unico di progetto (CUP) relativa al primo e secondo semestre 2014 e al primo semestre 2015. (Delibera n. 124/2015).
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Comunicato relativo alla circolare 8 marzo 2016, n. 21255, concernente: «Interventi del Fondo per la crescita sostenibile in favore di grandi progetti di ricerca e sviluppo ("Industria sostenibile" e "Agenda digitale)", di cui ai decreti 15 ottobre 2014 e s.m.i. - Indicazioni in merito alle modalità di presentazione delle richieste di erogazione.
(G.U. 23 marzo 2016, n. 69)

LEGGE 23 marzo 2016, n. 41

Introduzione del reato di omicidio stradale e del reato di lesioni personali stradali, nonché disposizioni di coordinamento al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e al decreto legislativo 28 agosto 2000, n. 274.
(G.U. 24 marzo 2016, n. 70)

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 23 dicembre 2015

Programma complementare di azione e coesione per la governance dei sistemi di gestione e controllo 2014-2020. (Delibera n. 114/2015).
(G.U. 24 marzo 2016, n. 70)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

CIRCOLARE 10 febbraio 2016, n. 5

Circolare concernente le nuove regole di finanza pubblica per il triennio 2016-2018 per gli enti



territoriali (Legge 28 dicembre 2015, n. 208).
(G.U. 24 marzo 2016, n. 70)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 10 marzo 2016**

Modifiche al decreto 31 gennaio 2011 concernente le modalità di trasmissione della certificazione medica per il conseguimento e il rinnovo della patente di guida.
(G.U. 24 marzo 2016, n. 70)

**ISTITUTO PER LA VIGILANZA SULLE ASSICURAZIONI
PROVVEDIMENTO 15 marzo 2016**

Regolamento sull'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi. (Regolamento n. 19).
(G.U. 26 marzo 2016, n. 72)

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

Adozione del decreto 14 marzo 2016 di fissazione del riparto tra l'INPS e l'INAIL, dell'importo dei risparmi aggiuntivi derivanti dalle ulteriori misure di razionalizzazione per la riduzione delle spese correnti.
(G.U. 26 marzo 2016, n. 72)



Sicurezza

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 26

Attuazione della direttiva 2014/68/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 maggio 2014, concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relativa alla messa a disposizione sul mercato di attrezzature a pressione (rifusione).
(G.U. 4 marzo 2016, n. 53)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 32

Attuazione della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 20 novembre 2013, n. 2013/54/UE, relativa a talune responsabilità dello Stato di bandiera ai fini della conformità alla convenzione sul lavoro marittimo del 2006 e della sua applicazione.
(G.U. 9 marzo 2016, n. 57)

DECRETO LEGISLATIVO 15 febbraio 2016, n. 39

Attuazione della direttiva 2014/27/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014, che modifica le direttive 92/58/CEE, 92/85/CEE, 94/33/CE, 98/24/CE del Consiglio e la direttiva 2004/37/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, allo scopo di allinearle al regolamento (CE) n. 1272/2008, relativo alla classificazione, all'etichettatura e all'imballaggio delle sostanze e delle miscele.
(G.U. 14 marzo 2016, n. 61)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 1 marzo 2016**

Procedure di rinnovo delle certificazioni rilasciate ai sensi della Convenzione STCW.
(G.U. 15 marzo 2016, n. 62)

**MINISTERO DELLA SALUTE
DECRETO 3 febbraio 2016**

Aggiornamento dell'elenco dei medici di bordo autorizzati e supplenti, a seguito della Revisione generale disposta con decreto 14 novembre 2014.
(G.U. 16 marzo 2016, n. 63)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di alcuni manufatti esplosivi.



(G.U. 17 marzo 2016, n. 64)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 9 marzo 2016

Modalità di conseguimento ed aggiornamento dell'addestramento di base. (Decreto n. 228/2016).

(G.U. 19 marzo 2016, n. 66)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 26 gennaio 2016

Riconoscimento d'idoneità allo svolgimento dei corsi di formazione, per la gente di mare come radioperatori candidati alla certificazione di competenza, che operano su navi che sono tenute a conformarsi alle disposizioni del GMDSS.

(G.U. 19 marzo 2016, n. 66)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

COMUNICATO

Adozione dell'elenco dei soggetti abilitati per l'effettuazione delle verifiche periodiche delle attrezzature di lavoro.

(G.U. 24 marzo 2016, n. 70)



Rassegna di giurisprudenza

Condominio ed Immobili

■ Tribunale di Roma - Sentenza 14000/2015



NOTA

Il condominio non risponde dei danni derivanti da appalti

Per gli appalti il condominio non è responsabile dei danni causati ai condòmini. Con la sentenza 14000/2015, ancora inedita, il Tribunale di Roma ha respinto le domande risarcitorie dei comproprietari di un appartamento nei confronti del condominio e dell'amministratore, per i danni subiti in conseguenza delle infiltrazioni presenti nell'immobile e provenienti dal canale di gronda.

I condòmini affermavano che, con delibera del settembre 2010, l'assemblea aveva conferito all'impresa l'esecuzione di diverse opere ma che la realizzazione non era avvenuta a perfetta regola d'arte: la mancata sostituzione della gronda e la mancata realizzazione di interventi atti ad eliminare in via definitiva le infiltrazioni avevano provocato rilevanti danni così come lamentavano danni derivanti dall'inerzia del condominio e dell'amministratore nell'approntare le misure per risolvere i problemi.

Il Tribunale di Roma ha rigettato integralmente le domande, non solo perché mancavano prove e quantificazione dei danni subiti ma soprattutto perché nessuna responsabilità poteva essere ascritta al condomino. La corresponsabilità del condominio, in ambito del contratto di appalto, può sussistere, infatti, (articolo 2043 del Codice civile) solo per aver affidato l'opera ad una impresa priva dei requisiti e della capacità per eseguire l'incarico.

Nel caso in esame il Tribunale lo ha escluso e ha evidenziato come gli stessi condòmini avessero, nella delibera del settembre 2010, votato a favore dell'impresa poi esecutrice delle opere e come non ne avessero provato, in corso di causa, l'inidoneità. Il Tribunale ha escluso, in forza delle risultanze probatorie, anche l'inerzia del condominio e dell'amministratore, evidenziando come i condòmini avrebbero potuto e anzi dovuto attivarsi autonomamente per la tutela dei propri diritti, anche ricorrendo all'autorità giudiziaria in forza dell'articolo 1105 del Codice civile.

(Chiara Magnani, II Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 29 marzo 2016)

■ Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 10 marzo 2016 n. 4726



NOTA

La delibera sull'ascensore è illegittima se la gabbia esterna limita la visibilità

Non basta una delibera assembleare per realizzare una gabbia esterna all'edificio per installare e contenere un ascensore. Si devono valutare concretamente le lamentele del singolo condomino che - a opera in corso - si veda pregiudicata la visuale. A maggior ragione se l'opera viene effettuata nella straordinaria cornice delle Dolomiti. A chiarirlo la Cassazione con la sentenza n. 4726/2016.

La vicenda - La Corte si è trovata alle prese con una vicenda in cui il condominio aveva eccepito come la delibera assembleare del 2 agosto 1994, benchè non fosse mai stata impugnata dal



condomino, il provvedimento adottato a maggioranza doveva considerarsi illegittima nella parte in cui era stata decisa la costruzione all'esterno (con le maggioranze prescritte dalla legge) e questo perché, anche in base a una ctu, risultava che la gabbia contenitiva dell'ascensore finiva per ostacolare la visuale e si poneva a distanza non regolamentare dalle finestre. A tal proposito è interessante richiamare un passaggio della sentenza in cui viene chiarito che in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea, che sono fissati tassativamente dall'articolo 1135 del codice civile, non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, «tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda» (sul punto si veda anche la sentenza n. 9157/19991).

Limiti al diritto dei condomini di costruire - Ma sul punto è utile anche ricordare l'insegnamento secondo cui l'uso della cosa comune, in quanto sottoposto dall'articolo 1102 del cc ai limiti consistenti nel divieto di ciascun partecipante di alterare la destinazione della stessa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non può estendersi all'occupazione di una parte del bene tale da portare, nel concorso con gli altri requisiti di legge, all'usucapione della porzione attratta nella propria esclusiva disponibilità. Il condominio, peraltro, aveva contestato che il giudice avesse riconosciuto oltre a una somma pari a circa 13mila euro anche una cifra ulteriore di 6mila euro per la violazione dell'articolo 907 del cc (distanza delle costruzioni dalle vedute). Quindi - secondo il condominio ricorrente - il giudice di prime cure inizialmente e la corte d'appello poi non avevano indicato per quali motivi si fosse discostata dalle conclusioni della ctu, aggiungendo una pretesa risarcitoria che la consulenza tecnica non aveva determinato. I Supremi giudici hanno puntualizzato che il giudice di merito non deve sentirsi vincolato dalle deduzioni tratte dalla ctu in base agli accertamenti tecnici, essendo suo principale compito trarre autonomamente logiche conclusioni, giuridiche e di merito, sulla base del materiale probatorio acquisito.

