

Collegio dei Geometri e Geometri laureati di  
Torino e Provincia

Newsletter di aggiornamento

GRUPPO **24** ORE

## Sommarario

<b>NEWS</b>	<b>3</b>
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b>	<b>37</b>
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b>	<b>49</b>
<b>Approfondimenti</b>	
<b>CONDOMINIO</b>	
<b>INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ DEL SOTTOTETTO</b>	
<i>Una delle più frequenti problematiche condominiali è quella dell'individuazione della proprietà (comune o esclusiva) delle molte parti presenti nell'edificio. Infatti, secondo la normativa vigente, occorre indagare caso per caso, al fine di qualificare condominiale o meno un determinato bene e/o impianto: indagine che è necessaria anche per il sottotetto. Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 dicembre 2017, n. 1034 pag. 2054-2055</i>	
	<b>61</b>
<b>REGOLAMENTI EDILIZI</b>	
<b>SOLTANTO 7 REGIONI HANNO RECEPITO E ADOTTATO IL NUOVO RET</b>	
<i>A oggi soltanto sette regioni, Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Piemonte, Puglia e Veneto, hanno recepito il nuovo RET (Regolamento edilizio tipo), così come auspicato dal provvedimento governativo pubblicato in Gazzetta Ufficiale nel novembre 2016, dopo l'approvazione in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016. La scadenza era prevista per il 18 aprile 2017. Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 gennaio 2018, n. 1037 pag. 182-187</i>	
	<b>63</b>
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b>	<b>67</b>

Chiuso in redazione: 5 febbraio 2018



# News

## Ambiente

### ■ **Permessi/1. Autorizzazioni ambientali, dopo la bocciatura del decreto la relazione Aia perde la bussola**

*Il Tar Lazio ha annullato il decreto del ministero dell'Ambiente (Dm 272/2014) che dettava le modalità di redazione della relazione di riferimento.*

Le nuove istanze di autorizzazioni integrate ambientali (Aia) rischiano di rallentare dopo la bocciatura del decreto con le istruzioni per le relazioni di riferimento. Il Tar Lazio, con la sentenza 11452 pronunciata lo scorso 20 novembre ha infatti annullato il decreto del ministero dell'Ambiente (Dm 272/2014) che dettava le modalità di redazione della relazione di riferimento, ossia il documento che i gestori degli impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale devono predisporre prima di mettere in esercizio l'impianto che utilizza sostanze pericolose o in fase antecedente al primo aggiornamento dell'Aia.

#### ***L'obiettivo della relazione***

Lo strumento della relazione di riferimento nasce, prima a livello comunitario e poi nazionale, per assicurare l'assenza di contaminazioni nel suolo e nelle acque sotterranee. È un documento di raffronto tra la situazione esistente nel momento in cui si avvia l'attività di uno stabilimento (o quando essa è già pienamente operativa) e la situazione esistente al momento della dismissione dell'impianto.

La relazione di riferimento, quindi, fotografa lo stato del sottosuolo in un dato momento storico e, nelle intenzioni del legislatore, questa fotografia servirà quando l'installazione produttiva smetterà di operare.

In quel momento, infatti, graverà sul gestore l'obbligo di verificare se le operazioni industriali hanno causato un deterioramento delle condizioni del sottosuolo. Per la verifica, il parametro di riferimento sarà costituito, appunto, dalla situazione fotografata (anni prima) dalla relazione di riferimento.

Va da sé che se il raffronto determina un peggioramento della qualità di suolo e acque, il gestore deve compiere le attività necessarie per «rimediare a tale inquinamento».

Scattano così molte questioni interpretative sull'intreccio logico e giuridico che sussiste tra obbligo di rimessa in pristino che nasce dal raffronto con la relazione di riferimento e l'obbligo di bonifica previsto dal Codice dell'ambiente.

Ma la sentenza del Tar Lazio pone un problema diverso, più imminente e pratico: come redigere la relazione di riferimento ora che il decreto ministeriale 272/2014 è stato annullato.

#### ***La procedura delineata***

L'obbligo di redigere la relazione di riferimento è un adempimento abbastanza recente: è stato introdotto nell'ordinamento italiano dal Dlgs 46/2014, ossia il decreto che ha sostanzialmente riscritto la sezione del Codice dell'ambiente dedicata agli impianti in Aia, che come molte norme nazionali, trova la sua genesi nell'ordinamento comunitario (e, in particolare, nella direttiva 2010/75/UE).



Il Codice dell'ambiente ha, quindi, indicato i casi in cui l'obbligo della relazione scatta ma ha anche stabilito che le modalità per predisporre la relazione di riferimento, con particolare riguardo alle metodiche di indagine ed alle sostanze pericolose da ricercare per gli impianti ricadenti in Aia, fossero disciplinate da un decreto del ministro dell'Ambiente.

In virtù di questa delega (contenuta nel comma 9-sexies dell'articolo 29-sexies del Codice dell'ambiente) il ministero aveva varato il Dm 272/2014 che completava il quadro normativo sulla relazione con questi obiettivi:

- introduzione di una verifica preliminare per la sussistenza dell'obbligo della relazione;
- definizione dei tempi per la presentazione della relazione;
- indicazione dei contenuti minimi e dei criteri per la caratterizzazione di suolo e acque.

Il Tar Lazio ha annullato il decreto ritenendo che sia stato approvato con un procedimento di formazione non corretto: secondo i giudici avrebbe dovuto essere sottoposto al Consiglio di Stato, alla Corte dei Conti e pubblicato per intero.

Ora, in assenza del Dm 272, e fino a quando il ministero dell'Ambiente non provvederà con un nuovo decreto, restano da trovare nuove basi e metodologie per predisporre il documento.

### ***Le indicazioni della Ue***

Un contributo ai tecnici che redigeranno la relazione potrà sicuramente venire dalle linee guida della Commissione europea 2014/C 136/01, che identificano otto fasi per la redazione della relazione e su cui lo stesso ministero dell'Ambiente ha fondato buona parte della costruzione del Dm 272/2014: entrambi i documenti, infatti, prevedono la fase della verifica della sussistenza dell'obbligo di relazione, e richiedono che le indagini siano puntuali e affidabili. Tuttavia il decreto presentava un maggiore grado di dettaglio, nell'indicazione della strategia di investigazione e dei campioni da selezionare, rispetto alle linee guida.

A ciò si aggiunga che le linee guida non hanno natura cogente nell'ordinamento italiano (il punto 2 delle linee guida infatti indica che: «Scopo delle presenti linee guida è chiarire concretamente il testo e la finalità della direttiva, per consentirne un'attuazione uniforme da parte degli Stati membri»).

In questo contesto, quindi, è immaginabile un periodo di impasse in cui operatori e Pa potrebbero rallentare le istruttorie delle istanze di nuove Aia o di rinnovo proprio a causa dell'incertezza con cui redigere la relazione di riferimento.



## La procedura

Tempi e passaggi necessari per preparare la relazione di riferimento per l'analisi del suolo dove sorgerà l'impianto che tratta sostanze pericolose

### 1. CHE COS'È

La relazione di riferimento è il documento che cristallizza, ad un dato momento, le informazioni relative al **luogo ove sorge l'impianto** produttivo sulla qualità del suolo e delle acque sotterranee con riferimento alla presenza di sostanze pericolose. Lo scopo è di fissare le informazioni per poter effettuare poi un **raffronto** in termini quantitativi con lo stato del suolo al momento della **cessazione** definitiva delle **attività**

### 2. CHI DEVE FARLA

Sono soggetti alla relazione di riferimento gli **impianti** che ricadono nella disciplina dell'Aia, ossia quelli elencati nell'allegato VIII della **parte II del Codice dell'ambiente**. Non tutti gli impianti Aia sono soggetti alla redazione della relazione, ma solo quelli nei quali l'attività comporti l'utilizzo, la produzione o lo scarico di **sostanze pericolose**

### 3. QUANDO REDIGERLA

La relazione di riferimento deve essere redatta:

- **prima** della **messa in servizio** della nuova installazione; o
- **prima** di **aggiornare l'autorizzazione** rilasciata per l'installazione già esistente

### 4. I CONTENUTI

Le informazioni ambientali che devono essere contenute nella relazione di riferimento devono riguardare:

- l'**uso attuale** e, se possibile, gli usi passati del sito;
- le misurazioni effettuate sul **suolo** e sulle **acque sotterranee** (anche nuove) che verifichino la possibilità di una
- contaminazione del suolo e delle acque sotterranee da parte delle **sostanze pericolose** usate, prodotte o rilasciate dall'installazione interessata;
- **informazioni già in possesso del gestore** che possono contribuire alla definizione delle informazioni richieste

(Carmen Chierchia, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio” 22 gennaio 2018)



## ■ **Permessi/2. Procedura unificata per tutti i nullaosta in campo ambientale**

*Il legislatore ha deciso di le valutazioni ambientali in una sola sede decisionale e di anticipare le decisioni – anche sulla fase operativa – al momento precedente la costruzione di un impianto.*

Fino al luglio scorso il provvedimento di autorizzazione integrata ambientale costituiva l'autorizzazione finale, anche a seguito di complessi procedimenti autorizzativi, che permetteva ad un gestore di "accendere" un impianto, ossia di avviarne l'attività.

In altri termini (ed esemplificando), l'iter logico e giuridico seguito fino a pochi mesi fa si suddivideva in due fasi autorizzative:

- la prima abilitava la costruzione dell'immobile destinato ad ospitare l'attività produttiva e che comprendeva la valutazione di impatto ambientale (Via), se dovuta, e il permesso di costruire;
- la seconda valutava gli effetti sull'ambiente che quell'attività poteva determinare, e ne autorizzava così le emissioni in atmosfera, gli scarichi in acqua, le soglie di rumore producibile, le operazioni di gestione dei rifiuti.

Con l'entrata in vigore del Dlgs 104/2017 avvenuta il 21 luglio 2017, quest'ordine è mutato, prevalendo le esigenze di integrazione delle valutazioni sugli aspetti ambientali e gli effetti prodotti da un impianto.

Il decreto ha introdotto significative modifiche alla parte seconda del Codice dell'ambiente, in materia di Via. Gli articoli 27 e 27-bis, infatti, introducono due nuove forme autorizzative:

- il provvedimento unico ambientale (che si applica ai procedimenti di Via di competenza nazionale);
- il provvedimento autorizzatorio unico regionale (nel caso di Via di competenza regionale).

Questi provvedimenti sono destinati ad assorbire ogni autorizzazione, intesa, parere, concerto, nulla osta, o atti di assenso in materia ambientale e, quindi, ove necessario anche l'autorizzazione integrata ambientale.

Il legislatore italiano, quindi, ha deciso di concentrare le valutazioni ambientali in una sola sede decisionale e di anticipare le decisioni – anche sulla fase operativa – al momento precedente la costruzione di un impianto. Così è cambiata la prospettiva dell'iter amministrativo di autorizzazione di installazioni: già in fase progettuale dovranno essere valutati non solo gli aspetti relativi all'inserimento di una data struttura nel contesto ambientale (scopo della Via) ma dovranno anche essere previsti i possibili effetti prodotti dall'impianto durante la sua vita operativa e regolati attraverso l'imposizione delle adeguate prescrizioni. Dovranno, quindi compiersi valutazioni sui livelli consentiti di emissioni, sulla qualità e le portate degli scarichi, sul tipo e quantità di rifiuti che potranno essere gestiti in stabilimento, eccetera.

Già nella fase istruttoria, quindi, tutte le amministrazioni interessate da un dato progetto dovranno essere coinvolte sui molteplici livelli di decisione (costruttivi e operativi) che il progetto presenta. Restano però salve le peculiarità dell'Aia in relazione ai tempi di rinnovo, riesame e controlli: il Codice dell'ambiente, infatti, stabilisce che le condizioni e le misure supplementari relative all'Aia e contenute nei provvedimenti unici sono rinnovate e riesaminate, controllate e sanzionate con le modalità dettate dalla disciplina Aia (articoli 29-octies, 29-decies e 29-quattordices).

**(Carmen Chierchia, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio" 22 gennaio 2018)**



## ■ Servizi ipocatastali senza contante

Un contrassegno adesivo per pagare i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie. La nuova "marca servizi" è acquistabile presso le rivendite di generi di monopolio e di valori bollati e potrà essere usata, ad esempio, per richiedere visure catastali, ispezioni ipotecarie o altre certificazioni presso gli sportelli degli uffici provinciali e del territorio delle Entrate.

**La marca servizi** La nuova marca funziona allo stesso modo della comune marca da bollo e dovrà essere apposta sui modelli di richiesta (di visure, ispezioni e certificazione) e sulle domande di volture presentati, i cui facsimile sono disponibili sul sito internet dell'Agenzia. Con l'introduzione della marca, dal 1° gennaio 2018 negli uffici delle Entrate sarà possibile effettuare i pagamenti solo con modalità diverse dal contante (il nuovo contrassegno "marca servizi", le carte di debito o prepagate, il modello F24 Elide o altre modalità telematiche).

**Catasto terreni** Invece, sulla «Gazzetta Ufficiale» del 29 dicembre 2017 è stato pubblicato l'elenco dei Comuni per i quali è stato completato l'aggiornamento annuale della banca dati catastale eseguita sulla base delle dichiarazioni presentate nel 2017 agli organismi pagatori (articolo 2, comma 33 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262), riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli. È possibile consultare l'elenco delle particelle interessate da queste variazioni colturali presso gli uffici provinciali – Territorio; presso il Comune interessato, nei 60 giorni successivi alla pubblicazione del comunicato nella Gazzetta Ufficiale; con il servizio di consultazione online. La consultazione online è libera ed è possibile dalla pagina web dedicata raggiungibile dalla home page del sito istituzionale dell'Agenzia. È disponibile una form nella quale possono essere selezionati la provincia, il comune, il foglio catastale ed il numero di particella. Per ogni particella sono disponibili le informazioni relative alla qualità catastale, alla classe, alla superficie e ai redditi, dominicale e agrario, e all'eventuale simbolo di deduzione. Gli utenti possono segnalare eventuali incongruenze tra le informazioni dichiarate e quelle presenti nella banca dati del Catasto terreni, mediante una richiesta di rettifica. La pubblicazione ha effetto di notifica, contro la quale è ammesso ricorso tributario entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del comunicato sulla «Gazzetta Ufficiale»

(Antonio Iovine, **Il Sole 24 ORE** – Estratto da "Norme e Tributi" 23 gennaio 2018)

## ■ Il valore degli immobili deciso in base al Catasto

Una forma di agevolazione (e di semplificazione) è senz'altro rappresentata anche dalle regole che presiedono al calcolo del valore imponibile dei beni immobili oggetto di successione.

Infatti - fatta eccezione per i terreni edificabili, valutati in base al loro corrente valore di mercato al momento del decesso - la valutazione di tutti gli altri immobili si effettua mediante la moltiplicazione, per certi coefficienti di aggiornamento, della rendita risultante in Catasto (rendita catastale per i fabbricati, reddito dominicale per i terreni non edificabili), come già anticipato nella pagina qui a fianco.

Va fatta una distinzione a seconda della natura del bene immobile caso per caso considerato.

**Terreni:** il loro reddito dominicale deve essere moltiplicato per 112,50, fattore che si ottiene dalla moltiplicazione del coefficiente base pari a 75, aggiornato del 25 per cento e poi ancora del 20 per cento. Pertanto, posto un reddito dominicale di euro 1000, il valore imponibile è di euro 112.500.

**Fabbricati di categoria C/1 (sono i negozi) e del gruppo catastale E (raramente di proprietà privata: stazioni di servizio, fortificazioni, chiese aperte al pubblico, ponti):** la loro rendita catastale va moltiplicata per 42,84, fattore che si ottiene dalla moltiplicazione del coefficiente base pari a 34, aggiornato del 5% e poi ancora del 20 per cento. Pertanto, posta una rendita catastale di euro 1000, il valore imponibile è di 42.840 euro.



**Fabbricati di categoria A/10 (sono gli uffici), del gruppo catastale B (raramente di proprietà privata; ospedali, collegi, carceri, chiese private, musei) e del gruppo catastale D (fabbricati artigianali e industriali):** la loro rendita catastale va moltiplicata per 63, fattore che si ottiene dalla moltiplicazione del coefficiente base pari a 50, aggiornato del 5% e poi ancora del 20 per cento. Pertanto, posta una rendita catastale di euro 1000, il valore imponibile è di 63.000 euro.

**Tutti gli altri fabbricati diversi dai** precedenti (abitazioni eccetto la "prima casa", garages, posti auto, laboratori artigianali, magazzini) si valutano moltiplicando la loro rendita catastale per 126, fattore che si ottiene dalla moltiplicazione del coefficiente base pari a 100, aggiornato del 5% e poi ancora del 20 per cento. Pertanto, posta una rendita catastale di euro 1000, il valore imponibile è di 126.000 euro.

A questa regola, come anticipato, fa eccezione il caso in cui uno dei beneficiari dell'eredità si trovi nella condizione di poter domandare l'agevolazione "prima casa" (tutto l'immobile viene sottratto all'imposizione proporzionale: si veda il servizio qui sopra). In questa ipotesi, alla determinazione del valore imponibile si procede moltiplicando la rendita catastale per 115,50, fattore che si ottiene dalla moltiplicazione del coefficiente base pari a 100, aggiornato del 5% e poi ancora del 10 per cento. Pertanto, posta una rendita catastale di euro 1000, il valore imponibile è di 115.500 euro.

Ecco, in sintesi i requisiti necessari per fruire dell'agevolazione "prima casa":

- risiedere o lavorare nel Comune in cui è ubicata la casa avuta per successione (o andarvi a risiedere entro 18 mesi dal decesso del de cuius);
- non avere la titolarità di altre case nel medesimo Comune;
- non avere, in tutto il territorio nazionale, la titolarità di altra casa acquistata con l'agevolazione "prima casa" (oppure, impegnarsi ad alienare quella casa entro un anno dall'apertura della successione).

**Così i moltiplicatori delle rendite**

L'imponibile di un immobile caduto in successione si calcola mediante la moltiplicazione, per i coefficienti di aggiornamento, della rendita catastale per i fabbricati e del reddito dominicale per i terreni non edificabili

Tipo di immobili	Formula di calcolo del moltiplicatore della rendita	Coefficiente di moltiplicazione e della rendita catastale	Valore imponibile ipotizzando una rendita catastale di 1.000 euro
Terreni	75 + 25% + 20%	112,5	112.500
Fabbricati C1	34 + 5% + 20%	42,84	42.840
Fabbricati E			
Fabbricati A10			
Fabbricati B	50 + 5% + 20%	63	63.000
Fabbricati D			
Altri fabbricati diversi dai precedenti	100 + 5% + 20%	126	126.000
Prima casa	100 + 5% + 10%	115,5	115.500

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi" 22 gennaio 2018)



## ■ Chi paga tra usufruttuario e nudo proprietario

Una fattispecie particolare è data dall'alloggio in usufrutto. L'art. 67 disp. att. c.c. dispone che: «L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario». Vediamo intanto cosa dicono i giudici approfondendo questo principio civilistico.

«Nel caso di usufrutto di un piano o porzione di piano di un edificio in condominio per gli affari riguardanti l'ordinaria amministrazione ed il semplice godimento delle parti comuni, l'interesse ed il diritto di voto spettano, ex art. 67 disp. att. c. c., all'usufruttuario, onde va esclusa la legittimazione attiva del nudo proprietario nella controversia relativa alla ripartizione delle spese di portierato». (Trib. Napoli, 10 dicembre 1979).

«Nell'assemblea dei condomini di un edificio il diritto di voto spetta al nudo proprietario o all'usufruttuario a secondo dell'oggetto della deliberazione» (Cass. 3420/1957).

Così, ad esempio, la deliberazione concernente la nomina dell'amministratore e la determinazione del compenso da corrispondere al medesimo devono essere adottate dall'assemblea con il voto dell'usufruttuario e non del nudo proprietario (Cass. 124/1978).