(Giampaolo Piagnerelli, Il Sole 24 ORE – Guida al Diritto online, 10 marzo 2016)

Edilizia e Urbanistica

■ **Tar Roma - Sezione Prima Quater - Sentenza del 24 febbraio 2016, n. 2588.**



NOTA

Demolizioni, si applicano le norme all'epoca del provvedimento: non conta quando è stato realizzato l'abuso

Tar Lazio: ordine legittimo se previsto quando è stato emesso l'atto anche se l'abuso era stato realizzato quando la normativa era diversa

In edilizia le misure sanzionatorie, di carattere afflittivo, non possono avere effetto retroattivo a differenza di quelle ripristinatorie, che, invece, mirano a ristabilire l'assetto urbanistico violato e compromesso dall'abuso. All'ordine di demolizione si applica la disciplina vigente all'epoca dell'adozione del provvedimento repressivo e non quella vigente all'epoca in cui è stato realizzato l'abuso.

L'ordine di demolizione

Il Comune ingiunge al proprietario-locatore ed al conduttore, la demolizione di un manufatto in muratura di mt. 10,00 x 7,00 circa con altezza variabile da mt. 2,40 a mt. 3,20. Il manufatto sarebbe stato realizzato, in assenza della concessione edilizia, a ridosso di un immobile preesistente facente parte di un compendio immobiliare, utilizzato dal conduttore per l'esercizio della propria attività di autotrasportatore, composto da uffici, autorimessa, spogliatoio, locali igienici, area tecnica.

Gli immobili erano stati realizzati negli anni '70, tra il 1988 ed il 2001, avevano subito una serie di



interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Nel 1991 era stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria. Secondo il Comune, l'abuso, dal punto di vista urbanistico, avrebbe comportato l'ampliamento di un edificio preesistente con conseguente modifica permanente dell'assetto territoriale e aumento del carico urbanistico. I destinatari dell'ordinanza di demolizione sollevavano una serie di contestazioni, tutte respinte dal Tar Roma, Sezione Prima Quater, con la sentenza del 24 febbraio 2016, n. 2588.

Qual è la normativa applicabile?

La prima censura riguarda la normativa applicabile. Secondo gli intimati i manufatti sarebbero stati realizzati negli anni '70. Il Comune, quindi, avrebbe sbagliato nell'applicare il Dpr 380/2001, entrato in vigore il 30 giugno 2003; sarebbe invece applicabile la "vecchia" Legge n. 47/1985. In proposito il Tar evidenzia una criticità: la difesa non avrebbe fornito alcuna prova circa la data di realizzazione dell'abuso. La circostanza che il compendio immobiliare fosse stato realizzato negli anni '70 e comunque prima dell'anno 2003, diventa irrilevante quando la parte omette di fornire la prova sulla data di realizzazione delle opere abusive.

Il Tar sottolinea che «nella materia degli abusi edilizi occorre distinguere tra le misure sanzionatorie vere e proprie, dotate di carattere afflittivo, per le quali vige il divieto di applicazione retroattiva, e quelle ripristinatorie, tra cui va senz'altro annoverato l'ordine di demolizione, in quanto finalizzato a ristabilire l'assetto urbanistico violato e compromesso dall'abuso. Tale netta distinzione è necessaria al fine di stabilire il pertinente regime normativo, conseguendo che, ai fini della normativa applicabile in materia edilizia, bisogna fare riferimento al sistema vigente all'epoca dell'adozione del provvedimento repressivo, attesi gli effetti permanenti dell'abuso che quest'ultimo mira a far cessare». L'ordinanza demolitoria, quindi, sarebbe legittima avendo invocato il Dpr 380/2001 ovvero la norma vigente al momento dell'adozione del provvedimento.

Pdc o Scia pari sono (almeno sotto il profilo sanzionatorio)

La difesa cerca di "driblare" l'ordine di demolizione delle opere realizzate in assenza del Pdc sostenendo che esse richiedevano una semplice Scia. In proposito il Tar ha sottolineato che, sotto il profilo sanzionatorio, non ci sarebbe alcuna differenza. L'art. 33 del T.U., infatti, prevede che le opere eseguite in assenza di Pdc o in totale difformità da esso, devono essere rimosse entro il termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il termine, l'ordinanza è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. Analoga prescrizione è prevista dall'art. 22 comma 3, per gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di Scia o in totale difformità dalla stessa. In altre parole, non ha senso discutere sul titolo necessario ad eseguire le opere in quanto, in entrambi i casi, la sanzione non cambierebbe.

L'ordine di demolizione è atto vincolato

Rigettata anche la censura relativa alla carente motivazione del provvedimento. Rileva il Tar che l'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto vincolato e, quindi, non richiede specifica motivazione, essendo sufficiente fare riferimento all'accertata abusività delle opere che si ingiunge di demolire. La giurisprudenza è costante nell'affermare che l'attività di repressione degli abusi edilizi non costituisce attività discrezionale essendo del tutto vincolata. Una volta che sia stata accertata l'esecuzione di opere abusive perché realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo, l'ordine di demolizione scatta automaticamente, trattandosi di "atto dovuto" che trova la sua motivazione nella necessità di rimuovere l'abuso e ripristinare l'assetto urbanistico violato. Nel caso in esame il provvedimento è legittimo in quanto indica il proprietario dell'immobile, il conduttore come soggetto responsabile, descrive puntualmente il manufatto eseguito senza concessione edilizia ed ingiunge la demolizione ai sensi dell'art. 33 del Dpr 380/2001.

Non è richiesta la comunicazione di avvio del procedimento

Considerando l'ordine di demolizione un atto vincolato, ne deriva l'irrelevanza della censura per omessa comunicazione dell'avvio del procedimento. Poiché l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce manifestazione di attività doverosa a contenuto vincolato, la comunicazione di avvio del procedimento assume scarso rilievo in quanto il destinatario dell'atto non può influire sull'esito della procedura (Cons. Stato, Sez. VI, 29 novembre 2012, n. 6071; 24 settembre 2010,



n. 7129; Cons. Stato, Sez. IV, 18 settembre 2012, n. 4945; 10 agosto 2011, n. 4764; 20 luglio 2011, n. 4403). Comunque, nel caso in esame, l'ordine di demolizione era stato preceduto dall'ordinanza di sospensione dei lavori, atto idoneo ad integrare l'esigenza partecipativa ex art. 7, Legge n.241/1990.

Chi è il responsabile dell'abuso e chi è obbligato al ripristino?

Altro punto dolente: l'ordine di demolizione si rivolge sia al proprietario che al conduttore, senza specificare quale sia il soggetto responsabile dell'abuso e chi sia tenuto alla demolizione.

Il Tar chiarisce che la demolizione deve essere posta in essere dal soggetto che ha la disponibilità materiale del manufatto abusivo essendo irrilevante la circostanza che l'abuso sia stato materialmente posto in essere dal proprietario o da un terzo. L'ordine di demolizione mira a ripristinare lo stato dei luoghi per cui, evidentemente, solo chi ha la disponibilità materiale dei beni può provvedervi. Diverso il profilo relativo alla responsabilità penale; in questo caso, infatti, sarà necessario individuare i responsabili della realizzazione dell'abuso.

Si tratta di una pertinenza?

Secondo i destinatari dell'ordinanza, si tratterebbe di un'opera pertinenziale a fabbricati contigui e, come tale, non sarebbe necessario il titolo concessorio essendo assoggettabile al regime dell'autorizzazione gratuita.

Secondo il Tar, è vero che le opere pertinenziali rientranti nella c.d. "edilizia libera" sono soggette ad un regime edilizio semplificato, ma è anche vero che la "pertinenza urbanistica" è dotata di particolarità che non si riscontrano nel caso in esame, in cui il manufatto contestato non può essere considerato come "pertinenza".

Il concetto di "pertinenza", richiede che l'opera costituisca un "accessorio" del bene principale e sia oggettivamente posta a servizio dell'edificio principale non essendo possibile un utilizzo autonomo; essa è sfornita di un autonomo valore di mercato e costituisce un volume minimo.

Nel caso in esame il manufatto abusivo non può rientrare nel concetto di "pertinenza" in quanto, oltre ad avere notevoli dimensioni, non è posto a servizio di un "bene principale" ma ha un utilizzo autonomo essendo destinato ad ospitare uffici e locali igienici. La circostanza che, all'interno del complesso immobiliare, il manufatto potesse essere considerato come strumentale all'attività

(Donato Palombella, Il Sole 24 ORE – Edilizia e territorio online, 25 marzo 2016)

■ Consiglio di stato - Sezione 6 - Sentenza, 7 marzo 2016 n. 905



NOTA

Illegittimo il diniego della Soprintendenza senza un'apposita motivazione

Il pregiudizio arrecato deve essere così «serio» nei confronti del bene tutelato, da porre in secondo piano l'esigenza dell'abbattimento delle barriere architettoniche (*Consiglio di stato, sezione 6, sentenza, 7 marzo 2016 n. 905*).

Il caso

I proprietari di alcuni unità immobiliari richiedevano il parere per la realizzazione di un ascensore esterno, da posizionare nella chiostrina interna dello stabile.

La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici esprimeva parere sfavorevole al progetto, ritenendo che l'intervento proposto avrebbe alterato l'impianto architettonico del cortile, non solo con riferimento al volume dell'elevatore ma anche per le opere che l'installazione stessa avrebbe richiesto, consistenti nella creazione di ballatoi e modifiche tipologiche dei vani finestra.

L'immobile oggetto dell'intervento, pur collocato in una zona di assoluta rilevanza storica, è di costruzione ottocentesca e non è sottoposto a un vincolo specifico per le sue caratteristiche di pregio ma è oggetto di tutela solo per la sua collocazione all'interno del perimetro delle mura aureliane della città storica e per essere il risultato ottocentesco di successivi interventi che prendono origine fin dall'alto medioevo.

In effetti, l'asserita rilevanza del pregiudizio al bene tutelato, risulta essenzialmente dovuta alla collocazione dell'immobile in un'area che è di assoluto valore storico ed artistico, e che per questo



è sottoposta alla necessaria tutela, e dalla parziale visibilità del progettato impianto dalla pubblica via.

La Soprintendenza, invece di negare il suo assenso al progetto, tenuto conto dell'esigenza manifestata dai richiedenti di realizzare l'ascensore sulla base di disposizioni normative che sono state dettate per consentire il superamento delle barriere architettoniche, (quando possibile) anche in immobili sottoposti a disposizioni di tutela, avrebbe potuto prevedere, utilizzando il suo potere di dettare prescrizioni, un riposizionamento dell'ascensore sulla parete occupata (o un suo ridimensionamento), tale da renderlo praticamente non visibile dalla strada.

E avrebbe potuto poi dettare anche altre prescrizioni sull'uso dei materiali e dei colori per mitigare, anche all'interno del cortile, l'impatto del manufatto e degli interventi resi necessari per la realizzazione dell'ascensore e rendere, quindi, ancora meno evidente l'alterazione del bene tutelato.

Gli elaborati progettuali testimoniavano una realtà dei fatti rappresentata, da un lato, dalla scarsa visibilità del progetto dalla strada, essendo stata prevista la realizzazione dell'ascensore su una delle pareti interne del cortile, tanto che, come risulta dalla simulazione fotografica, sarebbe visibile solo una parete laterale del manufatto.

Dall'altro lato, non risultano particolarmente significative le previste alterazioni dell'impianto architettonico.

La normativa vigente

La legge 9 gennaio 1989, n. 13 del nel dettare "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", ha disciplinato, agli articoli 4 e 5, anche il caso in cui i relativi interventi riguardino i beni sottoposti a disposizioni di tutela per il loro valore paesaggistico o per l'esistenza di un vincolo di natura storico e artistico.

In particolare, l'art. 4 della citata legge, oltre a dettare i tempi per il rilascio dei necessari atti autorizzativi, ha previsto che l'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato.

Inoltre, il diniego deve essere adeguatamente motivato, con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato.

In una valutazione comparativa fra diversi interessi di forte rilevanza sociale, il legislatore, è stato quindi chiamato ad effettuare un bilanciamento degli interessi in gioco inerenti da una parte alla tutela del patrimonio storico ed artistico nazionale e dall'altra alla salvaguardia dei diritti alla salute ed al normale svolgimento della vita di relazione e socializzazione dei soggetti in minorate condizioni fisiche, espressamente tutelati dagli articoli 3, comma 2 e 32 della Costituzione.

Gli interventi di natura edilizia, volti a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, negli edifici privati che sono sottoposti a disposizioni di tutela per il loro particolare interesse paesaggistico o storico artistico, possono essere non consentiti, dalle amministrazioni cui spetta l'esercizio delle funzioni di tutela, solo se recano un serio pregiudizio al bene tutelato.

In tal modo, si dà prevalenza ai menzionati diritti della persona, relegando il diniego dell'autorizzazione ai soli casi di accertato e motivato "serio pregiudizio" del bene vincolato.

Tuttavia, non vi è una generale prevalenza per le opere necessarie alla eliminazione delle barriere architettoniche, (anche) quando da effettuarsi su beni sottoposti a disposizioni di tutela per il loro interesse paesaggistico o storico artistico, dovendo in ogni caso essere valutato l'impatto di tali opere sui beni in questione e potendo tali opere essere consentite solo se non arrecano un serio pregiudizio ai beni vincolati.

L'assenza di pregiudizio rilevante

Pertanto, può essere anche ammesso un pregiudizio ad un bene che è tutelato, per il suo particolare valore paesaggistico o storico artistico, tenuto conto del rilievo sociale che assumono le opere necessarie ad eliminare le barriere architettoniche, purché tale pregiudizio non sia serio e quindi non comprometta in modo rilevante il bene tutelato.

Di tal ché, alle amministrazioni che esercitano le funzioni di tutela spetta il delicato compito di valutare la rilevanza del pregiudizio che il bene tutelato potrebbe subire per effetto dell'intervento edilizio progettato al fine di eliminare le barriere architettoniche.

Tale attività valutativa si connota, peraltro, di una sua peculiarità rispetto alle valutazioni che sono da tali amministrazioni normalmente compiute nell'esercizio del loro potere/dovere di tutela.



Ciò in quanto va valutata la stessa ratio dell'intervento edilizio, progettato al fine di eliminare le barriere architettoniche.

In tale ottica, le amministrazioni di tutela possono ritenere possibili anche interventi in grado di arrecare un pregiudizio (purché non sia rilevante) al bene tutelato e consentire, quindi, anche una parziale alterazione di un bene che altrimenti non potrebbe essere alterato.

Inoltre, la stessa normativa, per rafforzare tale previsione, prevede che l'Amministrazione, quando si esprime in modo negativo sulla autorizzazione richiesta, deve necessariamente indicare gli elementi che caratterizzano il pregiudizio e la sua serietà, in concreto e in rapporto alle caratteristiche proprie del bene culturale in cui l'intervento andrebbe a collocarsi.

Tali considerazioni normative portano a privilegiare un intervento delle Amministrazioni preposte alla tutela del bene attraverso l'esercizio di un potere prescrittivo, attraverso l'indicazione di specifiche prescrizioni volte a mitigare gli effetti di un pregiudizio (non serio) al bene tutelato.

Le stesse amministrazioni cui spetta l'esercizio delle funzioni di tutela paesaggistica non possono trincerarsi dietro un diniego aprioristico e apodittico dettato dalla mera tutela del bene, in quanto tale "necessità" va temperata con la possibilità di garantire la piena esplicazione dei "diritti della persona", attraverso un intervento edilizio progettato al fine di eliminare le barriere architettoniche. Pertanto, deve essere privilegiato un arresto procedimentale di tali Amministrazioni che, ove possibile, tenda a permettere la realizzazione di tali interventi edilizi, anche attraverso l'utilizzo dello strumento delle "prescrizioni".

(Giovanni La Banca, Antonella Russo, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 22 marzo 2016)

37

■ Tar Campania – Napoli - Sezione 3 - Sentenza 13 gennaio 2016, n. 137



NOTA

L'autorizzazione paesaggistica per un gazebo non può seguire l'iter semplificato

La realizzazione di un gazebo in zona «vincolata» necessita del rilascio della previa autorizzazione paesaggistica ai sensi Dlgs 42/2004 qualora si sia verificata un'alterazione significativa del prospetto (Tar Campania, Napoli, sezione 3, sentenza 13 gennaio 2016, n. 137).

Il caso

Il ricorrente ha presentato la denuncia di inizio lavori, con connessa richiesta di autorizzazione paesaggistica, per installare un gazebo in legno e recintare il terrazzo relativo all'immobile di sua proprietà.

Successivamente la Commissione edilizia integrata ha espresso parere favorevole, poiché ha valutato la compatibilità del progettato intervento con il paesaggio, ed ha trasmesso gli atti alla Soprintendenza la quale ha formulato invece parere negativo.

In conseguenza di ciò, il Comune, con determinazione dirigenziale, ha espresso il proprio diniego all'istanza originaria.

Le asserite illegittimità degli atti

Il proprietario dell'immobile, quindi ha impugnato gli atti ritenuti lesivi dei propri interessi, in quanto l'intervento oggetto della richiesta riguardava la realizzazione di un gazebo «del tipo amovibile e realizzato con struttura portante in legno»; in virtù di questa caratteristica, a suo avviso, si sarebbe dovuto fare ricorso al procedimento di autorizzazione paesaggistica semplificata, ai sensi del Dpr 139/2010, Allegato I, trattandosi di «strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili».

La Soprintendenza avrebbe quindi erroneamente fatto ricorso alla disciplina di cui all'articolo 146, comma 7 del Dlgs 42/2004.

La decisione del tribunale campano

L'intero territorio comunale dove era situato l'immobile in esame è assoggettato alla tutela di cui alla parte terza del Dlgs 42/2004, il Codice dei beni culturali e del paesaggio, per la presenza di un vincolo di notevole interesse paesaggistico, risalente al Dm 28 marzo 1985.