Pur essendo in ambito di partecipazione all'assemblea di condomini, dall'art. 67 disp. att. c.c. si desume la ripartizione delle spese tra nudo proprietario e usufruttuario dell'alloggio in condominio. Essa detta il seguente criterio legale: tutta la manutenzione ordinaria, nonché le spese relative al godimento dei beni comuni, sono a carico dell'usufruttuario, mentre la manutenzione straordinaria, le innovazioni e le ricostruzioni dell'immobile sono a carico del nudo proprietario: in questo modo devono essere tra loro ripartiti i contributi di gestione dei beni comuni. Non occorre che l'amministratore tenga separate nella gestione contabile le voci di spesa di gestione dei beni comuni spettanti in capo ai due soggetti, né è necessario che l'assemblea tenga distinta la loro ripartizione, in quanto questo criterio è direttamente applicabile in ragione del disposto dell'art. 67 disp. att. c.c.

«Se la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto di usufrutto e di nuda proprietà, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile erga omnes (e quindi anche al condominio), alla stregua di tutte le situazioni soggettive di titolarità di diritti reali, e la ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario nasce dalla legge e costituisce una obbligazione propter rem, quindi tipica, per cui la qualità di debitore dipende da quella di proprietario o di titolare di altro diritto reale sulla cosa ed il Condominio è tenuto ad osservare il principio anche in sede di approvazione dei bilanci, distinguendo le spese a carico del proprietario da quelle a carico dell'usufruttuario» (Trib. Nocera Inferiore, 26 gennaio 2011).

«Nel caso in cui talune unità immobiliari site in un edificio soggetto al regime del condominio appartengano in nuda proprietà e in usufrutto a persone diverse l'assemblea non deve ripartire distintamente le spese per le parti comuni tra i nudi proprietari e gli usufruttuari e, conseguentemente, l'amministratore, all'atto della riscossione, non deve richiederle separatamente ai diversi titolari dei diritti reali frazionati, atteso che essendo l'imputazione e la ripartizione delle spese in questione fissate direttamente dalla legge, ascrivere queste ai soggetti obbligati è una mera operazione esecutiva» (Cass. 15010/2000).

«L'usufruttuario nel condominio edilizio è tenuto col nudo proprietario alle spese di manutenzione ordinaria tra le quali non vanno comprese quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri» (App. Caltanissetta, 29 novembre 1957).



Non così per la deliberazione che approva, nella medesima sede, il preventivo o il consuntivo delle spese ordinarie e straordinarie. In questa decisione, come anche nell'elaborato dell'amministratore che il medesimo sottopone all'assemblea onde ottenere l'approvazione, le due voci devono essere tenute distinte, in ragione del fatto che le prime riguardano il diritto d'uso e di godimento dei beni comuni, mentre le seconde concernono la loro manutenzione.

«La delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni. In tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari – il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni – ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli art. 1004 e 1005 c.c., con una mera operazione esecutiva» (Cass. 15010/2000). Una recente decisione di merito ha sottolineato che se il contratto costitutivo di usufrutto è stato trascritto nei registri immobiliari, esso è opponibile a tutti i terzi, compreso il condominio in cui è situato l'alloggio. In ragione di questa premessa ha ritenuto di applicare gli artt. 1104 e 1105 c.c. in tema di comunione, con ciò richiedendo la ripartizione delle spese tra nudo proprietario e usufruttuario.

«Quando una porzione di immobile facente parte di un condominio sia oggetto del diritto di usufrutto l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile erga omnes e quindi anche al condominio che è tenuto ad osservare le norme dettate dagli artt. 1004 e 1005 c.c., in ordine alla ripartizione delle spese tra nudo proprietario ed usufruttuario» (Trib. Roma, 13 gennaio 2010).

In applicazione dell'art. 1105 c.c., occorre tenere distinti i beni che abbisognano di manutenzione da quelli per i quali viene deciso di procedere a innovazione ex artt. 1120 e 1121 c.c.

«Il concetto di rinnovamento delle entità abisognevole di riparazione, cui si riferisce l'art. 1005 c.c. in tema di ripartizione delle spese relative alla cosa oggetto di usufrutto, è ben diverso dal concetto di innovazione cui si riferiscono, in tema di condominio negli edifici, gli artt. 1120 e 1121 c.c. Il primo concetto va posto in relazione ad opere che comportano la sostituzione di entità preesistenti, ma ormai inefficienti con altre pienamente efficienti. Il secondo riguarda, invece, opere che importano un mutamento della cosa nella forma e nella sostanza, con aggiunta di entità non preesistenti o trasformazione di alcuna di quelle preesistenti» (Cass. 12085/1988).

Le spese relative alle innovazioni incombono in capo al nudo proprietario, unico titolato a partecipare e a esprimere il voto nella relativa assemblea di condominio.

«Nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria. Se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario» (Cass. 10611/1990).

«Nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, a norma dell'art. 67 disp. att. cod. civ., il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare su innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria se, invece, si tratta di affari di ordinaria amministrazione o di godimento delle cose e dei servizi comuni, deve essere dato avviso all'usufruttuario, il quale, quindi, non può dare validamente il suo voto su materia riservata al nudo proprietario. Tale criterio, che si fonda sulla natura delle opere da deliberare, non è contrario alla disciplina delle spese dettata dalle norme specifiche dell'usufrutto (art. 1004 e 1005 cod. civ.,) ed, in particolare, l'art. 67 disp. att. cod. civ. non contrasta con l'art. 1005 cod. civ., benché nell'uno si parli di manutenzione straordinaria e nell'altro di riparazioni straordinarie. poiché per riparazione si intende l'opera che rimedia ad un'alterazione già verificatasi nello stato delle cose in conseguenza dell'uso o per cause naturali, e



per manutenzione si intende l'opera che previene l'alterazione, è da ritenersi che non interessa la maggiore o minore attualità del danno da riparare, ma rileva la essenza e la natura dell'opera, il suo carattere di ordinarità o straordinarietà, poiché solo tale caratterizzazione incide sul diritto di cui l'uno o l'altro dei due soggetti sono titolari spettando all'usufruttuario l'uso e il godimento della cosa, salva *rerum substantia*, necessariamente si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva si devono, invece, riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa, perché afferiscono alla nuda proprietà. La qualificazione delle opere, e l'attribuzione all'una o all'altra categoria, spettano al giudice di merito, involgendo anche indagini di fatto, ed il relativo apprezzamento si sottrae a censura in sede di legittimità, se sia sorretto da esatti criteri normativi e sia adeguatamente motivato» (Cass. 10/1969).

Le spese condominiali, da intendersi come spese ordinarie, sono invece a carico esclusivo dell'usufruttuario: «In tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale, al pagamento delle spese condominiali né può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri» (Trib. Nocera Inferiore, 26 gennaio 2011).

Il diritto di voto per deliberare l'esecuzione di riparazioni straordinarie e la conseguente ripartizione della spesa vedono come soggetto il nudo proprietario anche qualora esse si rendano necessarie in seguito all'inadempimento da parte dell'usufruttuario degli obblighi di ordinaria manutenzione (Cass. 62/1968). Il nudo proprietario è libero di provvedere o meno alle riparazioni straordinarie, avendo egli la mera facoltà di eseguire tali riparazioni straordinarie, pur subendo le relative sanzioni in caso di suo inadempimento. Questa "libertà" viene meno di fronte alla definitiva inoppugnabilità della delibera condominiale che, qualora non opposta tempestivamente, vincola il nudo proprietario all'esecuzione delle opere deliberate. Ove il nudo proprietario impugni per tempo la relativa decisione assembleare l'usufruttuario può proporre nella medesima causa atto di intervento adesivo dipendente al giudizio di impugnazione promosso dal nudo proprietario contro la deliberazione condominiale riguardante una riparazione straordinaria (Trib. Napoli, 18 febbraio 1969).

L'art. 67 disp. att. c.c. trova applicazione anche nel caso di usufrutto legale del genitore di un appartamento di proprietà del figlio minore. Le spese di manutenzione ordinaria sono in capo al padre, in quanto usufruttuario del bene; l'amministratore può richiedere direttamente a quest'ultimo la corresponsione di quanto dovuto: «In linea di diritto, il genitore esercente la potestà ha l'usufrutto legale sui beni del figlio minore e pertanto – nell'ipotesi di appartamento condominiale di proprietà di un minore – a ragione gli oneri condominiali per spese di amministrazione e manutenzione ordinaria sono fatti valere dall'amministratore contro il padre quale usufruttuario del bene. In tema di equità, e a prescindere da quella che possa essere la corretta soluzione in linea di diritto, ben può il giudice di pace porre a fondamento della sua decisione un orientamento giurisprudenziale pur da ultimo contestato, applicando il principio dell'appartenenza del diritto a vantaggio dell'amministratore di condominio il quale – senza consultare i registri immobiliari – abbia ritenuto condomino, tenuto a pagare le spese condominiali, chi per il suo precedente comportamento apparisse tale, sebbene in realtà l'appartamento cui le spese si riferivano fosse intestato ad altra persona» (Giud. pace Foggia, 26 novembre 1998). "

**(Anna Nicola, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 23 gennaio 2018)**



### **Edilizia, Urbanistica, Appalti e Lavori Pubblici**

- **Dal 1° gennaio obbligo di copertura del 50% dei consumi energetici con fonti rinnovabili per gli edifici nuovi o ristrutturati**

Gli immobili di nuova costruzione o ristrutturati in base a titoli abilitativi presentati dall'1.1.2018, dovranno obbligatoriamente garantire la copertura del 50% dei consumi energetici attraverso l'uso di energie rinnovabili.



In vigore dallo scorso 24 gennaio 2018 dopo una serie di proroghe, il D.Lgs. 28/2011 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili (in attuazione della Dir. 2009/28/CE) fissa l'obbligatorietà per gli immobili di nuova costruzione o ristrutturati in maniera rilevante sulla base dei titoli abilitativi presentati a partire dal 1° gennaio 2018, di garantire la copertura di almeno il 50% dei consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria e del 50% della somma di quelli previsti per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento, attraverso l'impiego di energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili. L'inosservanza di quest'obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo abilitativo. Sulla base delle disposizioni indicate nell'All. 3 al decreto, l'obbligo di copertura di almeno il 50% dei consumi non può assolversi con impianti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento. Sono esclusi da tale obbligo gli edifici collegati ad una rete di teleriscaldamento che soddisfi l'intero fabbisogno di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Nello stesso Allegato si esplicita che in caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. Laddove non fosse possibile ottemperare tecnicamente agli obblighi previsti dal decreto o l'introduzione degli impianti rinnovabili comporti un'alterazione dell'immobile sotto il profilo storico/artistico (ad esempio nei centri storici), il progettista dovrà dettagliatamente relazionarlo in un rapporto tecnico che evidenzi la non fattibilità dell'intervento, senza alcuna opzione tecnologica possibile. In questo caso la normativa richiede comunque di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del D.Lgs. 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

**(Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24” 5 febbraio 2018)**

■ **Parte la rivoluzione Bim, riguarderà tutti i progetti avviati dopo il 27 gennaio**

Entra in vigore il decreto che introduce l'obbligo a tappe e la facoltà immediata di gestione digitale di progetti e opere pubbliche

Coincide con domani la prima data spartiacque nel processo di introduzione della gestione digitale di progetti e cantieri pubblici. Tutti i progetti di opere pubbliche che non sono stati ancora avviati ma che prenderanno le mosse da domani rientrano infatti nel campo di applicazione del decreto che gradualmente imporrà l'obbligo di progettazione in Bim (Bim information modeling) di tutte le grandi (prima) e piccole (dopo) opere pubbliche italiane.

Il percorso è tracciato nel Dm Infrastrutture n.560/2017 pubblicato da Mit lo scorso 12 gennaio. Il provvedimento stabilisce che le novità sulla gestione digitale dei progetti riguarderanno tutte le opere «la cui progettazione sia stata attivata successivamente alla data della sua entrata in vigore», cioè a partire da domani 27 gennaio. Il Bim è la nuova tecnologia che consente di progettare le opere in maniera tridimensionale, aumentando di molto rispetto al tradizionale progetto le informazioni disponibili, ad esempio sulle quantità di materiali e i relativi costi. Anticipando, così, già in sede di progetto gli effetti del cantiere. Insomma, un grande strumento di trasparenza e contenimento delle spese, tra i pezzi più innovativi del Codice appalti.

La prima tappa concreta scatterà tra poco più di un anno e riguarderà tutti i «lavori complessi» di importo superiore a cento milioni. Si passerà poi, dal primo gennaio 2020, alle opere di importo superiore ai 50 milioni. Dal 2021 l'obbligo riguarderà le opere oltre i 15 milioni. E così via, fino al 2025, quando saranno coinvolte dall'obbligo anche le opere sotto il milione

Nel frattempo nulla vieta alle stazioni appaltanti di darsi da fare con la sperimentazione. È lo stesso decreto, anzi, che in qualche modo invia le Pa a muoversi in questa direzione.



La possibilità di ricorrere al Bim prima delle scadenze obbligatorie indicate dal decreto viene menzionata in due punti del provvedimento. Il primo (articolo 56) stabilisce che le stazioni appaltanti in regola con gli obiettivi di formazione del personale e dotate di adeguate attrezzature informatiche, da domani potranno richiedere a imprese e progettisti di gestire tramite Bim nuove opere, interventi di recupero, riqualificazioni e varianti. In più, come si precisa nell'articolo 9 sull'entrata in vigore, le stazioni appaltanti hanno anche la facoltà di richiedere la gestione in Bim delle varianti riguardanti interventi banditi anche prima dell'entrata in vigore del decreto.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio” 26 gennaio 2018)**

■ **Produzione nelle costruzioni +0,6% a novembre, costo di un fabbricato residenziale +0,7% su anno**

A novembre 2017, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un incremento dello 0,4%. Nello stesso mese, gli indici di costo del settore aumentano dello 0,1% per il fabbricato residenziale e dello 0,2% per il tronco stradale senza tratto in galleria mentre diminuisce dello 0,1% l'indice del tronco stradale con tratto in galleria.

13

Nella media del trimestre settembre-novembre l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è aumentato dello 0,3% rispetto al trimestre precedente.

Su base annua, a novembre 2017 si registra un aumento del 0,6% per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario (i giorni lavorativi sono stati 21 come a novembre 2016). L'indice grezzo aumenta dello 0,6% rispetto a novembre 2016.

Sempre su base annua, gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,7% per il fabbricato residenziale, dell'1,4% per il tronco stradale con tratto in galleria e del 2,1% per quello senza tratto in galleria.

A novembre 2017, l'aumento tendenziale del costo di costruzione del fabbricato residenziale è da attribuire all'incremento dei costi dei materiali (+0,9 punti percentuali).

Anche l'incremento tendenziale degli indici del costo di costruzione dei tronchi stradali deriva esclusivamente dall'aumento dei costi dei materiali, sia per quello con tratto in galleria (+1,6 punti percentuali) che per quello senza tratto in galleria (+2,3 punti percentuali).

*(Fonte: ISTAT)*

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24” 23 gennaio 2018)**

■ **Nel I semestre 2017 il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali +11,7% in un anno**

Nel secondo trimestre del 2017 si rileva un significativo incremento congiunturale del numero di abitazioni in nuovi fabbricati residenziali (+7,8%), che rafforza i segnali di crescita già rilevati nei primi tre mesi (+3,5%). La superficie in fabbricati non residenziali, dopo il forte aumento registrato nel primo trimestre (+20,2%), nel secondo subisce invece una flessione (-4,7%).

Il numero di abitazioni rilevato per i nuovi fabbricati aumenta, in termini tendenziali, del 9,5% nel primo trimestre 2017 e del 13,6% nel secondo. Una dinamica sostanzialmente analoga contraddistingue la superficie utile (rispettivamente +12,3% e +11,4%).

Dopo la fase di contrazione rilevata, in media, nel 2016, anche l'edilizia non residenziale torna, nel 2017, a crescere con variazioni tendenziali molto elevate: +49,8% nel primo trimestre (dato influenzato dal valore particolarmente basso dell'indicatore nel primo trimestre 2016) e +28,1% nel secondo.

Nel complesso del primo semestre del 2017 si registra una crescita tendenziale diffusa che interessa sia la parte residenziale (+11,7% sui primi sei mesi del 2016 per le abitazioni in nuovi fabbricati



GRUPPO **24** ORE

residenziali; +11,8% la superficie utile abitabile) che quella non residenziale (+37,7% la superficie non residenziale).

(Fonte: ISTAT)

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24” 23 gennaio 2018)**

■ **Legge di Bilancio 2018, previsti 151 provvedimenti attuativi, 15 su edilizia e infrastrutture**

La legge di Bilancio 2018, cresciuta nei passaggi parlamentari fino a 1.181 commi di un unico maxi-articolo, ha bisogno di 151 provvedimenti attuativi per essere pienamente operativa. Dpcm, decreti ministeriali, regolamenti.

Di questi, 15 riguardano edilizia e infrastrutture.

Vediamoli, in ordine di comma e indicando in neretto quelli principali.

1) comma 3 (punto 11, 3-ter). Sblocco del "nuovo" Ecobonus: definizione dei requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi di efficienza energetica che beneficiano della detrazione fiscale, compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

2) comma 3 (punto 11, 3-quater). Nuovo Fondo per l'efficienza energetica (garanzia per il finanziamento di interventi), un Dm Sviluppo deve indicare priorità, criteri e modalità di funzionamento.

3) comma 26, Fondo per la demolizione degli immobili abusivi.

4) comma 27, Creazione banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio.

5) comma 268. Sblocco Fondo Venezuela (ristoro perdite subite da imprese e cittadini, 16 milioni di euro).

6) comma 314. Contributi ai proprietari di immobili vincolati per interventi di restauro (10 milioni nel 2018, 20 all'anno dal 2019)

7) comma 366, Sconti fiscali per donazioni private ai fini di interventi di recupero di impianti sportivi pubblici.

8) comma 375, Commissario Universiadi 2019 a Napoli. Proprio venerdì 19 gennaio il governo ha nominato il commissario, nella persona di Luisa Latella, prefetto uscente di Catanzaro.

9) comma 766, Ricostruzione post terremoto a Ischia.

10) comma 855, Fondi ai comuni per la messa in sicurezza di edifici e territorio (850 milioni, si veda il servizio)

11) comma 1072, Dpcm sul Fondo investimenti (36 miliardi)

12) comma 1077, Dm Delrio su manutenzione strade provinciale (1,6 miliardi)

13) comma 1080, Fondo progettazione enti locali (30 milioni all'anno)

14) comma 516, Piano idrico nazionale

15) comma 523, Piano straordinario invasi (250 milioni)

**(Alessandro Arona, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio” 22 gennaio 2018)**



## ■ Edifici oltre due volte più resistenti con innovativo intonaco "armato" made in Italy

Una struttura tipica dell'edilizia dei centri storici dell'Appennino, rinforzata con soluzioni innovative made in Italy di facile applicazione e low cost, ha resistito a terremoti di intensità più che raddoppiata rispetto al sisma più violento che ha colpito il centro Italia nel 2016. È quanto emerge dai risultati dei test alle tavole vibranti del Centro Ricerche ENEA Casaccia, eseguiti su una struttura a U composta da tre pareti in malta e tufo, aperture asimmetriche e tetto in travi di legno. Le prove sono state condotte con l'obiettivo di individuare le tecniche migliori e meno invasive per rinforzare le abitazioni senza doverle sgombrare.

I test condotti dall'Università degli Studi Roma Tre e dall'ENEA, con il supporto dell'azienda Fibre Net, nell'ambito del progetto COBRA (Sviluppo e la diffusione di metodi, tecnologie e strumenti avanzati per la Conservazione dei Beni culturali, basati sull'applicazione di Radiazioni e di tecnologie Abilitanti) finanziato dalla regione Lazio, sono stati effettuati sulle 3 pareti, di cui una centrale e due laterali, che già a novembre scorso erano state portate a danneggiamento dopo essere state sottoposte a scosse che riproducevano i terremoti a intensità crescenti di Nocera Umbra (1997), L'Aquila (2009), Emilia (2012) e Norcia (2016).

Per misurarne l'aumento di capacità sismica, due pareti su tre sono state riparate e rinforzate con intonaco armato con rete in fibra di vetro, un sistema di rinforzo strutturale poco invasivo, a basso costo e realizzabile senza la necessità di evacuare le abitazioni.