GRUPPO **24** ORE

Pertanto, come sottolineato dal Collegio, tutte le opere edilizie che modificano l'aspetto esteriore degli immobili sono soggette all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del menzionato Dlgs 42/2004. Il Tar, quindi, ha dichiarato che anche volendo prescindere dalla questione legata all'ingombro della superficie - in considerazione dello scarto invero minimo tra lo sviluppo della superficie progettato e quello massimo previsto dal Dpr 139/2010 per accedere alla forma semplificata del procedimento autorizzatorio in questione - «appare comunque dirimente il fatto che l'intervento preveda anche una recinzione con cordoletto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro. Non sembra dubitabile che questo elemento costruttivo produca un'alterazione significativa del prospetto, con ogni conseguenza in merito all'iter istruttorio da seguire ai fini dell'autorizzazione paesaggistica». Alla luce di quanto sopra, appare dunque corretto e pertinente il procedimento ordinario di autorizzazione paesaggistica seguito dal Comune e dalla Soprintendenza.

In merito all'amovibilità della struttura

Il Tar, infine, ha aderito all'orientamento giurisprudenziale maggioritario secondo cui «il carattere precario di un'opera edilizia va valutata con riferimento non alle modalità costruttive bensì alla funzione cui essa è destinata, con la conseguenza che non possono essere considerati quali opere destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee quelle adibite a un utilizzo perdurante nel tempo, tale per cui l'alterazione del territorio - circostanza decisiva ai fini dell'autorizzazione paesaggistica - non può essere considerata irrilevante (Tar Napoli, sezione 3, sentenza 14 maggio 2013, n. 2505). Da ciò consegue che, laddove si realizzi un manufatto destinato a un uso prolungato nel tempo, anche in assenza di immobilizzazione al suolo o al solaio, la precarietà dello stesso non dipende dai materiali impiegati o dal suo sistema di ancoraggio al suolo, bensì dall'uso al quale il manufatto è rivolto e va quindi valutata alla luce dell'obiettivo e intrinseca destinazione naturale dell'opera, senza che rilevinò le finalità, ancorché temporanee, date o auspiccate dai proprietari».

(Gian Luca Ballabio, Il Sole 24 ORE – Urbanistica24, 14 marzo 2016)



Approfondimenti

Catasto: Gruppi
D ed E



Fabbricati D ed E, nuovi criteri per la stima diretta

(Antonio Piccolo, *Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare*, Edizione del 31 marzo 2016, n. 995 pag. 561-566)

39

Con circ. n. 2/E del 1° febbraio 2016 l'Agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti sulla rideterminazione delle rendite relative alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, già censite o censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, come previsto dalla nuova disciplina di cui all'art. 1, commi 21-24, della legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016).

Come già evidenziato nel precedente scritto, i commi da 21 a 24 della legge di Stabilità 2016 da quest'anno hanno sostanzialmente alleggerito il peso fiscale sui cosiddetti "imbullonati", cioè sui macchinari e impianti fissati ai fabbricati ad uso produttivo delle imprese, e in particolare quello dell'IMU e della TASI. Questo perché, a decorrere dal 1° gennaio 2016, sono cambiate le regole per la determinazione della rendita – mediante stima diretta – relativamente alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, cioè ai fabbricati già classificati o da classificare (quelli oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione) nelle categorie catastali dei gruppi D (per esempio, opifici e capannoni) ed E (per esempio, stazioni per servizi di trasporto ferroviario ed aereo).

Nel dettaglio il comma 21 ha escluso espressamente dalla stima diretta le componenti impiantistiche (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti) funzionali allo specifico processo produttivo. In questo modo il legislatore ha davvero migliorato la posizione di migliaia di imprese che, fino all'anno scorso, hanno dovuto sopportare un carico tributario anche su tali componenti impiantistiche. Vicenda, questa degli "imbullonati", che aveva raggiunto l'apice della protesta da parte degli imprenditori durante l'iter parlamentare per l'approvazione della legge di Stabilità 2015. Nonostante ciò il provvedimento definitivo (legge 190/2014) aveva disposto, al comma 244, addirittura la blindatura della determinazione delle rendite relative alle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare stabilendo con effetto retroattivo, nelle more dell'attuazione della revisione del catasto dei fabbricati (art. 2 della legge 23/2014), che l'art. 10 del R.D.L. 652/1939 (convertito dalla legge 1249/1939) si applica secondo le istruzioni fornite dall'agenzia del territorio con circ. n. 6/T del 30 novembre 2012. Quest'ultimo documento di prassi, sulla scorta della sent. n. 162 del 7-20 maggio 2008 pronunciata dalla Corte costituzionale, aveva precisato fra l'altro che gli impianti e i beni mobili strumentali che costituiscono una componente strutturale ed essenziale dell'immobile (turbine, altiforni, carri-ponte, grandi impianti di produzione di vapore), anche se meccanicamente separabili da esso, sono parte integrante dell'immobile stesso e vanno in ogni caso ricompresi ai fini della determinazione della relativa rendita catastale.

La circ. n. 2/E/2016 in commento, nel superare i profili tecnico-estimativi indicati nel par. 3 della citata circ. n. 6/T/2012, ha illustrato la portata delle novelle evidenziando sia i nuovi criteri per la stima diretta delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, sia le nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione delle medesime unità immobiliari urbane nel sistema informativo catastale di cui al D.M. finanze 701/1994 (procedura Docfa).



GRUPPO24ORE

Beni esclusi dalla stima catastale

Il comma 22 della legge 208/2015, come noto, al fine di uniformare i riferimenti estimativi catastali tra le unità immobiliari urbane a destinazione speciale (fabbricati appartenenti al gruppo catastale D) e particolare (fabbricati appartenenti al gruppo catastale E) già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, ha previsto – con effetto innovativo dal 1° gennaio 2016 – la possibilità di presentare atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri. Ciò, attraverso lo scorporo di quegli elementi che, in base alle indicazioni contenute nel comma 21, non costituiscono più oggetto di stima catastale. In buona sostanza, secondo il documento di prassi in commento, le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

-il suolo, ossia la porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali, redatti nel rispetto delle disposizioni regolanti la materia. Esso è rappresentato, di solito, sia dalle aree coperte, compreso il sedime della costruzione costituente l'unità immobiliare, sia dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali;

-le costruzioni, ossia qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, stabilità, consistenza volumetrica, immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione e indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate (per esempio, fabbricati, tettoie, pontili, gallerie, dighe, canali, serbatoi, cisterne, vasche, torri, ciminiera e pozzi);

-gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, ossia quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione (anche attraverso le sole strutture di sostegno) risultano caratterizzate da un'utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare (per esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili). Parimenti rientrano nella categoria in esame i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi;

-le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo, ossia i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile un'utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti impiantistiche sono in ogni caso da escludere dalla stima catastale, a prescindere quindi dalla loro rilevanza dimensionale.

Con riferimento agli elementi da escludere dalla stima catastale l'autorevole interprete ha fornito, a titolo esemplificativo, per alcune specifiche attività le seguenti indicazioni:

-centrali di produzione di energia e stazioni elettriche. Sono esclusi dalla stima: caldaie, camere di combustione, turbine, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, condensatori, compressori, valvole, silenziatori e sistemi di regolazione dei fluidi in genere, trasformatori e impianti di sezionamento, catalizzatori e captatori di polveri, aerogeneratori (rotori e navicelle), inverter e pannelli fotovoltaici, a eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni (per esempio, pannelli integrati architettonicamente ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b3), del D.M. sviluppo economico 19 febbraio 2007 e riconducibili alle Tipologie specifiche 2, 3 e 8 di cui all'allegato 3 del decreto stesso);

-industrie manifatturiere. Sono esclusi dalla stima: macchinari, attrezzature e impianti costituenti le linee produttive (ad esempio, sistemi di automazione e propulsione, pompe, motori elettrici, carriponte e gru, apparecchiature mobili e sistemi robotizzati, macchine continue, macchinari per miscelazione, macinazione, pressatura, formatura, taglio, tornitura, laminazione, tessitura, cottura ed essiccazione dei prodotti);

-industrie siderurgiche. Sono esclusi dalla stima tutti gli impianti costituenti altoforni;



-*industrie petrolifere*. Sono esclusi dalla stima, in particolare, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (cracking) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (reforming, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque;

-*impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie)*. Sono esclusi dalla stima: funi, carrelli, sospensioni, cabine, motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Pertanto restano comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi;

-*parchi divertimento*. Sono escluse dalla stima le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili, mentre restano le piscine, i cinema, le arene, che si configurano come vere e proprie costruzioni.