Le pareti rinforzate con questa rete in fibra di vetro hanno resistito a sismi amplificati al 220% di intensità, quindi oltre il doppio rispetto ai terremoti più violenti del 2016, mentre la parete non rinforzata ha riportato forti lesioni già a intensità 120%, quindi in concomitanza delle accelerazioni al suolo del sisma di due anni fa. Per contrastare la tendenza al ribaltamento, quest'ultima parete è stata riparata applicando una barra d'acciaio, la cosiddetta "catena", in modo da consentire alla struttura di raggiungere lo "stato limite ultimo", cioè il valore estremo della capacità portante, a dimostrazione dell'efficacia dell'intervento.

L'intera sperimentazione, che l'anno passato aveva visto protagonista una tecnologia realizzata dalla Kerakoll, rientra tra le attività istituzionali dell'ENEA di supporto a PMI, enti, ordini professionali e università per le prove sperimentali e la verifica delle tecniche di intervento, finalizzate al miglioramento sismico e al rinforzo strutturale del patrimonio edilizio ma anche per la conservazione e valorizzazione dei beni culturali, nel quadro più ampio della sfida per la diffusione della cultura della sicurezza sismica, dell'innovazione e dello sviluppo sostenibile del Paese.

I dati ottenuti durante la sperimentazione sono stati "catturati" attraverso un sistema di motion capture in 3D e condivisi grazie alla piattaforma virtuale DySCO progettata e realizzata dall'ENEA; oltre ai partner del progetto, in questo modo hanno potuto assistere da tutto il mondo in diretta streaming e partecipare attivamente esperti, operatori del settore e rappresentanti dei più prestigiosi organismi di ricerca italiani e stranieri, fra cui: le Università di Taipei, Miami, Sheffield, Pavia e Perugia, MIT - Massachusetts Institute of Technology di Boston, Smithsonian Institute, National Gallery of Art di Washington, LCNEC di Lisbona e Ordine degli ingegneri.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24" 19 gennaio 2018)**

## Fisco e Agevolazioni

### ■ I chiarimenti delle Entrate sulle detrazioni per bonus verde e lavori edilizi

#### **Manutenzione annuale**

È possibile usufruire del cosiddetto "bonus verde", relativamente alle spese sostenute per la manutenzione annuale di giardini preesistenti, ancorché per il solo anno 2018?



L'articolo 1, comma 14 della legge di Bilancio 2018 prevede che le spese di progettazione e manutenzione sono agevolabili solo se connesse agli interventi di "sistemazione a verde" di aree scoperte private o condominiali di edifici esistenti, di cui ai commi 12 e 13 del medesimo articolo 1. Pertanto, le spese sostenute per la manutenzione ordinaria annuale dei giardini preesistenti non possono essere ammesse alla detrazione.

### **Parti private e comuni**

Nel caso del "bonus verde", se vengono effettuati interventi di sistemazione dell'area verde condominiale e il contribuente effettua anche un intervento di sistemazione dell'impianto di irrigazione del proprio balcone o terrazzo di proprietà esclusiva, il limite massimo di spesa agevolabile – sommando la quota di sua competenza di spesa condominiale e quella effettuata direttamente – è di 5 o di 10mila euro?

Per l'anno 2018 la legge di bilancio ha introdotto la detrazione del 36% delle spese documentate, fino a un ammontare complessivo non superiore a 5mila euro per unità immobiliare residenziale, sostenute per interventi di "sistemazione a verde" di aree scoperte private o condominiali di edifici esistenti. Trattandosi di interventi spettanti per unità immobiliare si ritiene che il limite di spesa su cui calcolare la detrazione spetti per ogni unità immobiliare oggetto di intervento. Pertanto, nel caso di interventi di "sistemazione a verde" eseguiti sia sulla singola unità immobiliare che sulle parti comuni di edifici condominiali il diritto alla detrazione spetta su due distinti limiti di spesa agevolabile, di 5mila euro ciascuno.

### **Lavori in economia**

Gli interventi, per essere agevolabili con il "bonus verde", devono essere eseguiti da ditte a cui il lavoro è appaltato o il contribuente può eseguire il lavoro anche in economia?

Il "bonus verde", consistente in una detrazione dall'imposta lorda del 36% delle spese documentate, fino a un ammontare complessivo non superiore a 5mila euro per unità immobiliare residenziale, riguarda interventi di "sistemazione a verde" di aree scoperte private o condominiali di edifici esistenti, comprese le pertinenze, recinzioni, impianti di irrigazione, realizzazione di pozzi, coperture a verde, giardini pensili nonché le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi citati. La relazione tecnica chiarisce che la detrazione riguarda «interventi straordinari di "sistemazione a verde" ... con particolare riguardo alla fornitura e messa a dimora di piante ed arbusti di qualsiasi genere o tipo». Da tale indicazione si evince che è agevolabile l'intervento di sistemazione a verde nel suo complesso, comprensivo delle opere necessarie alla sua realizzazione e non il solo acquisto di piante o altro materiale. Non risultano pertanto agevolabili i lavori in economia.

### **Convivenza e 36-50%**

La moglie può detrarre il 36-50% delle spese che sostiene per i lavori edili di recupero del patrimonio edilizio su una casa di proprietà del marito, anche se manca la convivenza con il marito, nella casa da ristrutturare, prima dell'inizio dei lavori? Il dubbio arriva dalla risposta del 20 gennaio 2015 ad una Faq del sito delle Entrate (si veda Il Sole 24 Ore del 21 gennaio 2015), dove non viene fatto alcun accenno ai requisiti di convivenza preventiva espressi nelle risoluzioni 12 giugno 2002, n. 184/E e 6 maggio 2002, n. 136/E.

Come chiarito con la circolare 7 /E del 2017, la detrazione spetta al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento. Per familiari, si intendono, a norma dell'articolo 5, comma 5, del Tuir, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Lo status di convivenza, deve, sussistere già al momento in cui si attiva la procedura ovvero alla data di inizio dei lavori.

La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. La detrazione non spetta, quindi, per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio il



marito non potrà fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi. Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito abitazione principale del proprietario o del familiare convivente.

### **Figli a carico**

Dal 1° gennaio 2019 si considerano a carico i figli fino a 24 anni che abbiano un reddito non superiore a 4mila euro. Significa che i figli maggiori di 24 anni, con un reddito non superiore a 2.840,51 euro, rientreranno tra gli altri familiari a carico e si dovrà tener conto anche degli altri requisiti previsti in questo caso (convivenza o assegni alimentari non risultanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria)?

Relativamente alle detrazioni per carichi di famiglia, l'articolo 1, comma 252, della legge di Bilancio 2018, aggiungendo un nuovo periodo all'articolo 12, comma 2, del Tuir, ha previsto che, a partire dal 2019, il reddito complessivo per essere fiscalmente a carico «Per i figli di età non superiore a ventiquattro anni ... è elevato a 4.000 euro». Conseguentemente, i figli che abbiano superato tale limite di età, sono fiscalmente a carico in base alle condizioni di cui all'articolo 12 del Tuir e, quindi, a condizione che possiedano un reddito complessivo non superiore a 2.840,51 euro. Gli ulteriori requisiti della convivenza e della percezione di assegni alimentari non risultanti da provvedimenti dell'autorità giudiziaria continuano a essere richieste solo per gli altri familiari di cui all'articolo 433 del Codice civile.

17

### **Il calcolo dell'anno**

Come deve essere conteggiato il limite di reddito del familiare per essere considerato a carico nell'anno di compimento del 24° anno di età? Occorre far riferimento alla soglia di 4mila euro o a quella più bassa di 2.840,51 euro?

Ai fini della applicazione del nuovo limite di reddito previsto per i figli a carico di età non superiore a 24 anni, introdotto dalla legge di Bilancio 2018, il requisito anagrafico deve ritenersi sussistere per l'intero anno in cui il figlio raggiunge il limite di età, a prescindere dal giorno e dal mese in cui ciò accade.

**(Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 5 febbraio 2018)**

### **■ Bonus giardini senza obbligo di bonifico**

Non si applicherà la ritenuta d'acconto dell'8% sui pagamenti effettuati per gli interventi straordinari di sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi, alla realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili o alla progettazione e manutenzione di questi interventi (articolo 1, commi da 12 a 16, legge di Bilancio 2018). Sono le conseguenze della scelta, confermata dall'agenzia delle Entrate, di non richiedere obbligatoriamente il bonifico “parlante”, ma di accettare pagamenti con «strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni», quali «assegni bancari, postali o circolari non trasferibili», carte di credito, carte di debito («bancomat o carte prepagate ricaricabili», circolare 4 aprile 2017, n. 7/E) o bonifici bancari o postali.

Per il bonus giardini, quindi, non è necessario che il pagamento avvenga tramite bonifico “parlante”, come avviene anche per la detrazione del 50% sui mobili e gli elettrodomestici (grazie al chiarimento della circolare 31 marzo 2016, n. 7/E, paragrafo 2.4), ma è sufficiente il bonifico normale.

Anche per il bonus mobili, è consentito il pagamento anche con carte di debito (bancomat o carte prepagate ricaricabili) o con carte di credito, ma non con contanti e assegni bancari, postali o circolari (possibili invece per il bonus giardini).

Per i lavori di recupero del patrimonio edilizio iniziati dal 1° gennaio 2017, propedeutici al bonus arredi ed elettrodomestici del 2018, invece, continua ad essere necessario il bonifico “parlante” e questi pagamenti devono essere effettuati, anche in parte, dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018.



### ***Ritenuta d'acconto***

Questi vari metodi di pagamento concessi per il bonus mobili (i bonifici parlanti e non o le carte elettroniche), però, non sono indifferenti per il fornitore dei beni o dei servizi agevolati (negoziante o artigiano), in quanto la ritenuta d'acconto dell'8% può essere evitata solo se si incassa tramite bonifico non parlante, carta di credito o bancomat. In questi casi, infatti, non vi è alcuna specifica causale da indicare nella transazione elettronica e la banca di accredito non trattiene la ritenuta dell'8% sull'importo incassato. Lo stesso vale per i pagamenti con assegni per il bonus giardini.

### ***Mobili e acquisto dall'estero***

Anche per il bonus giardini dovrebbero valere le regole dettate dalle Entrate per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici da fornitori esteri (detrazione possibile). Il pagamento può essere effettuato anche tramite un ordinario bonifico internazionale (bancario o postale), il quale può non contenere il codice fiscale o partita Iva dell'azienda estera, beneficiaria dello stesso (circolare 4 aprile 2017, n. 7/E), ma deve contenere il "codice fiscale del beneficiario della detrazione e la causale del versamento" (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.5). In questi casi, se viene effettuato un bonifico "parlante" su un conto corrente in Italia del venditore non residente, viene operata la ritenuta d'acconto dell'8%, la quale potrà essere scomputata dall'imposta eventualmente dovuta per i redditi prodotti in Italia o richiesta a rimborso, ai sensi dell'articolo 38, dpr n. 602/1973 (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.5).

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Fisco", 27 gennaio 2018)**

18

## ■ **Bonus mobili, dai lavori in casa ai bonifici le trappole da evitare**

Nuova chance per ottenere lo sconto fiscale sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici in caso di ristrutturazione edilizia ma attenzione alle trappole. L'ultima legge di Bilancio ha, infatti, prorogato il bonus del 50% anche agli acquisti effettuati nel 2018 fissando però un paletto temporale perché il diritto all'agevolazione scatta solo per chi realizza un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato non prima del 1° gennaio 2017. Mentre per gli acquisti effettuati nel 2017 si può accedere alla detrazione soltanto se l'intervento di ristrutturazione è iniziato in data non precedente al 1° gennaio 2016. È quanto sottolinea anche la versione aggiornata della guida «Bonus mobili ed elettrodomestici» pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate, che propone anche una serie di Faq. Ma vediamo nel dettaglio.

### ***L'ecobonus non dà diritto allo sconto fiscale***

Il bonus mobili ed elettrodomestici è collegato a quello per i lavori in casa. Mentre gli interventi che danno diritto all'ecobonus relativo alle opere per il risparmio energetico non consentono di aver diritto allo sconto sugli arredi. A tal proposito, le Faq delle Entrate mettono in chiaro che «gli interventi per i quali si usufruisce della detrazione del 65%, finalizzati al risparmio energetico (per esempio, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione impianti di climatizzazione invernale, la riqualificazione energetica di edifici esistenti), non consentono di ottenere la detrazione per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici».

Discorso diverso, invece, per le caldaie. «La sostituzione della caldaia rientra tra gli interventi di "manutenzione straordinaria". È necessario, comunque, che ci sia un risparmio energetico rispetto alla situazione preesistente», mette in evidenza l'Agenzia.

### ***Niente da fare con il box auto pertinenziale***

Non basta neanche l'acquisto del box auto pertinenziale per cui si sfrutta l'agevolazione del 50 per cento. «Tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che permettono di avere la detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici - scrive l'Agenzia - non sono compresi quelli per la realizzazione di box o posti auto pertinenziali rispetto all'abitazione principale».

### ***Lo scontrino o la ricevuta senza codice fiscale***

Il pagamento dei mobili e degli elettrodomestici per aver diritto al bonus del 50% deve avvenire attraverso strumenti tracciabili. Non è necessario il bonifico parlante ma che cosa succede se si paga con carta di credito o debito e lo scontrino non riporta il codice fiscale dell'acquirente? A tal proposito



le Entrate chiariscono che «se manca il codice fiscale, la detrazione è comunque ammessa se in esso è indicata natura, qualità e quantità dei beni acquistati e se esso è riconducibile al contribuente titolare della carta in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora)».

### ***Il bonus non si trasmette agli eredi***

Altro aspetto che emerge dalle Faq della guida delle Entrate è che non è previsto «il trasferimento agli eredi della detrazione non utilizzata in tutto o in parte» in caso di decesso del contribuente che ha effettuato l'acquisto agevolato.

### ***L'avvio dei lavori***

La guida ricorda poi che per ottenere il bonus è necessario che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella in cui si acquistano i beni. Mentre non è richiesto che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile. La data di avvio dei lavori può essere dimostrata, tra l'altro, da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'Asl, se è obbligatoria. Per gli interventi che, invece, non hanno bisogno di comunicazioni o titoli abilitativi, basta una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

**(Giovanni Parente, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 24 gennaio 2018)**

19

## ■ Interpretazione autentica sull'IVA al 10% per le manutenzioni

Con l'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488/2000, il legislatore ha introdotto l'aliquota IVA agevolata al 10% per le prestazioni aventi ad oggetto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Con D.M. finanze 29 dicembre 1999 sono stati individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito di tali prestazioni, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento, al netto del valore dei predetti beni, come stabilito dal predetto art. 7.

Precisato che gli interventi agevolati sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, si evince che le cessioni di beni restano assoggettate all'aliquota IVA ridotta solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito di un contratto di appalto: così, per esempio, l'acquisto di singoli beni da parte del proprietario di casa non può fruire dell'aliquota IVA agevolata; non rientrano nell'agevolazione, inoltre, le prestazioni rese da professionisti in quanto esse non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento, ma risultano a questo collegate solo in maniera indiretta.

Per quanto attiene agli immobili su cui possono essere eseguiti gli interventi agevolati, l'Amministrazione finanziaria, con la circ. n. 247/E del 29 dicembre 1999 (par. 2.1), ha precisato che la locuzione "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata", utilizzato dalla norma per circoscrivere oggettivamente l'ambito di applicazione del beneficio, ricomprende:

- singole unità immobiliari a destinazione abitativa (categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10), a prescindere dall'effettivo utilizzo;
- interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata (non è necessario che ricorra l'altra condizione richiesta dalla legge n. 408 del 1949 - c.d. Tupini - e successive modificazioni, ossia che la superficie destinata a negozi non ecceda il 25% della superficie dei piani sopra terra).

Inoltre, con la circ. n. 71/E/2000 (par. 1), sono stati ammessi:

- edifici di edilizia residenziale pubblica connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa privata;
- edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi dell'art. 1 della legge 659 del 19 luglio 1961, a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività. Possono considerarsi tali, ad



GRUPPO 24ORE

esempio, gli orfanotrofi, gli ospizi, i brefotrofi, i conventi. Per questi edifici non rileva la classificazione catastale ma la circostanza oggettiva di essere destinati a costituire residenza stabile delle collettività che vi alloggiavano;

-pertinenze di immobili abitativi. Gli immobili funzionalmente connessi all'unità abitativa, tali da costituirne pertinenza ai sensi dell'art. 817 cod. civ., devono ritenersi compresi nell'ambito applicativo dell'agevolazione. Il beneficio compete anche se gli interventi di recupero hanno ad oggetto la sola pertinenza di unità ad uso abitativo ed anche nell'ipotesi in cui la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa. Ciò in quanto l'agevolazione si estende alle pertinenze non in ragione della loro classificazione catastale ma in quanto costituiscono parte complementare dell'unità abitativa.

Dal momento che la disposizione fa riferimento ad edifici a destinazione abitativa privata restano esclusi dall'agevolazione i fabbricati destinati a utilizzazioni pubbliche.

Nell'ipotesi in cui siano utilizzati, nell'ambito dei sopra citati interventi agevolabili, beni di "valore significativo" ricompresi nell'elenco recato dal D.M. 29 dicembre 1999, l'aliquota IVA ridotta si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni.

L'Amministrazione finanziaria, con la ris. n. 71/E/2000 (par. 4), ha chiarito che tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi; il valore delle materie prime e semilavorate, nonché degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori, forniti nell'ambito della prestazione agevolata, non deve essere individuato autonomamente in quanto confluisce in quello della manodopera.

In sostanza, occorre considerare il valore complessivo della prestazione, individuare il valore del bene o dei beni significativi forniti nell'ambito della prestazione medesima e sottrarlo dal corrispettivo. La differenza che ne risulta costituisce il limite di valore entro cui anche alla fornitura del bene significativo è applicabile l'aliquota del 10%. Il valore residuo del bene deve essere assoggettato alla aliquota ordinaria del 22%.

Può affermarsi, per semplicità, che il "bene significativo" fornito nell'ambito della prestazione resta soggetto interamente all'aliquota del 10% se il suo valore non supera la metà di quello dell'intera prestazione. Per i beni aventi un valore superiore l'agevolazione si applica entro il limite sopra precisato.

#### ***Esempio di calcolo dell'IVA al 10% in presenza di "beni significativi"***

Costo totale dell'intervento € 10.000, di cui:

- a. per prestazione lavorativa € 4.000;
- b. costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari) € 6.000.

Su questi € 6.000 di beni significativi, l'IVA al 10% si applica solo su € 4.000, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello degli stessi beni significativi ( $10.000 - 6.000 = 4.000$ ).

Sul valore residuo (€ 2.000) l'IVA si applica nella misura ordinaria del 22%.

L'Agenzia delle entrate, con la ris. 25/E/2015, ha argomentato circa la corretta determinazione del valore dei "beni significativi", al fine di applicare l'aliquota IVA agevolata all'intervento di manutenzione.

Il Fisco, riprendendo la sua prassi pregressa, ha osservato che, ai fini in oggetto, assume rilievo la base imponibile IVA ordinariamente regolata dall'art. 13 del D.P.R. 633/1972, secondo cui essa è costituita dai corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore. Come valore dei "beni significativi" deve essere assunto, quindi, quello contrattualmente stabilito dalle parti in base alla loro autonomia privata.



L'Agenzia delle entrate, tuttavia, ha affermato che la determinazione di tale valore dei "beni significativi", pur rispettando il principio di autonomia contrattuale delle parti, deve tener conto di tutti gli oneri di produzione dei beni medesimi, considerando, quindi, sia il costo delle materie prime che quello della manodopera impiegata.

Con la legge di Bilancio 2018 è giunta l'interpretazione autentica del legislatore al riguardo, che sostanzialmente ricalca quanto già sopra indicato dall'Agenzia delle entrate: infatti, con all'art. 1, comma 19, della legge 205/2017 è stato stabilito che l'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 488 del 23 dicembre 1999, nonché il D.M. finanze 29 dicembre 1999, si interpretano nel senso che l'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate si effettua in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, come individuato nel citato decreto ministeriale; come valore dei predetti beni deve essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi.

Il ridetto comma 19, inoltre, impone che nella fattura emessa ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 633/1972 dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato debbano essere indicati, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo, individuati con il predetto D.M. finanze 29 dicembre 1999, che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso.

La disposizione, tuttavia, fa salvi i comportamenti difformi tenuti fino alla data di entrata in vigore della legge di Bilancio 2018, stabilendo, infine, che non si fa luogo al rimborso dell'IVA applicata sulle operazioni effettuate.

**(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 23 gennaio 2018)**

## ■ Guida agli sconti fiscali dopo la legge di Bilancio 2018

*Il sistema si articola, dal 50% semplice fino all'85% per interventi condominiali sismico-energetici.*

È un sistema su due livelli quello con cui oggi devono fare i conti i proprietari di casa interessati a sfruttare i bonus fiscali sugli interventi edilizi. Tra proroghe, modifiche e novità, la legge di Bilancio 2018 delinea il restyling più profondo da quando, nel 1997, fu introdotto il 36% sulle ristrutturazioni.

L'entry level è rappresentato dalla detrazione Irpef del 50%, prorogata fino al 31 dicembre di quest'anno (farà fede la data del bonifico). Si applica su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare e agevola una vasta gamma di interventi. Dalla manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura (ma solo su parti comuni condominiali) ai lavori edilizi più pesanti, passando per l'installazione di porte blindate, finestre, servoscale e così via (si veda il grafico a fianco).

La burocrazia è ridotta al minimo. Di fatto, basta pagare con bonifico "parlante" e conservare la fattura, oltre a curare la pratica edilizia, se necessaria. Non c'è da stupirsi che nelle dichiarazioni dei redditi del 2016 oltre 8,2 milioni di contribuenti su 40,7 abbiano usato la detrazione base sul recupero edilizio.

A questa agevolazione, tra l'altro, anche nel 2018 sarà possibile agganciare il bonus mobili, lo sconto del 50% su una spesa di 10mila euro, per l'acquisto arredi ed elettrodomestici. Ma solo se i lavori sono iniziati dal 2017 (si veda il pezzo in basso).

Il secondo livello creato dalla manovra, invece, è tutta un'altra storia. Bonus potenzialmente più ricchi, ma regole più complicate. Così, da un lato, per i proprietari diventa quasi indispensabile farsi affiancare dai tecnici, mentre, dall'altro, per i professionisti e le imprese si aprono nuove opportunità di lavoro. Vediamo perché.



L'ecobonus viene prorogato fino a fine 2018 per gli interventi su singole unità immobiliari e resta confermato al 2021 per i condomini. Ma la detrazione scende dal 65 al 50% per la sostituzione delle finestre e delle caldaie a condensazione meno evolute, che tra il 2014 e il 2016 hanno pesato per il 76,1% di tutti gli interventi dell'ecobonus.

Rispetto al passato, allora, sono percorribili molte più strade. Ad esempio, chi deve ristrutturare una villetta monofamiliare potrebbe puntare quest'anno sulla riqualificazione globale (agevolata al 65% fino a una spesa di circa 153mila euro); oppure, se non raggiunge i requisiti di prestazione richiesti dall'ecobonus, accontentarsi del 50% "standard" fino a 96mila euro, magari abbinato all'installazione dei pannelli solari termici (al 65% e plafond di spesa dedicato). O, ancora, se la casa necessita di un intervento strutturale e si trova in zona sismica 1, 2 o 3, optare per il sismabonus, che ha lo stesso massimale a 96mila euro, ma scade nel 2021, può arrivare all'80% e si recupera in cinque anni anziché dieci. In pratica, spendendo 50mila euro, ne potrebbero scontare 40mila dall'Irpef in cinque rate da 8mila euro. Uno sgravio così forte da imporre una verifica preliminare sulla "capienza": considerando che l'Irpef media lorda è intorno ai 5.500 euro, il rischio di sprecare parte del bonus non è remoto.

Anche il fattore tempo è rilevante. A parte il sismabonus, le altre detrazioni su singole unità immobiliari scadono a fine anno. Il 50% è stato prorogato sei volte dal 2012, ma senza ulteriori rinvii nel 2019 si tornerà al 36% su 48mila euro e chi sfora i tempi rischia di perderci parecchio. Per i condomini, invece, l'ecobonus e il sismabonus scadono nel 2021. Così come l'altra novità della manovra: la detrazione extra large all'80 o 85% per gli interventi condominiali combinati antisismici e di efficientamento energetico. L'entry level, invece, anche su parti comuni si ferma al 2018. Nel valutare il fattore tempo, bisognerà considerare che la manovra 2019 sarà impostata da un nuovo Governo: possibile che ci sia un ulteriore rimaneggiamento degli sconti, seguendo la strada già tracciata quest'anno.

A rendere ancora più articolato il menù delle scelte possibili c'è, infine, il bonus dedicato al verde privato: una detrazione del 36% all'esordio assoluto. Che potrebbe, però, scontare qualche sovrapposizione con il 50 per cento.

**(Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 8 gennaio 2018)**

#### ■ La cessione dei crediti viene estesa alle singole unità

*E gli incapienti potranno girare il loro credito d'imposta anche a banche e intermediari finanziari.*

Ecobonus cedibile sempre e da tutti i contribuenti, sia per interventi su singole unità che per le operazioni condominiali. Con un'arma in più a disposizione degli incapienti (i contribuenti con meno di 8mila euro di reddito nel 2017), che potranno girare il loro credito d'imposta anche a banche e intermediari finanziari.

È servito un lungo lavoro di assestamento, dalla legge di Stabilità del 2016 fino a quella del 2018, ma alla fine il legislatore è riuscito a dare alle regole sulla cessione dei bonus un assetto lontano dal labirinto che aveva preso corpo con la sovrapposizione delle diverse riforme.

Non appena le Entrate avranno dettato le istruzioni (il termine di 60 giorni, come sempre ordinario, scade il 2 marzo) l'obiettivo sarà a portata di mano: consentire a chi non ha soldi per realizzare un intervento di percorrere una via alternativa. Anziché pagare i lavori e poi recuperare il beneficio con la dichiarazione dei redditi, si può monetizzare subito. E saldare il corrispettivo, in parte, con il trasferimento del bonus.

Inoltre, la manovra 2018 introduce un altro strumento che punta a sostenere chi non ha liquidità sufficiente: un fondo, alimentato con 50 milioni all'anno tra il 2018 e il 2020, finalizzato al rilascio di garanzie su finanziamenti per interventi di riqualificazione energetica. La stima è che saranno mobilitati investimenti per circa 600 milioni ogni dodici mesi. Anche se l'impatto dello strumento



andrà misurato meglio dopo la lettura del decreto che ne definirà i criteri di funzionamento, da licenziare entro 90 giorni. Senza contare, poi, che sul mercato sono già presenti diverse piattaforme, pensate per facilitare l'incontro tra domanda e offerta di crediti fiscali.

Resta, a questo punto, solo un elemento da allineare: le regole sul sismabonus. Per ora, infatti, la possibilità di cedere questo sconto rimane confinata alle operazioni condominiali.

**(Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 8 gennaio 2018)**

## ■ Da monitorare i bonifici del 2017. Come si calcola il tetto di spesa

*I suggerimenti per chi ha iniziato i lavori nel 2017 e li prosegue quest'anno.*

La legge di Bilancio impone grande attenzione a chi ha iniziato i lavori nel 2017 e li prosegue quest'anno.

L'ipotesi più lineare è quella di chi nel 2017 ha avviato una ristrutturazione "standard" agevolata con la detrazione del 50% (ad esempio, il rifacimento del tetto di una casa monofamiliare). L'articolo 16-bis del Tuir, al comma 4, prevede che «ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni». Quindi, se ho speso 20mila euro nel 2017, quest'anno ne potrò ancora spendere 76mila, visto che il limite è 96mila euro. Il vincolo non si applica agli interventi autonomi, cioè nuovi e non di mera prosecuzione, fermo restando che per gli interventi effettuati nello stesso anno deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

Lo stesso principio vale in caso di interventi agevolati dall'ecobonus al 65% per i quali la percentuale di detrazione resta invariata, ad esempio l'installazione di pannelli solari.

Più complessa l'ipotesi di un intervento dell'ecobonus la cui detrazione è passata, dal 1° gennaio, dal 65% al 50 per cento. Ad esempio, se ho iniziato a pagare le finestre nel 2017 con il 65%, in base al principio di cassa i bonifici di quest'anno sono detraibili al 50%, fermo restando il limite massimo, secondo cui nei due anni 2017-18 la detrazione non può superare 60mila euro.

Il punto è che gli stessi lavori agevolati dall'ecobonus ricadono anche nel 50% "standard" sulle ristrutturazioni, che ha una burocrazia meno complessa, perché basta pagare le fatture con bonifico bancario o postale, senza inviare alcuna documentazione all'Enea. Perciò, chi ha già eseguito alcuni bonifici nel 2017 indicando la causale «legge 296/06» – cioè quella del risparmio energetico – potrebbe anche scegliere di fruire del 50% edilizio standard sia per i pagamenti eseguiti quest'anno sia per quelli dello scorso anno (a prescindere dalla causale, è possibile a condizione che le indicazioni nel bonifico abbiano consentito l'effettuazione della ritenuta fiscale del 8% all'atto dell'accredito del corrispettivo nel conto corrente del fornitore). Così facendo, si perde il 15% di detrazione sulle spese pagate nel 2017, ma si evita il costo della pratica per l'ecobonus.

Certo, nel caso delle finestre, il contribuente può anche compilare con il fai-da-te l'allegato F sul sito dell'Enea (basta avere la certificazione del produttore degli infissi). Però quando non si è in grado di far da soli, oppure quando le pratiche sono più complesse e costose, e comunque quando le cifre versate nel 2017 sono molto basse, il cambio di bonus può risultare conveniente.

Attenzione anche al bonus mobili connesso ai lavori di ristrutturazione. Le spese di arredo sostenute nel 2018 sono detraibili solo se i lavori edili non sono iniziati prima del 1° gennaio 2017. Altrimenti, le spese di quest'anno non sono agevolate.

**(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 5 gennaio 2018)**

## ■ Nel 2018 sismabonus alla prova di maturità

*Si parte da una base del 50%, che cresce al 70% o all'80% se si certifica il miglioramento di un o due classi sismiche.*



Non è uno sconto nuovo, almeno guardando alla forma. Nella sostanza, però, il 2018 è l'anno nel quale il sismabonus sarà atteso alla sua prima prova di maturità: finito il rodaggio, si capirà se i proprietari sono in grado di capitalizzare i vantaggi della detrazione in assoluto più ricca.

Il 2017 non ha detto molto sulle reali potenzialità della detrazione, valida fino al 31 dicembre 2021 e dedicata alla messa in sicurezza in chiave antisismica delle case e degli edifici produttivi in zona sismica 1, 2 e 3 (resta esclusa solo la 4, per la quale c'è il bonus del 50% "standard", che però scade a fine 2018).

A fine febbraio, rispettando i tempi della legge di Bilancio, il ministero delle Infrastrutture ha definito i dettagli dello strumento, con un pacchetto composto da un decreto, una linea guida e un modello di asseverazione degli interventi. Sono stati, così, piazzati i paletti necessari a operare. Si parte da una base del 50%, che cresce al 70% nel caso in cui si certifichi il miglioramento dell'edificio di una classe di rischio sismico, mentre con il doppio salto si arriva all'80 per cento. A queste percentuali va sommato un 5% per i lavori su parti comuni degli edifici. La detrazione, poi, può essere recuperata in cinque anni.

I lavori di messa in sicurezza richiedono spese rilevanti, che superano facilmente i 30mila euro a unità. Ecco perché è da adesso che si vedrà davvero se il bonus funziona. Anche se - va detto - la manovra non ha risolto il problema dei grandi edifici composti da una sola unità (capannoni, ville, cascine) per i quali il tetto di 96mila euro spesso si rivela insufficiente.

La legge di Bilancio ha poi introdotto un maxisconto che favorisce le operazioni combinate di messa in sicurezza ed efficientamento energetico in condominio, sempre in zona 1, 2 e 3, con scadenza al 2021: la detrazione è dell'80% (se si migliora di una classe di rischio) o dell'85% (due classi) e la spesa massima sale a 136mila euro per unità.

**(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 8 gennaio 2018)**

#### ■ Riqualficazione energetica, il ruolo chiave degli amministratori di condominio

*Serve una diagnosi energetica per cominciare, ma anche buone capacità dialettiche per convincere l'assemblea.*

Il mondo condominiale è ancora al centro delle occasioni fiscali del 2018. Tra agevolazioni in corso, confermate e del tutto nuove (si vedano gli altri articoli nella pagina) questo è l'anno più conveniente per investire nella riqualficazione del proprio stabile.

A rendersi davvero interessante è anzitutto quella energetica, con tempi lunghi (sono agevolabili i pagamenti completati entro il 2021) e alcune novità: è stata declassata dal 65% al 50% di detrazione fiscale la sostituzione degli impianti di climatizzazione con caldaie e condensazione che non siano almeno di classe A, i generatori a biomasse, le schermature solari e l'installazione di infissi. Ma nel panel dei bonus entra, al 65%, la microcogenerazione, tecnologia utilissima per i condomini e sinora poco conosciuta. Confermate anche le super detrazioni al 70% e 75% per edifici che conseguano risultati elevati di risparmio energetico (spesa massima: 40mila euro per unità immobiliare).

La palla, però, è in mano all'amministratore e all'assemblea di condominio, due attori che, se non lavorano in piena collaborazione, vanificano ogni sforzo. Per questo è essenziale che sia l'amministratore a fare il primo passo, proponendo in assemblea una diagnosi energetica dell'edificio (il costo va dai 2.500 ai 3mila euro in media). Ma deve anche crederci, perché, una volta ottenuta la diagnosi (che, inevitabilmente, per un edificio di oltre 30 anni, indicherà una serie di interventi migliorativi onerosi), il dibattito in assemblea si farà rovente.

La riqualficazione energetica è un buon investimento e consente di iniziare da subito a recuperare la spesa. Esistono sul mercato diverse soluzioni per un finanziamento che - coordinate con la detrazione e il risparmio sulla bolletta energetica - di fatto riducono la spesa effettiva annua a poco



più del 10% o la azzerano (ipotizzando una rateazione del prestito di cinque o dieci anni). Non solo: con la legge di Bilancio è stato creato anche un fondo di garanzia proprio per sostenere questi investimenti.

I passi da fare sono, proprio grazie alla diagnosi, l'elaborazione di un preventivo, ma anche la scelta di un operatore che offra un adeguato finanziamento (o che sia disponibile ad accettare a buone condizioni la cessione del credito fiscale, ora non più limitata ai soli condòmini incapienti a basso reddito).

Per approvare i lavori la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi è del tutto lecita, proprio in presenza di diagnosi energetica. Mentre chi ne vuol fare a meno dovrà raccogliere, quasi sempre, la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno 500 millesimi. Importante anche inserire nella delibera il fondo obbligatorio, da alimentare a "stato avanzamento lavori" se c'è rateazione dei pagamenti.

Le altre occasioni da non perdere della legge di Bilancio 2018 sono il bonus verde e la proroga al 2018 della detrazione del 50% per i lavori di recupero edilizio. Cui si aggiunge una nuova detrazione dell'80% (su una spesa massima di 136mila euro per unità immobiliare) per le misure antisismiche, con riduzione di una classe di rischio, se realizzate insieme alla riqualificazione energetica.

Per varare i lavori di manutenzione al giardino comune basta la maggioranza dei presenti, che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi. Stesso discorso per i lavori di manutenzione straordinaria per recupero edilizio e antisismici, a meno che non siano di «notevole entità»: in questo caso serve la maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi. Se infine gli interventi siano addirittura delle «innovazioni», la maggioranza sale alla metà + 1 dei condòmini, che rappresenti almeno 2/3 dei millesimi.

**(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 8 gennaio 2018)**

#### ■ **L'ecobonus conserva due punti di forza, anche nella versione base da 50%**

*Può essere usato anche dalle imprese (e non solo le persone fisiche) e permette di non bruciare il plafond di spesa da 96mila euro del 50% edilizio.*

Perché inseguire l'ecobonus anziché accontentarsi del 50% "standard", se la detrazione è la stessa?

La domanda del 2018, per molti proprietari, sarà questa, perché la legge di Bilancio ha ridotto dal 65% al 50% la detrazione per i più comuni interventi agevolati dall'ecobonus: la sostituzione delle finestre, in primis, ma anche il cambio della caldaia con un modello a condensazione che non sia "evoluto", l'installazione di generatori di calore a biomasse e schermature solari.

L'ecobonus impone, tra l'altro, di rispettare i requisiti prestazionali minimi imposti dalla normativa e di eseguire la pratica con l'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Ma ci sono almeno due buone ragioni per restare fedeli alla detrazione sul risparmio energetico anche nella formula depotenziata al 50%:

-da un lato, l'ecobonus ha un plafond di spesa dedicato, quindi chi fa interventi rilevanti evita di "consumare" i 96mila euro del 50% sulle ristrutturazioni;

-dall'altro lato, l'ecobonus è anche una detrazione Ires, oltre che Irpef, quindi le società di capitali che intervengono sui propri immobili strumentali proseguiranno senza cambiamenti.

Chi si troverà a svolgere i lavori su un'unità immobiliare singola verso la fine dell'anno dovrà poi valutare il rischio di una mancata proroga. È vero che l'ecobonus esiste ed è prorogato dal 2007, ma quest'anno - per la prima volta - si è assistito a una rimodulazione del catalogo degli interventi. Né si può trascurare l'incognita del cambio di legislatura. Il mancato rinnovo del 50% "edilizio"



permetterebbe di avere comunque il vecchio 36%, che è a regime nell'articolo 16-bis del Tuir. La scadenza dell'ecobonus, invece, sarebbe senza paracadute.

Non va dimenticato, poi, che la detrazione sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici può essere abbinata solo alla detrazione sulle ristrutturazioni, ma non all'ecobonus. Chi esegue solo un intervento come il cambio delle finestre e intende acquistare nuovi arredi, dovrà tenerne conto.

Tra tante novità, per il 2018 l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti rientra nel perimetro del 65 per cento. Ma l'ecobonus riserva anche parecchie conferme. Restano, infatti, al 65% diversi interventi: la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore, le coibentazioni di strutture opache verticali e orizzontali, la riqualificazione globale e l'installazione di pannelli solari e di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento.

Nessun ritocco anche per gli interventi su parti comuni: detrazione del 70% nel caso di operazioni che interessino più del 25% della superficie disperdente dell'edificio e detrazione del 75% se si migliora la prestazione energetica invernale ed estiva almeno pari alla qualità media di cui al Dm 26 giugno 2015.

**(Cristiano Dell'Oste e Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 8 gennaio 2018)**

26

#### ■ **Cantine e sottotetti sono «recupero», ecco come sfruttare i bonus. Le norme regionali**

*Ancora attivo quasi ovunque (escluse Lombardia ed Emilia Romagna) il premio volumetrico partito nel 2009.*

La manovra 2018 ha rilanciato i bonus fiscali per i lavori in casa, ma la possibilità di intervenire e soprattutto di recuperare spazio in più nella propria abitazione varia da Regione a Regione, in base alle discipline locali. Dal 2009 (anno del «piano casa») in poi, le normative locali hanno infatti concesso la possibilità di ampliare gli spazi esistenti, sia con la classica "stanza in più" (il piano casa, appunto) sia con il recupero di locali prima non abitabili quali sottotetti e seminterrati. Lavori edilizi che - quando non si tratta di nuove costruzioni - possono usufruire delle detrazioni fiscali prorogate anche quest'anno.

Di fatto nelle Regioni il recupero di spazi abitativi è affidato a un mix di tre leggi: piano casa per gli ampliamenti, recupero dei sottotetti e riutilizzo dei seminterrati.

Norme variamente combinate tra loro e con scadenze diverse. Anche nel 2018 in sette Regioni (di cui sei nel Mezzogiorno) la possibilità di recupero è al massimo: oltre all'ampliamento e alla demolizione-ricostruzione con cubature in più si può in contemporanea ricavare spazio anche dal sottotetto o dal seminterrato o interrato. Al Sud questo è possibile in Basilicata, Calabria, Molise, Puglia, Sicilia e Sardegna. Al Nord soltanto in Friuli Venezia Giulia. Nelle altre Regioni sono comunque possibili almeno uno o due di questi interventi. Vediamo come nel dettaglio.

#### **Il piano casa**

Questa possibilità è oggi preclusa solo in Lombardia ed Emilia Romagna. Mentre è a scadenza ravvicinata in Piemonte (30 giugno).