Pannelli solari o fotovoltaici

Come detto, tra gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, che quindi restano inclusi nella stima catastale, vi sono anche i pannelli solari o fotovoltaici integrati sui tetti e nelle pareti, cioè i pannelli che costituiscono struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni. Ne discende che i pannelli solari o fotovoltaici che non sono integrati con il fabbricato sono esclusi dalla stima catastale (cfr. Ag. entrate, circ. n. 36/E del 19 dicembre 2013; Ag. territorio, nota 22 giugno 2012, prot. n. 31892). Sicché si considerano "integrati", con conseguente loro inclusione nella determinazione della relativa rendita catastale, i pannelli solari o gli impianti fotovoltaici i cui moduli costituiscono parte degli involucri degli edifici o dei fabbricati (per esempio, finestre, pensiline, tetti e tettoie). In buona sostanza, a titolo esemplificativo, se i pannelli solari o fotovoltaici risultano semplicemente appoggiati sul tetto, gli stessi non concorrono alla formazione della rendita catastale poiché il fabbricato è già munito di copertura (tetto). Qualora invece i pannelli hanno anche la funzione di tetto, gli stessi vanno inclusi nella stima e quindi partecipano alla determinazione della rendita catastale. I pannelli solari o gli impianti fotovoltaici posizionati a terra o collocati su lastrici solari appartenenti a soggetti diversi dal proprietario del relativo fabbricato, restano dotati di autonoma rendita catastale. Proprio nel settore energetico e in particolare nell'attività produttiva dell'energia solare, ove i macchinari e gli impianti costituiscono non una mera componente dell'opificio (fabbricato classificato nella categoria catastale D/1), bensì la quasi totalità dell'opificio stesso, occorrerebbero maggiori indicazioni ufficiali, non essendo sufficienti le generiche precisazioni contenute nella circ. n. 2/E/2016 in esame.

Scorporo di componenti impiantistiche

Le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016 hanno determinato un diverso riferimento estimativo tra le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare già iscritte in catasto, per le quali la rendita è stata quantificata tenendo conto di tutti gli impianti che caratterizzano la specifica destinazione d'uso (circ. n. 6/T/2012, par. 3), e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le quali a decorrere dal 1° gennaio 2016 la rendita va calcolata escludendo dalla stima diretta i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (comma 21 della legge 208/2015). Come noto, il comma 22 della stessa legge 208/2015 ha stabilito espressamente che gli intestatari degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, possono presentare, a decorrere dal 1° gennaio 2016, gli atti di aggiornamento mediante procedura informatica Docfa, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al citato comma 21. Come confermato dall'agenzia delle entrate, il legislatore ha introdotto dunque una singolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito, finalizzata alla sola rideterminazione della rendita escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che dal 1° gennaio 2016 non sono più oggetto di stima diretta. A tal fine nella nuova procedura Docfa (versione 4.00.3 resa disponibile con le relative istruzioni operative sul sito internet dell'Agenzia) è stata introdotta un'ulteriore specifica tipologia di documento di variazione denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, legge 208/2015", a cui è automaticamente connessa la causale "Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, legge 208/2015". Tale causale – puntualizza l'Agenzia – è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento. La stessa Agenzia ha ricordato



infine che la nuova versione Docfa va comunque utilizzata per le dichiarazioni di variazione in esame, mentre per tutte le altre dichiarazioni continua a essere operativa la precedente versione 4.00.2 che però sarà supportata solamente fino al 31 marzo 2016.

Effetti fiscali delle variazioni catastali

Il successivo comma 23 della medesima legge 208/2015 ha stabilito che per la sola annualità 2016, in deroga alla quantificazione della base imponibile IMU secondo il criterio catastale (art. 13, comma 4, del D.L. 201/2011, convertito dalla legge 214/2011), per gli atti di aggiornamento presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016. In buona sostanza la novella, con riguardo all'IMU e alla TASI, ma anche ai fini dell'IMI (vigente nella provincia autonoma di Bolzano), dell'IMIS (vigente nella provincia autonoma di Trento) e di altri tributi che hanno come presupposto impositivo la rendita catastale, ha anticipato al 1° gennaio 2016 gli effetti fiscali delle variazioni relative alla rideterminazione della rendita delle unità immobiliari urbane già censite nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, purché la variazioni stesse vengano presentate entro il 15 giugno 2016, anche se registrate in banca dati in data successiva e sottoposte ad eventuali rettifiche anche oltre il termine (non perentorio) di 12 mesi (cfr. Cass. civ., Sez. VI, per tutte, ord. 4 giugno 2015, n. 11523 e ord. 19 marzo 2014, n. 6411; Sez. trib., per tutte, sent. 29 aprile 2015, n. 8657 e sent. 10 febbraio 2012, n. 1957).

42

Nuove entità tipologiche

Con l'odierna procedura Docfa sono state introdotte anche le nuove modalità di individuazione spaziale degli immobili, attraverso una preliminare definizione delle diverse "Entità tipologiche", che evidenziano anche graficamente le parti edificate rispetto a quelle non edificate, nell'ambito della medesima particella, prevedendone (in modo automatico) la correlazione con ogni singolo cespite (costruzione o area) contraddistinto da uno specifico identificativo catastale. Tali "Entità tipologiche" sono state così definite:

-CF - Costruzione di fabbricato. Una qualsiasi costruzione, che delimita uno spazio atto allo svolgimento di attività, isolata da vie e spazi vuoti che si sviluppa fuori terra e può avere delle volumetrie entro terra. Essa è delimitata nella mappa catastale con linea continua;

-AL – Area libera. L'area non edificata in elevazione che può ospitare unità immobiliari (per esempio, posti auto) o unità fittizie (per esempio, aree urbane classificate nella categoria catastale F/1), ovvero beni comuni censibili (per esempio, aree condominiali adibite a parcheggio aventi autonoma redditività e costituenti utilità comuni a più unità immobiliari) e non censibili (come gli spazi aperti di utilizzo comune non aventi autonoma redditività). Essa è delimitata nella mappa catastale con linea continua;

-AC – Area coperta. L'area libera che ha delle coperture specifiche (tettoie, tensostrutture ecc.), con esclusione di balconi o delle parti aggettanti delle costruzioni. Essa è individuata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata;

-CI – Costruzione interrata. Il volume costruito entro terra, la cui area in superficie è calpestabile, che costituisce in genere un insieme di unità immobiliari o una sola unità, ovvero una sua porzione. Essa è rappresentata nella mappa catastale con linea puntinata. Le porzioni di costruzioni interrata, ubicate all'interno del perimetro delimitante la costruzione di fabbricato, non assumono valenza autonoma, identificandosi nella stessa costruzione di fabbricato;

-CS – Costruzione sovrastante. La costruzione posta al di sopra di una superficie con destinazione particolare (in genere acque e strade) che, pur essendo un'unità immobiliare urbana o avendo altre destinazioni di rilevanza catastale, non costituisce una "costruzione di fabbricato". Essa è delimitata nella mappa catastale con linea continua e tratteggiata.

L'Agenzia ha ricordato infine che nelle dichiarazioni di nuova costruzione ciascun identificativo catastale, composto in genere da foglio, particella e subalterno, deve individuare sempre un'unica porzione immobiliare, intesa come la delimitazione di spazi privi di soluzioni di continuità, aventi caratteristiche omogenee (costruzione o area). Fanno eccezione a tale indirizzo gli immobili per i



quali non è necessaria la suddivisione in subalterni e le dichiarazioni di variazione di unità già censite in atti.

Nuovi indirizzi di prassi

Al fine di eliminare possibili elementi di incertezza in tema di individuazione e rappresentazione delle unità immobiliari, anche in considerazione del diverso trattamento fiscale che la legge ha attribuito alle unità immobiliari destinate alle abitazioni principali e alle loro pertinenze, la circ. n. 2/E/2016 ha novellato il proprio indirizzo limitatamente alle seguenti fattispecie:

-beni comuni non censibili. In una particella ove sia presente una sola unità immobiliare residenziale, unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata in genere come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione della superficie catastale della medesima unità abitativa. In tal caso l'agenzia ha ritenuto impropria l'iscrizione di detta area di corte nell'ambito dei beni comuni non censibili (BCNC);

-autorimesse e cantine. Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Tali tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie C/2 (Magazzini e locali di deposito) e C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). Qualora invece le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina siano direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze di queste ultime, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate poiché prive di autonomia funzionale e reddituale;

-presentazione di planimetria mancante. Con la nuova procedura Docfa (versione 4.00.3) è disponibile anche la funzionalità che permette la compilazione di documenti di variazione per "Presentazione di planimetria mancante", con l'acquisizione dei relativi poligoni e la compilazione del modello D, per il quale è richiesto l'inserimento della sola categoria. La registrazione di tale tipologia di documento non comporta l'aggiornamento del classamento dell'unità immobiliare già iscritta in catasto. Anche per questa tipologia di documento è attiva la funzione che consente di ricalcolare i poligoni relativi alle unità immobiliari presenti in documenti Docfa e di riportare nella banca dati planimetrica i nuovi dati metrici, associati al nuovo protocollo di registrazione;

-posta elettronica certificata. La nuova procedura Docfa ha previsto altresì la possibilità di inserire gli indirizzi di posta elettronica certificata (Pec) sia degli intestatari catastali delle unità immobiliari oggetto di aggiornamento, sia del dichiarante.