In Molise il piano è stato prorogato di tre anni, fino alla fine del 2020, mentre in Campania scade alla fine del 2019 e in Sardegna a giugno dello stesso anno.

I premi sono diventati permanenti in cinque Regioni, oltre alle province di Bolzano e Trento: Valle d'Aosta, Liguria, Umbria, Friuli Venezia Giulia e Lazio. In realtà queste ultime due Regioni non hanno decretato il fine piano mai, ma reso permanente la concessione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli previsti dai Prg per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia.



Nel caso del Lazio il veicolo è stata la legge regionale (7/2017) sulla rigenerazione urbana, che prevede un premio del 20% del volume per gli ampliamenti con miglioramento sismico ed efficientamento energetico. Operazione analoga in Friuli Venezia Giulia, con l'aggiunta di un ulteriore articolo al Codice regionale dell'edilizia.

Ma le possibilità di accesso al piano casa non sono ovunque le stesse: molto dipende dalla data entro cui gli immobili devono risultare esistenti. In qualche caso il confine fissato in origine non è mai stato spostato in avanti. Così ad esempio in Toscana la data limite di costruzione è rimasta quella del 31 marzo 2009; l'Umbria non ha aggiornato la data del 22 novembre 2011 e il Piemonte non ha rivisto quella del 31 luglio 2009. In questi tre casi, quindi, le abitazioni più recenti non possono essere ampliate.

Al contrario, altre hanno progressivamente aggiornato la data di esistenza degli edifici. In Sicilia possono essere ampliati gli edifici ultimati entro il 2015 e in Veneto quelli costruiti entro il 31 ottobre 2013. Il Molise prevede premi volumetrici anche per gli edifici ancora in corso di costruzione che al 2014 avevano completato le strutture portanti; in Puglia il piano si applica addirittura agli edifici esistenti al primo agosto 2017.

27

### ***I sottotetti e i seminterrati***

Quasi tutte le Regioni si sono dotate di leggi per regolamentare il recupero di una soffitta o di un sottotetto, per ricavare una stanza in più o anche un piccolo appartamento. Un numero più esiguo di esse, otto, si è dotato anche di una legge per il recupero delle cantine e degli altri locali interrati totalmente o in parte. In entrambi i casi, le leggi non hanno scadenza.

Le regole per accedere al recupero sono, comunque, molto variabili: sempre determinanti per accedere ai benefici sono i limiti minimi posti alle altezze.

**PIEMONTE**



**PIANO CASA**  
Ampliamento con premio volumetrico del 20% fino a 70 metri quadri. In caso di demolizione e ricostruzione il premio arriva fino al 35% se migliora il rendimento energetico. (Lr 20/2009)  
Scadenza: **30 giugno 2018**

**SOTTOTETTI**  
Recupero ammesso negli edifici anche solo in parte residenziali, realizzati legittimamente entro il 31 dicembre 2012, in aree con urbanizzazioni primarie. Possibile aprire lucernai e finestre. (Lr 21/1998)

(Raffaele Lungarella e Valeria Uva, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 8 gennaio 2018)

### ■ **Detrazioni fiscali ammesse solo a parità di volume**

*Non tutti i lavori in casa agevolati dalle leggi regionali possono beneficiare degli sconti fiscali.*



GRUPPO **24**ORE

Non tutti i lavori in casa agevolati dalle leggi regionali possono beneficiare degli sconti fiscali, prorogati e ampliati (nel caso del sisma-bonus) con la manovra 2018. Il criterio generale è che la detrazioni per la ristrutturazione spettino solo per edifici e locali già esistenti: dunque mai per gli ampliamenti consentiti dal piano casa. Anzi, se oltre all'ampliamento, si esegue anche una ristrutturazione sulle parti esistenti, per non perdere lo sconto è necessario tenere separate le spese. Più possibilità invece quando si recuperano gli spazi sottotetto o seminterrati: in questo caso i lavori sono agevolati se non aumenta la volumetria (tranne che per volumi tecnici) e la superficie calpestabile (circolare 57/E/1998). Anche in caso di modifica della destinazione d'uso. Se poi insieme con il recupero dei locali sottotetti o seminterrati si mette in sicurezza l'edificio, l'intera operazione può essere agevolata con il sisma-bonus.

**(Valeria Uva, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio", 8 gennaio 2018)**

## ■ Detrazioni al 36% per il verde privato

*Non tutti i lavori in casa agevolati dalle leggi regionali possono beneficiare degli sconti fiscali.*

Tra tanti ritocchi ad agevolazioni esistenti, nella manovra 2018 c'è anche una detrazione nuova di zecca: il bonus verde.

Viene introdotta per il solo 2018 (salvo proroghe future) una detrazione del 36% dall'Irpef delle spese sostenute per interventi di «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, singole unità immobiliari, pertinenze e recinzioni. Quindi, balconi, cortili e giardini potranno essere ristrutturati, facendo leva su un incentivo pubblico per il verde privato. Rientrano nel perimetro degli sconti, oltre agli acquisti di piante, anche gli impianti di irrigazione a supporto del verde, i pozzi, le strutture di copertura e i giardini pensili. E anche le spese di progettazione e di manutenzione. In sostanza, tutta la filiera che sta dietro questo tipo di interventi potrà contare sulla detrazione.

Il limite di spesa è di 5mila euro e va agganciato alla singola unità immobiliare. Quindi, in caso di interventi sulle parti comuni dei condomini, l'importo agevolabile va rapportato al numero di unità. La detrazione, in queste ipotesi, sarà poi divisa tra i condòmini, sulla base della quota a loro imputabile, purché questi abbiano effettuato i loro pagamenti entro i termini di presentazione delle dichiarazioni dei redditi. Ad esempio, per il giardino di un palazzo con 20 alloggi, si potranno spendere fino a 100mila euro, fermo restando il limite di 5mila euro per singola unità.

Andrà poi confermato se si può cumulare la detrazione per il giardino comune con quella per la sistemazione del verde di proprietà esclusiva, come il balcone di uno degli alloggi (raddoppiando così i bonus).

La detrazione spetta ai contribuenti che possiedono o detengono, in forza di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi, compresi inquilini o comodatari. E, a differenza di quanto avviene nel caso del bonus mobili, non è legata a una ristrutturazione in corso.

La manovra impone che «i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni». Perciò, a meno di aperture delle Entrate, serviranno i bonifici "parlanti" usati per le detrazioni sul recupero edilizio e il risparmio energetico. Lo sconto potrà essere spalmato su dieci annualità. Quindi, rate annuali massime da 180 euro fino ad arrivare a 1.800 euro complessivi.

Per completare il quadro, la legge di Bilancio fa anche una serie di precisazioni più di dettaglio. Per le unità residenziali adibite promiscuamente all'esercizio di una professione, la detrazione spetta nella misura del 50 per cento. In caso di vendita dell'immobile, la detrazione viene trasferita, salvo accordo diverso.

L'agevolazione è nuova e si apre una prateria per le interpretazioni che l'agenzia delle Entrate dovrà fornire nelle prossime settimane. Ad esempio, dettagliando gli interventi agevolabili. Considerando



che alcuni di questi sono già inseriti negli elenchi del 50% per le ristrutturazioni: è il caso delle opere sulle recinzioni.

(Giuseppe Latour, **Il Sole 24ORE** – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 8 gennaio 2018)



**Professione: organizzazione, fisco, lavoro e previdenza**

#### ■ **Effetto crisi sui contributi alle Casse**

Esplode la morosità nella previdenza privata dei professionisti. Nei bilanci 2016 (ultimi dati disponibili) all'appello mancano 429 milioni dei 5,6 miliardi richiesti. Dall'inizio della crisi il monte contributivo che gli oltre 800mila iscritti non sono riusciti a versare è quasi raddoppiato: nel 2009 era 242 milioni.

Il dato emerge dalle elaborazioni del Sole 24 Ore del Lunedì su dati forniti dalle principali Casse private. L'incremento riguarda i debiti contributivi assoluti (in rapporto al dovuto infatti, l'aumento resta contenuto nei tre punti percentuali), ma è ben più sostanzioso di quello del gettito dovuto, salito del 34% in parte per la crescita del numero degli iscritti (soprattutto avvocati, psicologi e commercialisti) e in parte per via degli aumenti contributivi decisi dalle Casse dopo la riforma Fornero per garantire la sostenibilità nel lungo periodo. L'aumento della morosità supera anche il calo dei redditi che i professionisti hanno accusato negli anni scorsi: a fronte di maggiori debiti per il 77%, la diminuzione dei redditi reali, secondo l'ultimo rapporto Adepp, è stata del 18% (seppur con un perimetro leggermente diverso).

Senza contare, poi, che ai dati dell'inchiesta, vanno aggiunti quelli degli oltre 168mila tra architetti e ingegneri per i quali Inarcassa non ha fornito elaborazioni comparabili. Secondo il bilancio 2016, l'Ente ha chiuso l'anno con un monte crediti di 883 milioni, di cui 300 non scaduti. «Sulla rimanente quota di circa 580 milioni di euro - si legge nel documento contabile - risultano avviate, in base alla procedura interna di gestione e recupero del credito, azioni per circa 236 milioni di euro, pari al 41% dell'importo dei crediti scaduti». «Del resto - riconosce il presidente di Inarcassa, Giuseppe Santoro - la crisi ha eroso i redditi degli architetti e degli ingegneri più di quanto non sia stato registrato dalle altre professioni».

*Ma il crollo dell'immobiliare ha pesato anche sui geometri, spingendo la morosità al 22,7% (+6% dal 2009). «Bisogna considerare la congiuntura economica negativa che ha colpito il settore e le professioni che vi operano - dichiara Diego Buono, presidente Cipag -. Per questo abbiamo previsto strumenti che consentano di sanare le posizioni in modo agevolato».*

Restano sopra il 10% di insoluti anche agronomi e geologi riuniti in Epap (ma la Cassa che comprende anche chimici ed attuari) ha ridotto il numero degli irregolari dai 6.322 del 2015 agli attuali 4.075.

Morosità al 14,4% e in lieve aumento per i consulenti del lavoro, che hanno subito anche un forte incremento del prelievo: dal 2009 al 2016 l'importo complessivo è infatti quasi raddoppiato. «La crisi ha ridotto i volumi di affari e di conseguenza il gettito - spiega il direttore di Enpacl, Fabio Faretra - ma la morosità si mantiene su un livello fisiologico». Evasione in lieve crescita pure per i biologi.

Anche Tiziana Stallone, presidente di Enpab sottolinea: «Non ci sono stati aumenti sensibili ma dal 2012 solo difficoltà economiche dovute alla crisi».

Lieve calo, al contrario, per gli avvocati (la morosità è passata dall'11,2 al 10,9%), il cui numero è però cresciuto del 41 per cento. Nel 2016 la Cassa forense ha avviato 22.724 procedure esecutive e un aiuto al recupero arriverà anche dalla rottamazione delle cartelle esattoriali ex Equitalia cui hanno aderito 11.970 legali.



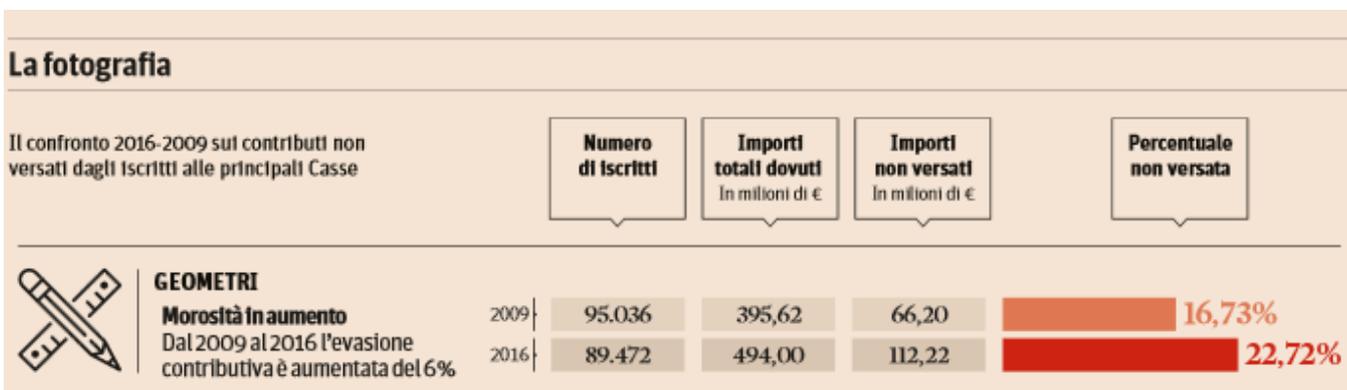
**GRUPPO 24ORE**

Restano sotto la soglia del 10% sia gli psicologi sia i commercialisti. Per entrambe le categorie, il periodo 2009-2016 ha portato un forte aumento degli iscritti: quasi +66% per gli psicologi e + 25% per i commercialisti.

Nel 2016 la Cassa dei dottori commercialisti ha accertato - fra contributi e maggiorazioni - 12,5 milioni di euro (relativi a tutte le annualità non prescritte) riguardanti 7.565 professionisti: di questi, ad oggi, ha incassato 2,2 milioni.

In controtendenza i periti industriali (Eppi): dal 2009 al 2016 i crediti sono scesi dal 7,4 al 3,7 per cento, nonostante l'incremento del contributo soggettivo, passato dal 10% del reddito del 2012 al 18 % a regime dall'anno prossimo. Tra i motivi del successo una rinnovata azione di recupero ma anche il fatto che la categoria è restata abbastanza al riparo dalla crisi, poiché tra le specializzazioni prevale l'impiantistica, un settore rimasto indenne.

Morosità fisiologica per i medici e dentisti di Enpam (sia dipendenti che liberi professionisti). Nel periodo 2009-2015 l'Ente non ha incassato meno del 2% delle somme dovute (circa 40 milioni su due miliardi totali). Ma la Cassa aveva giocato d'anticipo dando (dal 2014) la possibilità di rateizzare i contributi, con i soli interessi legali. Una soluzione gradita: nel 2015 la dilazione è stata preferita dalla metà degli iscritti. «Funziona- spiega il presidente Oliveti - perché dà la flessibilità che serve ad affrontare i periodi di difficoltà, lasciando la libertà di concordare piani di rientro personalizzati». Enpam ha scelto di gestire in proprio riscossione e recupero.



(Bianca Lucia Mazzei, Valeria Uva, *Il Sole 24ORE – Estratto da Primo Piano*, 29 gennaio 2017)

■ **La prima mossa del recupero crediti parte dal richiamo**

Dalle lettere di richiamo alle cartelle esattoriali, gli strumenti messi in campo dalle Casse professionali sono molti e, grazie all'autonomia, ogni ente ha scelto quelli che riteneva più opportuni. In genere, però, il percorso si divide in due fasi: la prima gestita dalla Cassa e consistente in telefonate o lettere di "richiamo" cui corrispondono sanzioni contenute. La seconda in cui l'ente passa i crediti rimasti a un esattore esterno, che per diverse Casse (ad esempio commercialisti, avvocati, geometri, architetti, ingegneri, geologi, chimici e agronomi) è l'agenzia delle Entrate-Riscossione (ex Equitalia).

**Le strategie** Sono tre gli step per mettersi in regola previsti dalla Cassa dei dottori commercialisti, con sanzioni via via crescenti: la regolarizzazione spontanea che va dalla chiusura del termine ordinario ad agosto-settembre dell'anno successivo; la regolarizzazione agevolata che scatta dopo l'invio da parte della cassa di una sorta di avviso bonario e, infine, le cartelle esattoriali. Nel 2016 le domande di regolarizzazione spontanea sono cresciute dell'84,7 per cento. «La capacità di recupero è testimoniata dal fatto che ogni anno la morosità pregressa diminuisce e per gli anni più lontani il tasso di recupero supera il 98%», dice il presidente Walter Anedda.

Percorso simile per gli avvocati: scaduto il periodo in cui si può regolarizzare spontaneamente la Cassa forense passa all'accertamento con adesione che prevede sanzioni dimezzate. Un'azione che



permette di recuperare circa il 4% delle somme non pagate che si aggirano intorno al 10% annuo. Dopodiché, per il restante 5-6% la palla passa ad agenzia delle Entrate-Riscossione. Alla fine, lo zoccolo duro dei non paganti si aggira intorno al 2-3 per cento. «È un sistema progressivo - spiega Nunzio Luciano, presidente della Cassa forense - in cui l'azione giudiziaria scatta per questa residua fetta di non paganti. Abbiamo messo in atto molte possibilità di regolarizzazione (anche rateizzando) e questo permette il recupero di gran parte dell'evasione».

*La Cassa geometri (Cipag), per gli importi fino a 2.500 euro mai andati a ruolo, ha avviato la cosiddetta "riscossione gentile", che prevede un contatto diretto con l'iscritto e la possibilità di pagare in maniera agevolata. Per chi non aderisce scatta il recupero tramite ruolo esattoriale. Un'azione che consente di far scendere la quota standard dei morosi a circa l'11% annuo. Ma i tempi sono lunghi: agenzia delle Entrate-Riscossione può concedere fino a 120 rate mensili.*

Qualche Cassa offre anche soluzioni diverse: i consulenti del lavoro di EnpacI possono ottenere prestiti fino a 20mila euro al 3,5% senza valutazione di merito creditizio, vincolati al pagamento dei contributi. Per il futuro è in arrivo un ravvedimento operoso con sconti fino al 70% sulle sanzioni.

Analoga iniziativa arriverà da Inarcassa. Anche l'Epap (Cassa pluricategoriale) per venire incontro agli iscritti ha diviso in tre rate, ulteriormente diluibili. Non solo. Aggiunge il presidente, Stefano Poeta «ci siamo allontanati dalle scadenze fiscali e con il termine al 5 del mese anziché a fine mese, si recuperano oltre 40 giorni di valuta con le carte di credito». «Abbiamo allargato da 5 a dieci anni la rateizzazione - aggiunge il presidente di Eppi, Valerio Bignami - e la decadenza non scatta più dopo la prima rata ma dalla terza».

Rateizzazioni in crescita anche per i biologi: 2428 domande nel 2016 e 2617 nel 2017 con oltre dieci milioni recuperati.

**Le conseguenze** Per diverse categorie la morosità non si traduce solo in pensioni più basse ma taglia anche, da subito, le prestazioni assistenziali. È il caso della Cassa degli psicologi (Enpap) dove chi non è in regola con i contributi viene escluso dal welfare di categoria, non può ricevere incarichi dalla Pa e trasmette il debito agli eredi. «Gli iscritti irregolari di lungo corso - dice il vicepresidente, Federico Zanon - credono spesso che tutto si concluderà con loro. Ma generalmente il debito contributivo passa agli eredi, che nel doloroso momento della perdita, scoprono di avere ereditato un debito che a volte è di decine di migliaia di euro».

Anche per i commercialisti e consulenti del lavoro la morosità comporta il taglio delle prestazioni assistenziali, come ad esempio gli aiuti economici per stato di bisogno e le borse di studio per i figli. **(Bianca Lucia Mazzei, Valeria Uva, Il Sole 24ORE – Estratto da Primo Piano", 29 gennaio 2017)**

## ■ Gli Ordini aprono ai vincoli di genere

Le quote rosa fanno il loro ingresso nei consigli degli Ordini professionali. A far da battistrada sono stati gli avvocati con la legge 247 del 2012 di riforma dell'ordinamento forense e, da ultimo, con la legge 113 del luglio scorso. «Siamo stati i primi anche in Europa - afferma il presidente del Consiglio nazionale forense, Andrea Mascherin - e ora veniamo presi a modello».

Ora è la volta delle professioni tecniche e di quelle sanitarie. Per queste ultime il principio della rappresentanza di genere è contenuto nel Ddl Lorenzin approvato dal Parlamento prima di Natale. L'applicazione delle quote rosa è demandata a un successivo regolamento. Più avanti si trovano, invece, le professioni tecniche, in questo momento alle prese con il nuovo regolamento elettorale. In realtà, si tratta della revisione del vecchio regolamento (il Dpr 169/2005), sollecitata soprattutto dalla necessità di introdurre il principio della rappresentanza di genere.