Le mere forniture di calcestruzzo e redazione del POS

(Pierpaolo Masciocchi, *Il Sole 24 ORE – Cantieri24*, 10 marzo 2016)

Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha pubblicato la nota n. 2597 del 10 febbraio 2016 con la quale fornisce alcuni chiarimenti concernenti la redazione del Piano Operativo di Sicurezza (POS) da parte di aziende fornitrici di calcestruzzo nei cantieri temporanei o mobili, ovvero (Cfr. articolo 89, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 81/08) qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile.

44

Sono tali, in particolare, i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

La nota ministeriale precisa che, nell'ipotesi di fornitura di materiali e/o attrezzature, è necessario che l'ispettore verifichi precisamente se si tratta di una "mera" fornitura oppure di una vera e propria fornitura e posa in opera in quanto in quest'ultimo caso il fornitore partecipa alle lavorazioni che si svolgono in cantiere.

In quest'ultimo caso l'ispettore dovrà verificare la presenza del POS e l'analisi dei rischi interferenti nel PSC o nel DUVRI.

Nell'ipotesi, invece, di "mera" fornitura non si potrà esigere il POS o il DUVRI, ma si dovrà verificare che sia stata data attuazione a quanto disciplinato dall'art. 26, comma 2, del D.Lgs. 81/08 che prevede che i datori di lavoro, ivi compresi i subappaltatori:

- a) cooperano all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto;
- b) coordinano gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva.

Si ricorda, in proposito, che la Commissione consultiva permanente per la salute e sicurezza sul lavoro di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, allo scopo di fornire alle imprese esecutrici e alle imprese fornitrici di calcestruzzo preconfezionato indicazioni operative sulle procedure a garanzia della sicurezza dei lavoratori coinvolti - a partire dal momento in cui vi sia la richiesta di fornitura di calcestruzzo da parte dell'impresa edile fino alla consegna del prodotto nel cantiere di destinazione - ha approvato, nella riunione del 19 gennaio 2011, una specifica procedura. Essa offre alle imprese esecutrici e alle imprese fornitrici di calcestruzzo preconfezionato tutte le informazioni da scambiarsi in materia di sicurezza dei lavoratori coinvolti nelle diverse fasi in cui si articola il rapporto fra il fornitore di calcestruzzo preconfezionato e l'impresa cliente.



Ciò al fine di applicare, nei casi in cui l'impresa fornitrice di calcestruzzo non partecipi in alcun modo alle lavorazioni di cantiere, quanto prescritto dall'articolo 26 del D.Lgs. 81/08, così come modificato dal D.Lgs. 106/09, in termini di collaborazione e informazione reciproca fra datori di lavoro di tali imprese, così come precisato dall'articolo 96 del D.Lgs. 81/08. Tale articolo, infatti, chiarisce che l'obbligo di redazione dei POS compete unicamente alle imprese che eseguono in cantiere i lavori indicati nell'Allegato X del D.Lgs. 81/08.

Nel momento in cui l'impresa esecutrice richiede una fornitura di calcestruzzo preconfezionato si instaura un rapporto fra le due imprese che è regolato, per quanto riguarda la sicurezza sul lavoro, dai commi 1 e 2 dell'articolo 26 del D.Lgs. 81/08.

Tali commi, in particolare, prevedono che il datore di lavoro dell'impresa esecutrice informi l'impresa fornitrice dei rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui essa è destinata ad operare e sulle misure di prevenzione ed emergenza ivi adottate.

Entrambi i datori di lavoro cooperano all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa in oggetto; coordinano gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva.

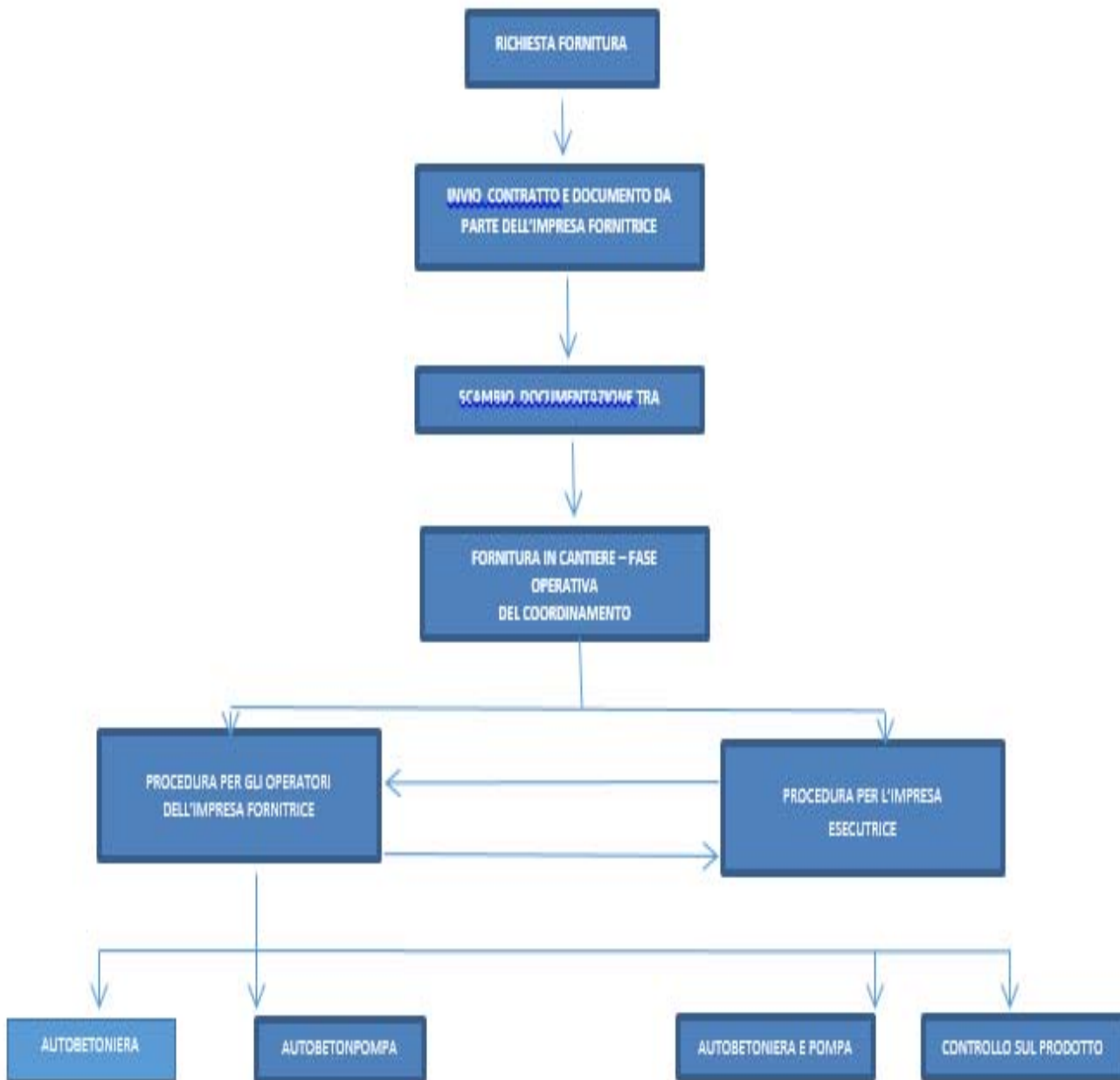
45

Il datore di lavoro dell'impresa esecutrice promuove tale coordinamento.

Il trasporto del calcestruzzo può essere affidato dall'impresa fornitrice a trasportatori terzi. Anche in questo caso l'attività di coordinamento continua ad essere fra impresa fornitrice ed impresa esecutrice, fatta salva l'attività di coordinamento tra imprese fornitrice e trasportatore.

Le fasi in cui si articola il rapporto fra i due soggetti coinvolti possono essere sinteticamente descritte mediante lo schema a blocchi riportato in Figura.





Nel momento in cui un'impresa esecutrice richiede una fornitura di calcestruzzo preconfezionato, il datore di lavoro dell'impresa fornitrice di calcestruzzo scambia con il cliente tutte le informazioni necessarie affinché l'ingresso dei mezzi deputati alla consegna del calcestruzzo e l'operazione di consegna avvengano in condizioni di sicurezza per i lavoratori di entrambe le imprese. A tal fine il fornitore di calcestruzzo preconfezionato invia all'impresa esecutrice apposito documento contenente:

- tipologia e caratteristiche tecniche dei mezzi utilizzati;
- numero di operatori presenti e mansione svolta;



- rischi connessi alle operazioni di fornitura che verranno eseguite in cantiere.

L'impresa esecutrice può desumere tali informazioni dai PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento) o PSS (Piano di Sicurezza Sostitutivo), ove presenti, nonché dai POS redatti ai sensi dell'art. 96, comma 1 lettera g) del D.Lgs 81/08 e del punto 3 dell'allegato XV del D.Lgs. 81/08.

Nel caso di utilizzo di trasportatori terzi per la consegna del calcestruzzo in cantiere, l'impresa fornitrice di calcestruzzo dovrà consegnare agli stessi trasportatori sia il documento inviato all'impresa esecutrice con le informazioni sui rischi legati alla consegna del prodotto in cantiere, sia quello ricevuto dall'impresa esecutrice con le informazioni sul cantiere.



L'Esperto risponde



Catasto

■ IL RESIDENCE NON È VENDIBILE COME PRIMA ABITAZIONE

D. *Sono un geometra e un condominio mi ha incaricato di risolvere una situazione particolare. I proprietari hanno acquistato gli appartamenti fruendo delle agevolazioni per la prima casa, hanno la residenza ed abitano lì. Gli appartamenti però sono accatastati in una unica particella ed urbanisticamente classificati come residence-D/2. Leggendo gli atti di acquisto, poi, mi sono accorto che ognuno ha acquisito solamente una quota dell'intero stabile (appartamento n. X pari a 80/1000 dell'intero). Oggi arrivano giustamente le sanzioni per il mancato pagamento delle tasse comunali, sanzioni dall'agenzia delle Entrate eccetera in quanto il residence non può essere considerato come prima casa. E' possibile chiedere il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione presentando una pratica di permesso di costruire in deroga agli usi urbanistici o questo tipo di pratica vale solo per i gli edifici pubblici e/o privati di interesse pubblico?*

48

R. La questione rappresentata deve essere esaminata nello specifico contesto in relazione allo strumento urbanistico locale, autorizzazioni edilizie rilasciate e analisi dell'atto d'acquisto. In linea generale, dalla descrizione fornita, sembra trattarsi di un incauto acquisto di un immobile a destinazione residenziale turistico-alberghiera, il che giustifica la categoria catastale attribuita D/2 (Alberghi e pensione) e l'accertamento in un'unica unità immobiliare. Tale tipo di destinazione presuppone l'uso unitario dell'immobile secondo il regolamento previsto (locazione appartamenti giornaliera, settimanale, eccetera), tanto che non è stato possibile frazionare il complesso in tante unità immobiliari quanti sono gli appartamenti realizzati e la vendita autonoma in piena proprietà di ciascuno di essi. Nella sostanza, ciascun appartamento equivale ad una stanza (o frazione) d'albergo. L'uso ad abitazione privata stabile da parte di una famiglia (come l'abitazione principale) sembra costituire una ipotesi di abuso edilizio, anche se non rilevata dalle autorità.

Non sembra, inoltre, possibile una trasformazione dell'immobile con permesso in deroga, ma solo a seguito di variante dello strumento urbanistico locale. Per potere beneficiare delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, l'unità immobiliare deve essere un'abitazione appartenente ad una delle categorie catastali del gruppo A (ad eccezione di A/1, A/8, A/9, A/10). Pertanto, nella fattispecie, per fruire delle agevolazioni, prima sarebbe stato necessario acquisire le autorizzazioni edilizie, frazionare e poi acquistare le singole abitazioni.

(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 14 marzo 2016)

■ LA CORRETTA ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE

D. *Dovrei subentrare come rappresentante legale in una società sportiva dilettantistica a responsabilità limitata, senza fini di lucro. Nel contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, è scritto che il "locale è classificato con categoria C/2 ed è adibito ad attività sportiva che, comunque, non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. La verifica di compatibilità tra attività sportiva e il magazzino, comprese eventuali pratiche edilizie comprensive di eventuali oneri di urbanizzazione, saranno a carico del conduttore". Trattasi, nello specifico, di una palestra di circa 800 mq, frequentata dal pubblico, in uso da oltre 10 anni. La categoria catastale non dovrebbe essere C/4?*



GRUPPO 24 ORE

R. Per quanto concerne le destinazioni d'uso degli immobili nel nostro Paese esistono due classificazioni, ad oggi, completamente autonome: quella comunale e quella catastale, anche se con tendenza a convergere. Le autorizzazioni edilizie comunali consentono la costruzione di immobili secondo le destinazioni d'uso nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico, mentre le autorizzazioni commerciali per l'uso di immobili esistenti verificano anche le caratteristiche di sicurezza ed igienico-sanitarie dei locali.

La classificazione catastale ha mero fine fiscale, costituito dalla attribuzione della rendita ad ogni unità immobiliare che può essere ordinaria (categorie catastali dei gruppi A, B e C), speciale o particolare (categorie catastali dei gruppi D e E). Pertanto, è essenziale che sotto il profilo delle competenze comunali, per l'immobile, sia compatibile l'uso a palestra. Per gli aspetti catastali, è necessario che la planimetria depositata in catasto rispecchi lo stato attuale dei luoghi. E' vero che la categoria catastale più opportuna per gli immobili adibiti ad uso sportivo è la C/4. Tuttavia, è da precisare che le tariffe per il calcolo della rendita di tali unità immobiliari non sono, ordinariamente, presenti in ogni comune (il che potrebbe giustificare l'attribuzione di una categoria diversa).

49

Ciò premesso, dopo la verifica della coerenza della destinazione d'uso comunale (ben più rilevante), si può verificare presso l'agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale territorio - competente se per il comune di interesse esiste la tariffa della categoria C/4. In caso positivo può presentarsi la variazione in catasto per l'allineamento alla categoria C/4. Si ribadisce in ultimo che se la planimetria catastale non è rispondente allo stato di fatto, la variazione catastale è comunque obbligatoria. Le dichiarazioni devono essere sottoscritte da uno dei titolari di diritti reali sull'immobile, ovvero da un soggetto delegato (come sembrerebbe nella fattispecie).

(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 14 marzo 2016)



Condominio ed Immobili

■ SPESE EXTRA DELIBERATE PRIMA DELLA MESSA ALL'ASTA

D. *Un'abitazione è stata acquistata all'asta nel gennaio 2016. Tale forma d'acquisto comporta il pagamento delle spese condominiali insolute relative agli esercizi 2014/15 e 2015/16. L'inizio di ogni esercizio va dal 1° novembre al 31 ottobre dell'anno successivo. L'addebito comprende anche opere straordinarie (sistemazione dei balconi) effettuate nella primavera 2014, fatturate nello stesso anno, e pagate, parte nell'esercizio 2013/14 e parte in quello successivo. Si chiede se sia corretto saldare la totalità delle spese straordinarie o il solo ammontare pagato nel 2014/15, oppure se nulla sia dovuto (in quanto tali spese sono riconducibili, indipendentemente dai pagamenti alla gestione 2013/14) e se a costituire titolo del pagamento sia la data di ricevimento della fattura o quella del relativo saldo.*

R. Salvo rivalsa verso il precedente proprietario "pignorato" (e salvo verifica dell'opportunità della relativa azione), l'aggiudicatario di un immobile all'asta è tenuto nei confronti del condominio al pagamento delle spese condominiali relative all'esercizio in corso e a quello precedente. Ed infatti, anche per l'acquisto di un immobile all'asta, si ritiene operante l'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione al Codice civile, per il quale «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente».

Vale tuttavia la pena di evidenziare - in punto di ripartizione delle spese straordinarie tra venditore e acquirente - che, in caso di spese straordinarie deliberate prima della vendita (nel caso del lettore, del decreto di trasferimento), queste ultime, salvo patto contrario, devono essere accollate



GRUPPO **24** ORE

al venditore (e nel caso del lettore al proprietario "pignorato"). Si veda, in questo senso, per tutte, Cassazione 3 dicembre 2010, numero 24654, secondo cui, «in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicchè, ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare (n.d.r.: nel nostro caso del decreto di trasferimento), ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto a rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'articolo 63 delle disposizioni attuative del Codice civile». Ai fini dell'articolo 63, comma quarto, delle disposizioni citate – salvo esame della fattispecie in concreto (e del criterio adottato per la predisposizione del rendiconto) – a nostro giudizio, si deve fare riferimento alla data del pagamento.

(Matteo Rezzonico, II Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 21 marzo 2016)

■ LE NORME DEL REGOLAMENTO SONO VINCOLANTI PER TUTTI

D. *In caso di regolamento condominiale a maggioranza (non contrattuale), le violazioni di base contemplate (quindi le multe da 200 euro) concernenti le aree comuni (ex articolo 1130 del Codice civile, punto 2, ovvero comma 1) atteso che l'oggetto giuridico è tutelare l'interesse generale, il decoro, la tranquillità e l'abitabilità dell'edificio (sentenza 14735/2006) e che l'amministratore è legittimato a promuovere azione giudiziaria ed agire in giudizio nei confronti dei condomini che non abbiano adempiuto ai loro obblighi (ex articolo 70 delle disposizioni di attuazione: sentenze Cassazione 14735/2006; 8883/2005; 16240/2003), le sanzioni sono applicabili anche a chi non ha firmato o non ha partecipato all'assemblea, ma che comunque ha ricevuto notifica del regolamento? In caso contrario, a cosa serve un regolamento che solitamente si stila proprio per le persone incivili?*

R. Salvo esame della fattispecie in concreto e delle norme, le sanzioni e le norme previste dal regolamento condominiale, approvate a maggioranza, sono vincolanti anche per i condomini che non abbiano partecipato all'assemblea e/o che non le abbiano approvate. In tema, il novellato articolo 70 delle Disposizioni di attuazione al Codice civile, dispone che «per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a 200 euro e, in caso di recidiva, fino a 800 euro. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie. L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice».