Il ministero della Giustizia ha voluto bruciare le tappe, perché una rivisitazione del Dpr 169 era già stata intavolata nel 2015. In quell'occasione, la necessità di porre mano al regolamento era stata



dettata dalla riforma delle province, che imponeva la riorganizzazione territoriale di Ordini e Collegi. L'abolizione delle province, alla fine, non c'è stata e tutto si è fermato. Nel frattempo gli avvocati erano andati avanti e con il regolamento elettorale (il decreto del ministero della Giustizia 10 novembre 2014) avevano disciplinato anche il principio della rappresentanza di genere previsto dalla legge 247. Il regolamento è stato applicato per il rinnovo dei consigli forensi, ma in parte è stato bocciato dai giudici amministrativi con sentenze che hanno portato all'annullamento delle elezioni di alcuni consigli territoriali. Con l'approvazione della legge 113, le censure di Tar e Consiglio di Stato sono state superate.

Una volta chiuso il capitolo avvocati, il ministero ha ripreso in mano la revisione del regolamento elettorale delle professioni tecniche, imprimendo un'accelerata al lavoro. Il 19 dicembre ha sottoposto alle categorie - che non se lo aspettavano - una bozza di regolamento, chiedendo un parere urgente, arrivato dalle professioni il 29 dicembre. I singoli giudizi di Ordini e Collegi sono critici, in particolare sul meccanismo della rappresentanza di genere, che appare, per come è congegnata, di difficile applicazione. Le categorie stanno, però, coordinandosi per portare al tavolo con il ministero un parere con una linea comune.

Il nuovo regolamento interviene pure sui consiglieri eleggibili nei consigli territoriali e in quelli nazionali, riducendone il numero. Anche questa novità complica - secondo le categorie - l'applicazione delle quote rosa così come e disegnate dalla proposta ministeriale, quote che vanno rispettate nei casi in cui il genere meno rappresentato (di solito quello femminile, ma per gli assistenti sociali il problema si inverte) superi il 10% degli aventi diritto al voto.

Al nuovo regolamento è allegata una tabella che indica gli equilibri di genere dei futuri consigli: fino a 7 componenti deve essere assicurata la presenza di almeno un consigliere del genere meno rappresentato, per arrivare a 3 quando il consiglio è formato da 15 membri. Una novità che interessa i dottori agronomi e forestali, gli architetti, gli assistenti sociali, gli attuari, i biologi, i chimici, i geologi, gli ingegneri, i tecnologi alimentari, i geometri, i periti agrari, i periti industriali e gli agrotecnici.

**(Antonello Cherchi, Il Sole 24ORE – Estratto da Primo Piano", 22 gennaio 2017)**

■ **Prove di certificazione per i professionisti**

La certificazione comincia a farsi strada anche tra i professionisti. L'attestazione delle competenze professionali o della qualità dell'organizzazione del proprio studio rappresenta infatti una carta da giocare in un mercato sempre più competitivo. Una carta utile anche se del tutto volontaria poiché per i professionisti iscritti a ordini o collegi non esiste alcun obbligo di certificazione.

**Due possibilità** Quando si parla di certificazione di solito si intende l'attestazione di qualità di un prodotto ad opera di un organismo indipendente. Per i professionisti la certificazione può, invece, prendere due strade a seconda che riguardi lo studio professionale o il singolo: nel primo caso viene certificato il modello organizzativo, mentre nel secondo le competenze.

La prima strada è quella seguita dalla prassi di riferimento messa a punto da Asla (Associazione studi legali associati) in collaborazione con Uni (l'ente italiano di normazione). Ratificata il 27 ottobre scorso, può essere applicata da tutti gli studi.

La seconda è invece stata attuata dal Consiglio nazionale ingegneri e punta a certificare le competenze del professionista. Un modello cui intendono ora ispirarsi anche i geometri.

**L'organizzazione** Per certificare uno studio professionale si può ricorrere allo standard internazionale Iso 9001 (aggiornato nel 2015), che attesta la qualità del sistema di gestione e organizzazione. Finora questo strumento è stato poco utilizzato. «La percezione - spiega Filippo Trifiletti, direttore generale di Accredia (l'ente di accreditamento nazionale che attesta l'indipendenza e l'imparzialità degli organismi di certificazione) - era che riguardasse solo i processi industriali. Ma la crescente complessità della società sta cambiando lo scenario». Ad oggi, però, secondo Accredia



sono solo una cinquantina di studi di commercialisti certificati Iso 9001: un centinaio gli studi legali e di architettura. «Per gli avvocati, la norma Iso9001 è difficilmente applicabile, perché non risponde alle peculiarità della professione», spiega l'avvocato Marco Ferraro, membro del Consiglio direttivo di Asla che insieme ad Uni ha promosso l'elaborazione della prima prassi di riferimento pensata proprio per gli studi legali. Non esistendo obblighi normativi, né incentivi o agevolazioni, i benefici della certificazione si misurano in termini di vantaggio competitivo. «Senza un'organizzazione dei processi e una gestione avanzata dei rischi non c'è futuro per una professione che in questi anni è stata stravolta da innovazioni e progresso tecnologico - continua Ferraro -. E questo è vero soprattutto per gli avvocati che si confrontano con le attività produttive. I costi, per uno studio medio, sono di circa 8-10mila euro annui ma i benefici in termini di aumento della produttività, efficienza, riduzione dei rischi e crescita professionale (in particolar modo per i giovani grazie alla condivisione delle informazioni) sono molto maggiori».

**Le competenze** Strada diversa è quella della certificazione delle competenze, cui guardano soprattutto le professioni tecniche. A fare da apripista sono gli ingegneri a cui intendono ispirarsi i geometri che puntano però su un sistema integrato per tutte le professioni tecniche: «Sarebbe meglio creare un organismo unico - dice il presidente del Collegio nazionale, Maurizio Savoncelli - perché l'interdisciplinarietà è vincente. La certificazione delle competenze è l'approdo di tutte le professioni tecniche: coniuga le conoscenze accademiche con il saper fare». I geometri, insieme con l'Uni, hanno già messo a punto 47 standard di qualità (in fase di aggiornamento) che indicano le modalità di svolgimento di altrettante prestazioni professionali. «È un percorso guidato, una check list che permette al professionista di rendere prestazioni di qualità e al committente di comprendere se l'onorario è adeguato».

Infine, c'è chi ha deciso di non intervenire. Il Consiglio nazionale degli architetti ha scelto di non avviare propri percorsi di certificazione «perché - spiega il consigliere Marco Aimetti - per i nostri iscritti esistono già corsi di specializzazione, come quello di Casaclima sulla progettazione sostenibile» **(Bianca Lucia Mazzei, Valeria Uva, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Piano", 15 gennaio 2018)**

■ **Perizie dei Ctu a prova di eccezioni**

La relazione peritale è l'atto attraverso il quale il consulente tecnico d'ufficio (Ctu) adempie al mandato giurisdizionale. Se è vero che il Ctu rappresenta "l'occhio specialistico" del magistrato quando questi si trova a dover decidere su aspetti che esulano dalle proprie competenze e conoscenze, è altrettanto vero che la relazione peritale deve essere in grado di attestare le attività compiute fornendo motivazioni chiare nel rigoroso rispetto della scienza e delle norme procedurali. Nella relazione, infatti, il magistrato deve poter trovare non solo la risposta ai quesiti ma anche la rispondenza alle regole poste alla base del processo. Questo anche per evitare rilievi degli avvocati delle parti. Una relazione incompleta, viziata da omissioni o irregolarità sarebbe inutilizzabile e costringerebbe il giudice a rinnovare la consulenza, se del caso, di fronte a gravi motivi, con sostituzione del consulente.

Purtroppo il Codice di rito non fornisce uno standard di riferimento per la relazione. In linea generale, si deve sviluppare in diverse parti dotate ciascuna di proprie finalità: la parte introduttiva, contenente gli elementi generali del procedimento e i dati connessi alle attività espletate dal Ctu; la parte descrittiva, con l'insieme di atti e indagini compiute nonché gli elementi distintivi, con l'opportuno grado di dettaglio, dell'oggetto dell'indagine peritale; la parte valutativa, con gli elementi fondanti posti alla base del convincimento del consulente tecnico accompagnati dalle necessarie motivazioni; la parte conclusiva, in cui deve trovare spazio la risposta finale ai quesiti.

Tra le altre cose nella relazione non dovrebbero mancare le seguenti parti, se necessario, accompagnate da allegazione documentale: l'udienza di conferimento d'incarico con le disposizioni impartite dal magistrato, delle autorizzazioni e dei termini concessi in base all'articolo 195, comma 3, del Codice di procedura civile; eventuali ordinanze e/o udienze successive all'affidamento dell'incarico con le conseguenti assunzioni del giudice; la nomina dei consulenti tecnici di parte con



le modalità delle nomine; eventuali istanze del Ctu di proroga del termine di deposito della relazione peritale; comunicazione d'inizio delle operazioni peritali in cui sono indicate la data e la modalità con la quale il consulente ha reso noto l'avvio delle operazioni peritali; eventuali istanze presentate dal Ctu al magistrato per l'assunzione di specifiche decisioni e/o determinazioni anche in base all'articolo 92 delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile; le operazioni svolte, anche con finalità conciliativa, attraverso una sintesi strutturata delle diverse sessioni; le istanze e le osservazioni proposte dalle parti a norma dell'articolo 194 del Codice di procedura civile;

A livello documentale la relazione si può dire completa quando, oltre ai limiti e alle riserve del mandato, indica anche: i documenti usati dal consulente tecnico con le fonti di provenienza; le memorie richieste alle parti all'esito delle indagini peritali in modo da consentire loro l'espressione delle considerazioni tecniche prima della relazione peritale preliminare; la risposta al quesito della relazione preliminare posto dal giudice attraverso le motivazioni e gli elementi a supporto dei ragionamenti in modo trasparente, coerente e compiuto; la data e la modalità di invio della relazione peritale preliminare alle parti; la raccolta e sintesi ragionata delle osservazioni delle parti; le considerazioni del consulente alle osservazioni prodotte dalle parti con l'eventuale accoglimento o rifiuto delle deduzioni proposte accompagnate dalle motivazioni di conferma ovvero rettifica/modifica della risposta al quesito; si tratta di un paragrafo essenziale per il giudice, che qui può trovare le risposte tecniche alle eventuali critiche delle parti, da usare per le motivazioni nella sentenza; infine, la risposta conclusiva al quesito comprensiva delle eventuali modifiche motivate al punto precedente. In conclusione, il risultato del lavoro peritale – quando la questione controversa si risolve in aspetti tecnici – diventa sostanza per la decisione giurisdizionale; per questo il magistrato, per poterlo usare pienamente, deve trovare nell'elaborato peritale la rispondenza ai dettati tecnici e procedurali. Quindi la relazione non si potrà mai risolvere in un documento tecnico qualsiasi ma dovrà avere forma e contenuti speciali.

In tal senso è da segnalare l'iniziativa assunta dal Consiglio nazionale forense e dal Consiglio nazionale dei geometri e geometri laureati i quali nel 2012, per uniformare la metodologia di redazione della relazione peritale delineando linee guida per il corretto svolgimento del mandato giurisdizionale, hanno definito il Codice della relazione peritale nel processo civile di cognizione.

**(Paolo Frediani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 18 dicembre 2017)**

## Sicurezza

### ■ **Gli incendi negli impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti**

È stata approvata la relazione della Commissione parlamentare di inchiesta sulle attività connesse al ciclo dei rifiuti (commissione 'Ecomafie') riguardante il fenomeno degli incendi negli impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti

Molti i dati emersi: circa il 20% dei casi di incendio in impianti di trattamento e smaltimento rifiuti ha origine dolosa, il 47,5% degli incendi è avvenuto nelle Regioni del nord. Il 2017 è stato l'anno con il massimo numero tendenziale di eventi; l'azione penale è stata esercitata nel 13% dei casi.

La Commissione, richiamata la difficoltà nel fornire una spiegazione complessiva del fenomeno, ritiene che emergono alcuni elementi:

-la fragilità degli impianti, spesso non dotati di sistemi adeguati di sorveglianza e controllo;

-la rarefazione dei controlli sulla gestione che portano a situazioni di sovraccarico degli impianti e quindi di incrementato pericolo di incendio;

-la possibilità, determinata da congiunture nazionali e internazionali, di sovraccarico di materia non gestibile, che quindi dà luogo a incendi dolosi "liberatori";



-la disomogeneità delle risposte investigative e giudiziaria; nell'ambito dei procedimenti penali instaurati, potrebbe risultare di particolare utilità la condivisione di protocolli investigativi, con diffusione su base nazionale delle migliori prassi e omogeneità negli accertamenti e nell'esercizio dell'azione penale;

-l'elevato impegno di risorse richiesto da un incendio in impianti di trattamenti di rifiuti per quanto riguarda le operazioni di spegnimento da parte dei vigili del fuoco, gli interventi di tutela della popolazione, i monitoraggi ambientali e le investigazioni, è tale da suggerire o imporre un investimento adeguato nella prevenzione, che sicuramente corrisponde a un interesse non solo di tutela ambientale ma anche di migliore gestione delle risorse pubbliche;

-la natura degli impianti e lo svolgimento in essi di attività pericolose, richiedono una prevenzione coordinata che abbia riguardo al rilascio delle autorizzazioni in materia ambientale, alla certificazione antincendio - e al loro rinnovo - nonché a controlli non solo documentali ma anche fisici degli impianti, numericamente adeguati;

-va poi superata l'"invisibilità" di molti eventi: un incendio è un fatto potenzialmente costituente reato, nella forma dolosa o in quella colposa; le notizie di reato devono pervenire alle procure della Repubblica in forma utile e a seguito del necessario coordinamento informativo tra Vigili del fuoco, agenzie ambientali, polizie giudiziarie specializzate e territoriali, anche costruendo una base informativa comune, che risulti coerente nel riportare la natura dei fatti e i numeri;

Altri temi si riflettono sul possibile innalzamento dell'omogeneità e della qualità della risposta investigativa e giudiziaria, e prima ancora della qualità ed efficacia dei controlli in sede amministrativa, quali:

- le vicende autorizzative riguardanti i gestori degli impianti;
- le situazioni societarie, assicurative e fideiussorie degli impianti;
- la natura e misura dei materiali stoccati, correlata all'autorizzazione e caratteristiche sia qualitative che quantitative;
- il rispetto delle prescrizioni delle autorizzazioni ambientali;
- il rispetto della normativa antincendio e prevenzionistica.

In conclusione, Il tema degli incendi in impianti di trattamento dei rifiuti costituisce campo di prova di una capacità di coordinamento tra soggetti pubblici e di visione integrata dei problemi ambientali e del ciclo dei rifiuti, in difetto della quale non potrà esservi adeguata prevenzione del fenomeno. **(Dario Zanut, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24" 25 gennaio 2018)**

■ **Amianto negli edifici pubblici, pubblicato il bando per la progettazione degli interventi di rimozione**

Con D.M. ambiente e tutela del territorio e del mare n. 562/2017 del 14 dicembre 2017 è stato emanato il bando relativo ai finanziamenti di cui al D.M. 21 settembre 2016 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 276 del 25 novembre 2016) per la progettazione degli interventi di rimozione dell'amianto dagli edifici pubblici, con priorità agli edifici scolastici e alle situazioni di particolare rischio (amianto friabile).

Il finanziamento è destinato a coprire, integralmente o parzialmente, i costi della progettazione preliminare e definitiva degli interventi, anche mediante copertura dei corrispettivi da porre a base di gara per l'affidamento di tali servizi, fino a un massimo di € 15 mila per singola Pubblica amministrazione anche con riferimento a più interventi, sino a un massimo di 5 interventi per ogni singola amministrazione.



La domande di finanziamento potranno essere presentate fino al 30 aprile 2018.

**(II Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24” 22 gennaio 2018)**

#### ■ Nuova proroga per l'adeguamento antincendio per le strutture ricettive

La nuova legge di stabilità ha ulteriormente prorogato l'adeguamento antincendio per le attività ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del d.m. 9 aprile 1994, ed in possesso dei requisiti per l'ammissione al piano straordinario di adeguamento antincendio (approvato con d.m. 16 marzo 2012).

L'adeguamento dovrà essere preceduto dalla presentazione della SCIA parziale al Comando provinciale dei Vigili del fuoco entro il 1° dicembre 2018.

La SCIA parziale deve attestare il rispetto di almeno quattro delle seguenti prescrizioni, come disciplinate dalle specifiche -regole tecniche:

-resistenza al fuoco delle strutture;

-reazione al fuoco dei materiali;  
-compartimentazioni;

-corridoi;

-scale;

-ascensori e montacarichi;

-impianti idrici antincendio;

-vie d'uscita ad uso esclusivo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali;

-vie d'uscita ad uso promiscuo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali;

-locali adibiti a deposito.

**(II Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24” 9 gennaio 2018)**



# Rassegna di normativa

(G.U. 3 febbraio 2018, n. 28)



Ambiente

37

## **PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE**

### **ORDINANZA 20 novembre 2017**

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 489).

(G.U. 28 novembre 2017, n. 278)

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

### **ORDINANZA 2 novembre 2017**

Misure dirette ad assicurare la regolarità contributiva delle imprese operanti nella ricostruzione pubblica e privata. Modifiche all'ordinanza n. 13 del 9 gennaio 2017, all'ordinanza n. 21 del 28 aprile 2017, all'ordinanza n. 24 del 12 maggio 2017, all'ordinanza n. 29 del 9 giugno 2017, all'ordinanza n. 32 del 21 giugno 2017, all'ordinanza n. 33 dell'11 luglio 2017, all'ordinanza n. 37 dell'8 settembre 2017 ed all'ordinanza n. 38 dell'8 settembre 2017. (Ordinanza n. 41). (17A08035)

(G.U. 30 novembre 2017, n. 280)

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

### **ORDINANZA 14 novembre 2017**

Disciplina degli interventi a favore delle micro, piccole e medie imprese nelle zone colpite dagli eventi sismici, ai sensi dell'articolo 24, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229. (Ordinanza n. 42).

(G.U. 30 novembre 2017, n. 280)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 novembre 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza dell'evento sismico verificatosi il giorno 12 novembre 2017 nel territorio della Repubblica islamica dell'Iran e della Repubblica dell'Iraq.

(G.U. 1 dicembre 2017, n. 281)

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

### **DECRETO 21 novembre 2017**

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nei territori della Regione Piemonte.

(G.U. 5 dicembre 2017, n. 284)

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

### **DECRETO 7 novembre 2017, n. 186**

Regolamento recante la disciplina dei requisiti, delle procedure e delle competenze per il rilascio di una certificazione dei generatori di calore alimentati a biomasse combustibili solide. (17G00200)

(G.U. 18 dicembre 2017, n. 294)

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

### **DECRETO 6 dicembre 2017**

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nella Provincia autonoma di Trento.

(G.U. 19 dicembre 2017, n. 295)

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

### **DECRETO 6 dicembre 2017**

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nella Regione Toscana.

(G.U. 19 dicembre 2017, n. 295)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 11 dicembre 2017**

Ulteriore stanziamento in relazione all'evento sismico che ha interessato il territorio dei Comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno dell'isola di Ischia il giorno 21 agosto 2017.