Si tenga anche presente che, a norma dell'articolo 1138, comma 3, del Codice civile, «il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107». È tuttavia opportuno evidenziare che – in disparte le sanzioni pecuniarie di cui si è detto – non è legittimo inserire in un regolamento condominiale assembleare «... sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, ciò che sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento che non consentono al privato – se non eccezionalmente – il diritto di autotutela» (Cassazione, 16 gennaio 2014, numero 820).

(Matteo Rezzonico, II Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 21 marzo 2016)





■ RIPARTIZIONE DELLO SCONTO FISCALE DEL 50% TRA I COMPROPRIETARI

D. *Dovranno essere eseguiti lavori diretti al risparmio energetico (valvole e contatori ai termosifoni) per un immobile (intero fabbricato) di proprietà di due persone fisiche e di una società semplice (per il 33% ciascuno). Le spese saranno sostenute al 100% da una sola persona fisica. Al fine dei benefici fiscali del 50% è possibile questo? In caso positivo, quali sono le modalità da osservare per quanto concerne le fatture ed il bonifico bancario (inserimento dei codici fiscali dei tre proprietari e del condominio)?*

R. Nel caso di specie, trattandosi di un immobile posseduto da tre distinti soggetti (2 persone fisiche e una società), se la proprietà è divisa, siamo comunque in presenza di un minicondominio e le spese devono essere ripartite tra comproprietari sulla base della percentuale di proprietà, e anche se le spese sono interamente sostenute da uno dei tre comproprietari, in ogni caso l'importo detraibile non può superare la percentuale di spese spettante sulla base della quota di proprietà (33% per uno). In tal caso, non occorre anche chiedere il codice fiscale del condominio, che deve essere indicato nei bonifici di pagamento, ma basta quello del proprietario che sostiene le spese (articolo 16 bis del Tuir 917/86 e articolo 1, comma 74, lettera c, legge 208/2015; guida al 36%-50% su www.agenziaentrate.it, circolare 3/E del 2016)).

Viceversa, se la proprietà è indivisa (proprietà indivisa dell'intero edificio costituito tra i tre comproprietari, cioè ciascuno è proprietario di una quota di tutto l'edificio e non di una singola unità immobiliare) siamo in presenza di una comunione e non di un condominio e le spese possono essere sostenute anche solo da uno dei comproprietari che ha diritto alla detrazione nei limiti del 50% di 96.000 euro, riferito a ciascuna delle unità immobiliari di cui è composto il fabbricato. In tal caso, basterà pagare le fatture con bonifico bancario o postale che contenga il codice fiscale del solo soggetto che sostiene le spese.

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 21 marzo 2016)

■ RISCALDAMENTO: SÌ AL 65% SUL CONTROLLO A DISTANZA

D. *Con la legge di stabilità 2016 è stata estesa la detrazione Irpef del 65% anche alle spese sostenute per l'acquisto, installazione, messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda, climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici. Parlando di acquisto/installazione, intendo che tali dispositivi possono essere installati anche su di un edificio in fase di nuova costruzione. È corretto? Non mi è chiaro se per tali detrazioni: - nel caso di persona fisica, sia necessario un bonifico bancario con gli stessi estremi legislativi per le spese del risparmio energetico (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e numero di partita Iva, codice fiscale del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico), con applicazione della ritenuta d'acconto all'8%; - è necessario l'invio di una pratica all'Enea.*

R. Tra le novità in materia di detrazione del 65% per gli interventi di risparmio energetico, in vigore dal 1° gennaio 2016, l'articolo 1, comma 88, della legge 208/2015, legge di stabilità 2016, prevede l'estensione del beneficio del 65% anche alle spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali a distanza degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative. Tali dispositivi devono essere volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti. In ogni caso, come per tutti gli interventi che fruiscono



della detrazione del 65%, è necessario che l'intervento sia eseguito su edifici esistenti all'atto di esecuzione dei lavori, cioè già accatastati prima dell'inizio dei lavori di riqualificazione energetica. Viceversa, se l'edificio è in corso di costruzione, la detrazione non trova applicazione. Resta ferma, anche per tali spese (se sostenute da persone fisiche) agevolabili con la detrazione del 65%, l'obbligo di pagamento con bonifico bancario o postale e l'applicabilità della ritenuta operata dalle banche al momento dell'accredito dei bonifici di pagamento, in misura pari all'8%, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi (articolo 1, comma 74, lettera a, della legge 208/2015; si veda anche la guida al 65% su www.agenziaentrate.it). Entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori è comunque necessario inviare in via telematica la prescritta comunicazione all'Enea.

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 21 marzo 2016)



Edilizia e Urbanistica

52

■ UNA SCIA PER LAVORI SU PARTI STRUTTURALI

D. *In condominio il proprietario dell'alloggio che sta sopra al mio appartamento ha apportato consistenti modifiche alla disposizione dei vani. La struttura orizzontale e verticale dell'immobile è di travi in cemento armato, ma il mio vicino ha proceduto con semplice comunicazione al Comune di manutenzioni ordinarie, mentre sono state effettuate anche modifiche comprensive di demolizioni e spostamenti di pareti portanti e divisorie. A seguito di eliminazione dell'unico ripostiglio, poi, ora il suo balcone risulta occupato da due grossi e antiestetici armadi grigi. È ravvisabile la necessità di relazione tecnica e nuova planimetria dell'appartamento? Quali sono le modalità di regolarizzazione degli interventi dal punto di vista statico ed estetico?*

R. La tipologia delle opere indicate nel quesito, se comprovate dallo stato di fatto, non può essere compresa nella manutenzione ordinaria, categoria nella quale rientrano interventi di lieve entità, che non alterino le caratteristiche ed i materiali originari. A norma dell'articolo 6 del Dpr 380/2001, testo unico edilizia (Tue), la manutenzione straordinaria riguarda interventi che non alterino volume o superficie, ma che possono interessare il rinnovo o la sostituzione di parti dell'immobile, nonché l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne. Il limite tassativo è rappresentato dalla condizione che le opere non interessino parti strutturali dell'edificio, e il rispetto di ciò è assicurato dalla presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), anche ai fini della variazione catastale, redatta da un tecnico abilitato che deve attestare, sotto la proprio responsabilità, che non vi è l'interessamento delle parti strutturali dell'edificio. Se, invece, queste parti sono coinvolte, dovrà essere presentata la segnalazione certificata di inizio attività (Scia). Nella fattispecie, ove si contestino opere su parti strutturali, dovrà essere prodotta una Scia in sanatoria, ex articolo 37 del Tue. Riguardo agli armadi sul balcone, infine, si deve fare riferimento al regolamento condominiale e all'esigenza di non alterare il decoro architettonico dell'edificio.

(Massimo Ghiloni, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 14 marzo 2016)

■ POSSIBILI DEROGHE PER LE BASSE COSTRUZIONI

D. *Vorrei collocare un garage prefabbricato (di sei metri per tre, e con un'altezza massima di due metri e mezzo) totalmente all'interno della mia proprietà, ma nei pressi del confine con il vicino, che sullo stesso lato ha un muretto di recinzione e, alcuni metri più in là, alcune finestre della sua casa. La distanza tra le finestre e il mio box è di otto-nove metri. Il mio garage prefabbricato ricade nella casistica dei bassi fabbricati e, pertanto, non si applica la visuale libera dei 10 metri dalle pareti finestrate? Quali distanze sono tenuta a rispettare? Essendo il garage posto sul battuto presente, senza ancoraggio a piattaforma, ed essendo quindi non fisso né adoperato*



GRUPPO **24** ORE

continuamente, visto che lo userei solo in caso di brutto tempo e per alcuni anni, si potrebbe configurare come un'opera edilizia precaria? In questo caso, non ci sarebbe la necessità di autorizzazioni o Dia (dichiarazione di inizio attività) in Comune eccetera. Diversamente, quali sarebbero la procedura autorizzativa e gli oneri da sostenere?

R. La risposta al primo quesito dev'essere cercata consultando la normativa comunale vigente, in particolare il regolamento edilizio o le norme di attuazione del piano urbanistico generale. Allo stesso modo bisognerà procedere per verificare la sussistenza – soltanto in presenza di basse costruzioni - di eventuali deroghe alla normativa in materia di distanze delle costruzioni dalle pareti finestrate, che, in via ordinaria e a norma dell'articolo 9, comma 2, del Dm 1444/1968, dev'essere di dieci metri. Si precisa, infine, che la precarietà di un'opera non è data dall'utilizzo saltuario, ma dalla sua oggettiva destinazione a un uso limitato nel tempo, a prescindere dalla volontà del proprietario (conseguendone che un box non può rientrare tra le costruzioni precarie). Sarà, quindi, necessario munirsi del relativo titolo edilizio, previo contatto con l'ufficio tecnico del Comune, dove potranno essere reperite le informazioni necessarie sulla tipologia e sui costi connessi.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 14 marzo 2016)

53



GRUPPO 24 ORE



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 - Roma

© 2016 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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