(G.U. 20 dicembre 2017, n. 296)



GRUPPO **24** ORE

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 11 dicembre 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei mesi di giugno, luglio ed agosto 2017 nel territorio delle Province di Ferrara, di Ravenna e di Forlì-Cesena.  
(G.U. 20 dicembre 2017, n. 296)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 11 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che hanno colpito il territorio delle Province di Torino, Alessandria, Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli nei giorni dal 12 al 14 ottobre, il 4 e 5, l'11 e 12 ed il 14 e 15 novembre 2014 per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d) della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 20 dicembre 2017, n. 296)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO****DECRETO 13 dicembre 2017**

Modifica delle percentuali minime di obbligo di immissione in consumo relativamente ai biocarburanti e ai biocarburanti avanzati.  
(G.U. 23 dicembre 2017, n. 299)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 dicembre 2017**

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nel mese di gennaio 2017 nel territorio della Regione Molise.  
(G.U. 28 dicembre 2017, n. 301)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 dicembre 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 5 al 18 gennaio 2017 nel territorio della Regione Basilicata.  
(G.U. 28 dicembre 2017, n. 301)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 dicembre 2017**

Ulteriore stanziamento in relazione degli eccezionali fenomeni meteorologici che hanno interessato il territorio della Regione Abruzzo a partire dalla seconda decade del mese di gennaio 2017.  
(G.U. 28 dicembre 2017, n. 301)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA****DECRETO 8 agosto 2017**

Accertamento economie per finanziamento indagini in vulnerabilità sismica.  
(G.U. 28 dicembre 2017, n. 301)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 28 dicembre 2017**

Approvazione del modello unico di dichiarazione ambientale per l'anno 2018.  
(G.U. 30 dicembre 2017, n. 303, S.O., n. 64)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei giorni dal 25 al 28 giugno 2017, il 4, 5 e 10 agosto 2017, nel territorio della Regione Veneto.  
(G.U. 02 gennaio 2017, n. 1)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Proroga dello stato di emergenza in relazione alla crisi di approvvigionamento idrico ad uso idropotabile nel territorio delle Province di Parma, di Piacenza, di Bologna, di Ferrara, di Forlì-Cesena, di Modena, di Ravenna, di Reggio Emilia e di Rimini.  
(G.U. 02 gennaio 2017, n. 1)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE****DECRETO 8 novembre 2017**

Piano generale per l'attività di vigilanza sull'emissione deliberata nell'ambiente di organismi geneticamente modificati.  
(G.U. 03 gennaio 2017, n. 2)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE****ORDINANZA 28 dicembre 2017**

Ulteriori disposizioni urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni 9 e 10 settembre 2017 nel territorio dei comuni di Livorno, di Rosignano Marittimo e di Collesalveti, in provincia di Livorno.  
(Ordinanza n. 494).  
(G.U. 08 gennaio 2017, n. 5)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che hanno colpito il territorio della Regione Veneto nei giorni dal 16 al 24 maggio 2013, tra il 30 gennaio ed il 18 febbraio 2014, nonché l'8 luglio ed il 4 agosto 2015 per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera b) della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.



(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi verificatisi nel territorio della regione Toscana per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d) della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che hanno colpito il territorio della regione Molise nei giorni 5 e 6 marzo 2015 per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d) della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che hanno colpito il territorio della regione Abruzzo nei giorni dall'11 al 13 novembre ed il 1° e 2 dicembre 2013 nonché nei mesi di febbraio e marzo 2015 per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d) della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che nei giorni dal 31 gennaio al 4 febbraio 2014 nel territorio delle province di Roma, Frosinone, Rieti e Viterbo per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d) della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Rideterminazione degli importi, di cui alle delibere del 29 dicembre 2016 e del 16 giugno 2017, riconosciuti ai soggetti privati con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Toscana.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

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

Adozione dei Piani antincendi boschivi (o piani AIB), con periodo di validità 2017-2021, delle Riserve naturali statali: Bibbona, Calafuria, Caselli, Tomboli di Cecina, Belagaio, Marsiliana, Duna Feniglia, Tomboli di Follonica, Poggio Tre Cancelli, Scarlino (Poggio Spedaletto), Formole, Fungaia, Poggio Rosso, Zuccaia, Abetone, Acquerino, Campolino, Piano degli Ontani, Tocchi, Cornocchia, Montecellesi, Palazzo, Vallombrosa, ricadenti nel territorio della Regione Toscana.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

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

Adozione del Piano antincendi boschivi (o piano AIB), con periodo di validità 2017-2021, delle Riserve naturali statali: Bassa dei Frassini - Balanzetta, Bosco della Mesola, Dune e Isole della Sacca di Gorino, Po di Volano, Sacca di Bellocchio, Sacca di Bellocchio II, Sacca di Bellocchio III, Foce Fiume Reno, Destra Foce Fiume Reno, Duna Costiera di Porto Corsini, Pineta di Ravenna, Duna Costiera Ravennate e Foce Torrente Bevano, Salina di Cervia, ricadenti nel territorio della Regione Emilia Romagna.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che nel mese di novembre 2013 hanno colpito il territorio della Regione autonoma della Sardegna per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive.

(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi verificatisi nei giorni 7 ed 8 ottobre 2013 nei Comuni di Ginosa, Castellaneta, Palagianello e Laterza in Provincia di Taranto, tra il 19 novembre ed il 3 dicembre 2013 nel territorio delle Province di Foggia, Lecce e Taranto e dal 1° al 6 settembre 2014 nel territorio della Provincia di Foggia per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive.

(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi occorsi nel mese di marzo ed aprile 2013 ed il giorno 3 maggio 2013 nel territorio della Regione Emilia-Romagna, dall'ultima decade del mese di dicembre 2013 al 31 marzo 2014 il territorio delle Province di Bologna, Forlì-Cesena, Modena, Parma, Piacenza, Reggio-Emilia e Rimini, nei giorni 13 e 14 ottobre 2014 il territorio delle Province di Parma e Piacenza, nei giorni dal 4 al 7 febbraio 2015 il territorio regionale



e nei giorni 13 e 14 settembre 2015 il territorio delle Province di Parma e Piacenza, per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive.

(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

#### **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che hanno colpito la Regione Basilicata nei giorni 7 ed 8 ottobre 2013 nel territorio dei Comuni di Bernalda, Montescaglioso, Pisticci e Scanzano Jonico in Provincia di Matera e nei giorni dal 1° al 3 dicembre 2013 nel territorio di alcuni comuni delle Province di Potenza e Matera, nonché del movimento franoso verificatosi il giorno 3 dicembre 2013 nel territorio del Comune di Montescaglioso in Provincia di Matera, per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive.

(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

#### **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che hanno colpito il territorio della Regione Campania dal 14 al 20 ottobre 2015 per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive.

(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

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

Adozione del Piano antincendi boschivi (o piano AIB), con periodo di validità 2016-2020, del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

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

Adozione del Piano antincendi boschivi (o piano AIB), con periodo di validità 2017-2021, del Parco Nazionale d'Abruzzo Lazio e Molise.

(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

#### **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dall'8 al 12 dicembre 2017 nel territorio delle province di Piacenza, di Parma, di Reggio Emilia, di Modena, di Bologna e di Forlì-Cesena. (18A00201)

(G.U. 13 gennaio 2017, n. 10)

#### **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza dell'aggravamento del vasto movimento franoso nel territorio del comune di Stigliano in provincia di Matera.

(G.U. 13 gennaio 2017, n. 10)

#### **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2017**

Rideterminazione degli importi, di cui alle delibere del 29 dicembre 2016 e del 16 giugno 2017, riconosciuti ai soggetti privati con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la regione Marche.

(G.U. 13 gennaio 2017, n. 10)

#### **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi il giorno 10 agosto 2017 nel territorio della Regione Friuli-Venezia Giulia.

(G.U. 13 gennaio 2017, n. 10)

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

Avviso relativo al «Programma nazionale di incremento della resilienza dei sistemi forestali naturali e semi-naturali nelle aree protette percorse dal fuoco».

(G.U. 15 gennaio 2017, n. 11)

#### **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 dicembre 2017**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi verificatisi nel territorio della Regione Toscana per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.

(G.U. 17 gennaio 2017, n. 13)

#### **PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI COMUNICATO**

Comunicato relativo alla delibera del Consiglio dei Ministri 22 dicembre 2017, recante: «Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi verificatisi nel territorio della Regione Toscana per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d) della legge 24 febbraio 1992, n. 225 e successive modifiche ed integrazioni.».



(G.U. 17 gennaio 2017, n. 13)

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

**ORDINANZA 10 gennaio 2018**

Modifiche alle ordinanze n. 4 del 17 novembre 2016, n. 8 del 14 dicembre 2016, n. 9 del 14 dicembre 2016, n. 13 del 9 gennaio 2017, n. 19 del 7 aprile 2017, n. 32 del 21 giugno 2017, n. 33 dell'11 luglio 2017, n. 37 dell'8 settembre 2017, n. 38 dell'8 settembre 2017 e n. 39 dell'8 settembre 2017. (Ordinanza n. 46).

(G.U. 24 gennaio 2017, n. 19)

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

**ORDINANZA 10 gennaio 2018**

Utilizzo del partenariato pubblico-privato per gli interventi di riparazione, ricostruzione e ripristino di edifici pubblici nonché volti ad assicurare la funzionalità di servizi pubblici. (Ordinanza n. 47).

(G.U. 24 gennaio 2017, n. 19)

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

**ORDINANZA 10 gennaio 2018**

Disciplina delle modalità di attuazione degli interventi finanziati con le donazioni raccolte mediante il numero solidale 45500 e i versamenti sul conto corrente bancario attivato dal Dipartimento della Protezione civile, di assegnazione e di trasferimento delle relative risorse finanziarie. (Ordinanza n. 48).

(G.U. 24 gennaio 2017, n. 19)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE**

**ORDINANZA 24 gennaio 2018**

Ulteriori disposizioni di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Emilia-Romagna nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni 13 e 14 settembre 2015 hanno colpito il territorio delle province di Parma e Piacenza. (Ordinanza n. 500).

(G.U. 2 febbraio 2017, n. 27)



**Appalti**

**AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE  
COMUNICATO**

Avviso relativo alla delibera n. 1134 dell'8 novembre 2017, recante: «Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici».

(G.U. 5 dicembre 2017, n. 284)

**MINISTERO DEGLI AFFARI ESTERI E DELLA COOPERAZIONE INTERNAZIONALE**

**DECRETO 2 novembre 2017, n. 192**

Regolamento recante le direttive generali per disciplinare le procedure di scelta del contraente e l'esecuzione del contratto da svolgersi all'estero, ai sensi dell'articolo 1, comma 7, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

(G.U. 20 dicembre 2017, n. 296)

**AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

**PROVVEDIMENTO 22 novembre 2017**

Schema di disciplinare di gara - Procedura aperta per l'affidamento di contratti pubblici di servizi e forniture nei settori ordinari, sopra soglia comunitaria, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. (Bando-tipo n. 1/2017).

(G.U. 22 dicembre 2017, n. 298)

**AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

**DELIBERA 20 dicembre 2017**

Approvazione del bilancio di previsione per l'anno 2018. (Delibera n. 1299/2017).

(G.U. 13 gennaio 2017, n. 10)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**DECRETO 7 dicembre 2017**

Modalità e limiti di spesa per i servizi di supporto e di indagine per il collaudo di infrastrutture di grande rilevanza o complessità affidate con la formula del contraente generale, in attuazione dell'articolo 196, comma 2, del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modificazioni.

(G.U. 16 gennaio 2017, n. 12)

**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**

**COMUNICATO**

Adozione delle specifiche tecniche del Portale delle vendite pubbliche

(G.U. 20 gennaio 2017, n. 16)



## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 28 novembre 2017**

Definizione delle caratteristiche essenziali delle prestazioni principali costituenti oggetto delle convenzioni stipulate da Consip S.p.a.

(G.U. 22 gennaio 2017, n. 17)

## **AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

### **PROVVEDIMENTO 10 gennaio 2018**

Schema di disciplinare di gara con procedura aperta per l'affidamento di contratti pubblici di servizi di pulizia sopra soglia comunitaria con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo.

(Bando-tipo n. 2/2018).

(G.U. 2 febbraio 2017, n. 27)

## **AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

### **DELIBERA 10 gennaio 2018**

Aggiornamento al decreto legislativo n. 56/2017 della Linee guida n. 5, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti: «Criteri di scelta dei commissari di gara e di iscrizione degli esperti nell'Albo nazionale obbligatorio dei componenti delle commissioni giudicatrici». (Delibera n. 4/2018).

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

## **AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

### **DELIBERA 17 gennaio 2018**

Aggiornamento dell'elenco dei soggetti aggregatori di cui all'articolo 9, comma 2, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazione, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89. (Delibera n. 31/2018).

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)



## **Economia e Fisco**

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Comunicato relativo alla circolare 15 novembre 2017, n. 171549, concernente: «Chiarimenti in merito alle modalità di fruizione delle agevolazioni in favore delle microimprese localizzate nella zona franca istituita nei territori della Lombardia colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012.».

(G.U. 29 novembre 2017, n. 279)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 16 novembre 2017**

Adozione della nota metodologica relativa alla procedura di calcolo e alla stima delle capacità fiscali per singolo comune delle regioni a statuto ordinario.

(G.U. 30 novembre 2017, n. 280, S.O., n. 56)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **COMUNICATO**

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

(G.U. 18 dicembre 2017, n. 294)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 4 dicembre 2017**

Aggiornamento degli allegati al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118.

(G.U. 21 dicembre 2017, n. 297)

## **MINISTERO DELL'INTERNO**

### **DECRETO 26 ottobre 2017**

Incremento della massa attiva dei comuni in dissesto finanziario - anno 2016.

(G.U. 21 dicembre 2017, n. 297)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 20 dicembre 2017**

Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio di interessi.

(G.U. 28 dicembre 2017, n. 301)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 20 dicembre 2017**

Modalità tecniche di indicazione dell'AIC sulla fattura elettronica, nonché modalità di accesso da parte dell'AIFA ai dati ivi contenuti.

(G.U. 29 dicembre 2017, n. 302)



**LEGGE 27 dicembre 2017, n. 205**

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020.  
(G.U. 29 dicembre 2017, n. 302, S.O., n. 62)

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
COMUNICATO**

Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI - Art. 3, comma 1, del decreto legislativo 2 settembre 1997, n. 314  
(G.U. 29 dicembre 2017, n. 302, S.O., n. 63)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 22 dicembre 2017**

Determinazione del costo globale annuo massimo per le operazioni di mutuo effettuate dagli enti locali. (17A08750) Pag. 6  
(G.U. 02 gennaio 2017, n. 1)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 24 novembre 2017**

Riparto del contributo previsto dall'articolo 21-ter, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, tra gli enti che partecipano alla sperimentazione di SIOPE+ dal 1° ottobre 2017.  
(G.U. 05 gennaio 2017, n. 4)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 15 dicembre 2017**

Istituzione di una sezione specializzata presso il Fondo centrale di garanzia per le piccole e medie imprese (PMI), di cui all'articolo 2, comma 100, lettera a), della legge 23 dicembre 1996, n. 662.  
(G.U. 15 gennaio 2017, n. 11)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 15 dicembre 2017**

Approvazione del bilancio di previsione della Presidenza del Consiglio dei ministri per l'anno 2018 e per il triennio 2018-2020.  
(G.U. 16 gennaio 2017, n. 12, S.O., n. 3)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 9 gennaio 2018**

Modifiche alla disciplina attuativa in materia di scissione dei pagamenti (IVA).  
(G.U. 18 gennaio 2017, n. 14)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 16 gennaio 2018**

Tasso di riferimento determinato per il periodo 1° gennaio - 31 giugno 2018, relativamente alle operazioni a tasso variabile, effettuate dagli enti locali ai sensi dei decreti-legge 1° luglio 1986, n. 318, 31 agosto 1987, n. 359 e 2 marzo 1989, n. 66, nonché della legge 11 marzo 1988, n. 67.  
(G.U. 22 gennaio 2017, n. 17)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**COMUNICATO**

Saggio degli interessi da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo dei pagamenti nelle transazioni commerciali.  
(G.U. 22 gennaio 2017, n. 17)

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

**DECRETO 21 dicembre 2017**

Determinazione della misura del sovracanone BIM dovuto dai concessionari di derivazioni d'acqua per produzione di forza motrice per il periodo biennio 1° gennaio 2018-31 dicembre 2019.  
(G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 10 gennaio 2018**

Autorizzazione alla riscossione a mezzo ruolo, ai sensi dell'articolo 17, comma 3-bis, del decreto legislativo 26 febbraio 1999, n. 46, dei crediti derivanti dall'azione di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo corrisposto agli acquirenti di immobili da costruire di cui al decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.  
(G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)



Immobili/Edilizia/Urbanistica/Demanio

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 31 ottobre 2017**

Riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Genova a seguito di trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al demanio pubblico dello Stato, ramo storico-artistico.  
(G.U. 29 novembre 2017, n. 279)



GRUPPO **24** ORE

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2017**

Attuazione dell'articolo 1, comma 85, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017), relativo alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nell'ambito degli investimenti immobiliari dell'INAIL.  
(G.U. 18 dicembre 2017, n. 294)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Disposizioni in materia di riduzione delle tariffe a copertura degli oneri generali di sistema per imprese energivore.  
(G.U. 27 dicembre 2017, n. 300)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 23 novembre 2017, n. 207**

Regolamento recante criteri e modalità di attuazione dell'articolo 10, comma 5, della legge 24 dicembre 2012, n. 243, in materia di ricorso all'indebitamento da parte delle regioni e degli enti locali, ivi incluse le modalità attuative del potere sostitutivo dello Stato, in caso di inerzia o ritardo da parte delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano.  
(G.U. 29 dicembre 2017, n. 302)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 21 dicembre 2017**

Dismissione di immobili di proprietà di enti pubblici, ai sensi dell'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203.

(G.U. 02 gennaio 2017, n. 1)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

**DECRETO 21 dicembre 2017**

Dismissione di immobili di proprietà dello Stato, ai sensi dell'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203.

(G.U. 02 gennaio 2017, n. 1)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

**COMUNICATO**

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

(G.U. 05 gennaio 2017, n. 4)

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

**COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile sito nel comune di Rimini

(G.U. 08 gennaio 2017, n. 5)

**AGENZIA DEL DEMANIO**

**DECRETO 27 dicembre 2017**

Individuazione di beni immobili di proprietà dello Stato.

(G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)

**LEGGE 11 gennaio 2018, n. 2**

Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica.

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

**AGENZIA DEL DEMANIO**

**DECRETO 23 gennaio 2018**

Rettifica del decreto 11 maggio 2010 di individuazione dei beni immobili di proprietà dell'Istituto postelegrafonici (IPOST).

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

**MINISTERO DELLA DIFESA**

**COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile denominato «Ex Palazzina alloggi demaniali», in Chiusaforte.

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

**MINISTERO DELLA DIFESA**

**COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota demaniale facente parte dell'ex sbarramento difensivo «Borgo Bidischini», in Gradisca d'Isonzo.

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

**MINISTERO DELLA DIFESA**

**COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile denominato «Ex Deposito N.B.C. di San Genesio», in Arcola.

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)



## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **DECRETO 2 novembre 2017**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, degli alloggi di servizio non più funzionali ai fini istituzionali delle Forze Armate.  
(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

### **COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di dicembre 2017, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81, della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).  
(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Radiazione dal novero delle strade militari, della strada militare dei «Cappuccini», in La Spezia  
(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)



## **Professione**

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 20 novembre 2017**

Valore della variazione percentuale, salvo conguaglio, per il calcolo dell'aumento di perequazione delle pensioni spettante per l'anno 2017, con decorrenza dal 1° gennaio 2018, nonché valore definitivo della variazione percentuale da considerarsi per l'anno 2016, con decorrenza dal 1° gennaio 2017.  
(G.U. 30 novembre 2017, n. 280)

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

### **DECRETO 3 novembre 2017, n. 195**

Regolamento recante la Carta dei diritti e dei doveri degli studenti in alternanza scuola-lavoro e le modalità di applicazione della normativa per la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro agli studenti in regime di alternanza scuola-lavoro.  
(G.U. 21 dicembre 2017, n. 297)

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

### **COMUNICATO**

Approvazione della delibera n. 192/2016 adottata dal consiglio di amministrazione della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti (CIPAG) in data 20 dicembre 2016.  
(G.U. 23 dicembre 2017, n. 299)

## **PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA FUNZIONE PUBBLICA**

### **DECRETO 17 ottobre 2017, n. 206**

Regolamento recante modalità per lo svolgimento delle visite fiscali e per l'accertamento delle assenze dal servizio per malattia, nonché l'individuazione delle fasce orarie di reperibilità, ai sensi dell'articolo 55-septies, comma 5-bis, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.  
(G.U. 29 dicembre 2017, n. 302)

## **MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**

### **DECRETO 5 dicembre 2017**

Accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche.  
(G.U. 10 gennaio 2017, n. 7)

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

### **COMUNICATO**

Approvazione della delibera n. 3/2016 adottata dal comitato dei delegati della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti (CIPAG), in data 2 ottobre 2016.  
(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)



## **Pubblica Amministrazione**

## **LEGGE 20 novembre 2017, n. 168**

Norme in materia di domini collettivi.  
(G.U. 28 novembre 2017, n. 278)

## **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 15 settembre 2017, n. 169**

Regolamento recante disciplina sull'analisi dell'impatto della regolamentazione, la verifica dell'impatto della regolamentazione e la consultazione.  
(G.U. 30 novembre 2017, n. 280)

## **MINISTERO DELL'INTERNO**



**DECRETO 18 ottobre 2017**

Ripartizione delle risorse del Fondo di euro 150.000.000,00, a favore dei Comuni che accolgono richiedenti protezione internazionale.

(G.U. 30 novembre 2017, n. 280)

**LEGGE 4 dicembre 2017, n. 172**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 ottobre 2017, n. 148, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria e per esigenze indifferibili. Modifica alla disciplina dell'estinzione del reato per condotte riparatorie.

(G.U. 5 dicembre 2017, n. 284)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI****COMUNICATO**

Comunicato di rettifica relativo ai lavori preparatori alla legge 20 novembre 2017, n. 168, recante: "Norme in materia di domini collettivi".

(G.U. 5 dicembre 2017, n. 284)

**DECRETO LEGISLATIVO 15 novembre 2017, n. 190**

Disciplina sanzionatoria per la violazione delle disposizioni di cui alla direttiva 94/11/CE, concernente l'etichettatura dei materiali usati nei principali componenti delle calzature destinate alla vendita al consumatore ed al regolamento (UE) n. 1007/2011 del Parlamento europeo e del consiglio, del 27 settembre 2011, relativo alle denominazioni delle fibre tessili e all'etichettatura e al contrassegno della composizione fibrosa dei prodotti tessili.

(G.U. 20 dicembre 2017, n. 296)

**DECRETO LEGISLATIVO 15 novembre 2017, n. 191**

Disciplina sanzionatoria per la violazione delle disposizioni di cui al regolamento (UE) n. 255/2010 della Commissione, del 25 marzo 2010, recante norme comuni per la gestione dei flussi del traffico aereo.

(G.U. 20 dicembre 2017, n. 296)

**MINISTERO DELL'INTERNO****DECRETO 13 dicembre 2017**

Contributo erariale per il finanziamento delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva relativa ad interventi di opere pubbliche.

(G.U. 27 dicembre 2017, n. 300)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO****DECRETO 20 novembre 2017**

Approvazione dei "Piani di sviluppo della rete elettrica di trasmissione nazionale 2013-2014-2015".

(G.U. 28 dicembre 2017, n. 301)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO****DECRETO 18 dicembre 2017**

Aggiornamento del tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni a favore delle imprese.

(G.U. 28 dicembre 2017, n. 301)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI****DECRETO 19 dicembre 2017**

Direttive e calendario per le limitazioni alla circolazione stradale fuori dai centri abitati nell'anno 2018 nei giorni festivi e particolari, per veicoli di massa superiore a 7,5 tonnellate.

(G.U. 30 dicembre 2017, n. 303)

**AGENZIA DEL DEMANIO****DECRETO 6 dicembre 2017**

Revisione della misura del sovracano rivierasco per derivazioni idroelettriche.

(G.U. 30 dicembre 2017, n. 303)

**LEGGE 20 dicembre 2017, n. 212**

Istituzione della Giornata in memoria dei Giusti dell'umanità.

(G.U. 05 gennaio 2017, n. 4)

**LEGGE 20 dicembre 2017, n. 213**

Iniziative per preservare la memoria di Giacomo Matteotti e di Giuseppe Mazzini.

(G.U. 05 gennaio 2017, n. 4)

**DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2017, n. 216**

Disposizioni in materia di intercettazioni di conversazioni o comunicazioni, in attuazione della delega di cui all'articolo 1, commi 82, 83 e 84, lettere a), b), c), d) ed e), della legge 23 giugno 2017, n. 103.

(G.U. 11 gennaio 2017, n. 8)

**DECRETO LEGISLATIVO 13 dicembre 2017, n. 217**

Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 26 agosto 2016, n. 179, concernente modifiche ed integrazioni al Codice dell'amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, ai sensi dell'articolo 1 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche.  
(G.U. 12 gennaio 2017, n. 9)

**DECRETO LEGISLATIVO 15 dicembre 2017, n. 218**

Recepimento della direttiva (UE) 2015/2366 relativa ai servizi di pagamento nel mercato interno, che modifica le direttive 2002/65/CE, 2009/110/CE e 2013/36/UE e il regolamento (UE) n. 1093/2010, e abroga la direttiva 2007/64/CE, nonché adeguamento delle disposizioni interne al regolamento (UE) n. 751/2015 relativo alle commissioni interbancarie sulle operazioni di pagamento basate su carta.  
(G.U. 13 gennaio 2017, n. 10)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 18 dicembre 2017**

Approvazione delle modifiche alla disciplina del mercato del gas naturale.  
(G.U. 13 gennaio 2017, n. 10)

**MINISTERO DELL'INTERNO**

**DECRETO 18 dicembre 2017**

Disciplina delle procedure per la notificazione dei verbali di accertamento delle violazioni del codice della strada, tramite posta elettronica certificata.  
(G.U. 16 gennaio 2017, n. 12)

**DECRETO LEGISLATIVO 15 dicembre 2017, n. 223**

Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 1025/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 ottobre 2012, sulla normazione europea e della direttiva (UE) 2015/1535 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 settembre 2015, che prevede una procedura d'informazione nel settore delle regolamentazioni tecniche e delle regole relative ai servizi della società dell'informazione.  
(G.U. 18 gennaio 2017, n. 14)

**DECRETO LEGISLATIVO 2 gennaio 2018, n. 224**

Codice della protezione civile.  
(G.U. 22 gennaio 2017, n. 17)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 28 dicembre 2017**

Ampliamento dell'ambito della rete di trasmissione nazionale dell'energia elettrica.  
(G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 dicembre 2017**

Approvazione delle linee guida contenenti gli indirizzi e i criteri per la predisposizione dei piani di gestione dello spazio marittimo.  
(G.U. 24 gennaio 2017, n. 19)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 16 gennaio 2018**

Determinazione, per l'anno 2018, del contributo dovuto dalle imprese di assicurazione alla CONSAP S.p.A. - gestione autonoma del Fondo di garanzia per le vittime della strada.  
(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

**LEGGE 11 gennaio 2018, n. 4**

Modifiche al codice civile, al codice penale, al codice di procedura penale e altre disposizioni in favore degli orfani per crimini domestici.  
(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)



**Sicurezza**

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI COMANDO GENERALE DEL CORPO DELLE CAPITANERIE DI PORTO**

**DECRETO 16 novembre 2017**

Istituzione del corso di formazione e addestramento per il personale marittimo in servizio su navi soggette al Codice IGF. (Decreto n. 875/2017).  
(G.U. 2 dicembre 2017, n. 282)

**DECRETO LEGISLATIVO 15 novembre 2017, n. 173**

Disciplina sanzionatoria per la violazione delle disposizioni di cui al regolamento (CE) n. 216/2008, recante regole comuni nel settore dell'aviazione civile che istituisce un'Agenzia europea per la sicurezza aerea e che abroga la direttiva 91/670/CEE, il regolamento (CE) n. 1592/2002 e la direttiva 2004/36/CE.  
(G.U. 5 dicembre 2017, n. 284)



**GRUPPO 24 ORE**

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2017**

Nomina dei componenti della Commissione nazionale per la previsione e la prevenzione dei grandi rischi.  
(G.U. 5 dicembre 2017, n. 284)

**MINISTERO DELL'INTERNO**

**DECRETO 22 novembre 2017**

Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di contenitori-distributori, ad uso privato, per l'erogazione di carburante liquido di categoria C.  
(G.U. 6 dicembre 2017, n. 285)

**ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO  
COMUNICATO**

Avviso pubblico ISI 2017 - Incentivi alle imprese per la realizzazione di interventi in materia di salute e sicurezza sul lavoro.  
(G.U. 20 dicembre 2017, n. 296)

**MINISTERO DELL'INTERNO**

**DECRETO 27 dicembre 2017**

Requisiti dei distributori degli impianti di benzina, attrezzati con sistemi di recupero vapori.  
(G.U. 05 gennaio 2017, n. 4)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**DECRETO 22 dicembre 2017**

Modifica del decreto 18 settembre 1975, recante: «Norme tecniche di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle scale mobili in servizio pubblico.».  
(G.U. 05 gennaio 2017, n. 4)

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

**COMUNICATO**

Bando pubblico per il finanziamento di interventi di bonifica di edifici pubblici contaminati da amianto - annualità 2017.  
(18A00232)  
(G.U. 15 gennaio 2017, n. 11)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**DECRETO 21 dicembre 2017**

Omologazioni ed imballaggi nel trasporto internazionale di merci pericolose.  
(G.U. 16 gennaio 2017, n. 12)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE**

**COMUNICATO**

Regolamento di «Meteorologia per la navigazione aerea» edizione 2, emendamento 1  
(G.U. 20 gennaio 2017, n. 16)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE**

**COMUNICATO**

Regolamento di «Requisiti relativi alle operazioni aeree antincendio, nonché ad aspetti relativi alle operazioni specializzate e non commerciali non compresi nel regolamento (UE) 965/2012».  
(G.U. 20 gennaio 2017, n. 16)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE**

**COMUNICATO**

Regolamento di «Regole dell'Aria Italia» edizione 3, emendamento 1  
(G.U. 20 gennaio 2017, n. 16)

**MINISTERO DELL'INTERNO**

**DECRETO 12 gennaio 2018**

Servizio antincendio boschivo del Corpo nazionale dei vigili del fuoco. Articolo 9 del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 177.  
(G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)

**MINISTERO DELL'INTERNO**

**COMUNICATO**

35° aggiornamento relativo all'accertamento della verifica di conformità delle armi ad aria compressa o a gas compressi, sia lunghe che corte, i cui proiettili erogano un'energia cinetica non superiore a 7,5 Joule.  
(G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)



# Rassegna di giurisprudenza



Catasto

■ Corte di Cassazione - Sentenza 30 gennaio 2018, n. 2246



## NOTA

### La stima Ute non basta per la rettifica

È illegittimo l'atto di rettifica del valore dell'area edificabile fondato sulla stima Ute (Ufficio tecnico erariale) che non indichi dettagliatamente gli estremi utilizzati per il confronto con altri immobili. Inoltre può essere irrilevante anche il valore Ici utilizzato dal Comune, così come l'iscrizione ipotecaria a garanzia del mutuo. Si tratta di elementi che, se smentiti dal contribuente, non sono prova certa della correttezza del maggior valore attribuito dall'ufficio.

A fornire l'importante chiarimento è la Corte di cassazione con la sentenza n. 2246 depositata ieri.

La vicenda trae origine dalla rettifica del valore di un'area edificabile dichiarato in una compravendita. L'ufficio aveva elevato l'imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, da poche migliaia di euro, indicate in atto, a qualche milione. Successivamente, però, il valore era stato ridotto, con un'autotutela parziale, rimanendo tuttavia, ben oltre il prezzo indicato nel rogito sottoscritto dalle parti. Il provvedimento veniva impugnato dal contribuente lamentando che il valore determinato dall'ufficio non era motivato. Entrambi i giudici di merito respingevano il gravame. Il contribuente proponeva ricorso in Cassazione per difetto di motivazione.

La Suprema Corte ha ricordato che l'edificabilità di un'area va desunta dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi. Per il valore la Cassazione ha rilevato che nonostante le contestazioni del contribuente, mancava la motivazione della quantificazione. La stima Ute, oltre a non riportare o allegare gli atti utilizzati per la comparazione, è una semplice perizia di parte. Il giudice può fondare il proprio convincimento sulla perizia Ute, ma è tenuto a indicare una adeguata motivazione delle proprie ragioni. La sentenza, richiamando un pregresso orientamento, precisa che in tema di imposta di registro per determinare il valore venale non possono essere utilizzati i criteri Ici. Per quest'ultima imposta, infatti, la valutazione è al primo giorno di ciascun anno, diversamente da come accade per l'imposta di registro.

Infine, la Cassazione ha rilevato che nemmeno l'iscrizione ipotecaria è «prova certa» del valore venale del bene. Si tratta, infatti, di una mera supposizione basata su ciò che normalmente accade, ossia che l'iscrizione è del doppio del mutuo concesso. La decisione richiama l'attenzione del giudice tributario a una valutazione concreta dell'area e degli elementi probatori sui quali si fonda la quantificazione dell'imponibile. L'imposta di registro va calcolata non sul prezzo concordato dalle parti, ma sul valore venale in comune commercio del bene compravenduto. Da ciò consegue però che la valutazione deve tenere conto di tutti quegli elementi che consentono di attribuire maggior o minor valore al bene.

**(Laura Ambrosi, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 31 gennaio 2018)**



GRUPPO **24** ORE

## ■ Tribunale di Firenze - Sentenza 12 settembre 2017, n. 2863

**NOTA****Assemblea: la delega per l'approvazione della proposta di transazione è illegittima se riguarda interessi personali**

Devono essere esclusi dal voto i condomini che, rispetto a una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi personali, estranei alla loro personale situazione soggettiva di condomini, in potenziale conflitto con quelli del condominio.

"In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio". Questo è il principio di diritto espresso dal Tribunale di Firenze con la pronuncia n.2863 del 12 settembre 2017 in merito al conflitto di interessi in assemblea.

50

**La vicenda.** La proprietaria di quattro unità immobiliari aveva impugnato la delibera condominiale eccependo, tra i vari vizi, anche che il punto sulla transazione era stato assunto con una maggioranza errata, stante l'intervento del delegato della medesima che non poteva invece essere presente.

**Le deleghe in assemblea.** La partecipazione delegata alle assemblee di condominio è disciplinata dall'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile: «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante». La funzione della delega è quella di consentire al condòmino che non possa presenziare all'assemblea di parteciparvi ugualmente, per mezzo di una persona dallo stesso designata.

**Il conflitto di interessi.** È quella situazione conflittuale, anche potenziale, nella quale ciascun condòmino può trovarsi in relazione alla gestione del condominio. Ad esempio, il condòmino è in conflitto d'interessi se l'assemblea deve decidere di fargli causa; oppure è potenzialmente in conflitto d'interessi se l'assemblea deve decidere di riconoscergli la spesa urgente di gestione effettuata ex articolo 1134 del Codice civile. La delibera votata dal condòmino in conflitto d'interessi è da ritenersi annullabile (Cass. n. 18192/2009) e va impugnata nei modi e termini di cui all'articolo 1137 del Codice civile.

**Il ragionamento del Tribunale di Firenze.** Nella vicenda in esame, il Giudice aveva rilevato l'insussistenza di tutti i vizi censurati di parti ricorrente (aspetti contabili e formali della delibera). Tuttavia, quanto all'aspetto legato alla delega, il Tribunale adito ha osservato che la delibera è apparsa illegittima, e quindi annullata parzialmente, in quanto (in tale vicenda) il delegato della condomina ha contribuito con il proprio voto ad approvare con la maggioranza necessaria la transazione di un giudizio pendente tra la medesima ed il condominio.

A parere del giudice, in tale situazione era alquanto palese il conflitto di interessi, considerato che la transazione prevedeva anche l'accollo delle spese del legale della condomina in questione. Difatti, la determina sul punto risultava acquisita anche con i millesimi di chi dalla stessa riceveva un vantaggio a fronte di un onere maggiore per il condominio, rispetto al quale dunque si poneva in palese conflitto di interessi.

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, il Tribunale di Firenze con la pronuncia in commento ha annullato parzialmente la delibera solo sul punto in merito alla approvazione delle transazione.

(Ivan Meo, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Tecnici24", 19 gennaio 2018)



■ **Corte d'appello di Milano – Sentenza 5 settembre 2017 n. 3845**



**NOTA**

**Danni da infiltrazioni, non compete all'assemblea individuare i responsabili**

È nulla la delibera con la quale l'assemblea condominiale addebita a singoli condomini le spese per il ripristino degli immobili danneggiati da infiltrazioni, in assenza di preventiva ammissione o accertamento di responsabilità della stessa in sede giudiziale.

Lo ha stabilito la Corte d'appello di Milano con la sentenza n. 3845 del 5 settembre 2017.

Secondo i giudici milanesi, non spetta all'assemblea il potere di imputare a singoli condomini una determinata spesa o responsabilità. La relativa delibera, di conseguenza, deve ritenersi nulla, in quanto va ad incidere su diritti individuali dei proprietari.

Nel caso in esame, il Tribunale di Milano aveva dichiarato nulla la delibera assembleare limitatamente alle spese addebitate ai proprietari dei lastrici solari. Dagli atti era emerso, infatti, un addebito personale di responsabilità a carico dei due condomini di circa 6300 euro, a titolo di rimborso per i lavori che il condominio aveva dovuto eseguire per il ripristino di immobili sottostanti, a seguito di infiltrazioni.

I due condomini avevano sempre negato ogni addebito per cui, secondo il Tribunale, la delibera doveva considerarsi nulla in assenza di una ammissione di responsabilità e di un accertamento di responsabilità in sede giudiziale, "esulando dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare a singoli condomini una determinata spesa individuale e non potendosi individuare una sorta di autotutela dell'ente collettivo" (cfr. Cass. 10196/2013).

La Corte d'appello ha confermato la sentenza di primo grado. Nel caso di specie, infatti, sia durante l'assemblea di condominio, sia con la successiva impugnazione della delibera, i condomini si sono fermamente opposti a qualsiasi addebito per le infiltrazioni degli appartamenti loro sottostanti. Di conseguenza, l'obbligo di spesa imposto a loro esclusivo carico dal condominio è stato assunto con delibera nulla

"L'obbligo risarcitorio in capo ai singoli condomini ed a favore di altri deve essere riconosciuto ovvero accertato giudizialmente, con la conseguenza che l'assemblea del condominio non può addebitare detto obbligo in capo ai condomini ritenuti responsabili, né imputare alcuna spesa, con ripartizione differente dal criterio di legge".

**(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 16 gennaio 2018)**

■ **Corte di Cassazione – Ordinanza 20 dicembre 2017, n. 30543**



**NOTA**

**Autoclave gestita da terzi, il condominio non risponde dei danni**

"Il Condominio, proprietario dei locali dove si trovava l'autoclave, non ha alcun potere di intervento sulla stessa, se affidata alla integrale gestione di un terzo, venendo meno in tal modo la responsabilità a titolo di custodia di cui all'art. 2051 del codice civile". Questi è il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza 30543 del 20 dicembre 2017 in merito ai danni derivati da autoclave condominiale.

**La vicenda.** La società beta aveva chiesto al giudice adito la condanna del condominio al risarcimento dei danni conseguenti ad un allagamento verificatosi nell'appartamento dalla stessa condotto in locazione a seguito di una fuoriuscita d'acqua dall'autoclave condominiale. Il condominio, costituendosi in giudizio, eccepiva che la manutenzione dell'autoclave era affidata ad una società esterna; pertanto, chiedeva l'autorizzazione alla chiamata in causa della stessa e, nel merito, il rigetto della domanda. In primo grado, il giudice di pace ha accolto la domande con contestuale



condanna del condominio. In secondo grado, invece, il Tribunale di Torino ha accolto il gravame del condominio, sicché ha rigettato la domanda proposta dalla società beta con condanna alla restituzione della somma incassata a seguito della provvisoria esecuzione della sentenza di primo grado. Avverso tale pronuncia, la società ha proposto ricorso in cassazione.

**Onere della prova (art. 2697 c.c.).** La norma esprime, in tema di prove civili, il fondamentale principio dispositivo in forza del quale alla base della decisione del giudice devono essere poste soltanto le prove che le parti hanno prodotto nel corso del procedimento. Le disposizioni applicabili e la conseguente decisione finale del giudice dovranno dunque essere fondate su atti o fatti mostrati da attore e convenuto, con eccezione dei tassativi casi di possibilità di acquisizione della prova d'ufficio, ex lege previsti.

**Il ragionamento della Corte di Cassazione.** Nella vicenda in esame, secondo i giudici di legittimità, il tribunale (in grado di appello) aveva ritenuto che la linea difensiva assunta dalla società attrice consentiva di ritenere ammesso, per non contestazione, il fatto che il Condominio avesse affidato in gestione ad una società terza la manutenzione dell'autoclave; doveva perciò considerarsi provato che il Condominio, benché proprietario dei locali dove si trovava l'autoclave, non avesse alcun potere di intervento sulla stessa, affidata alla integrale gestione di un terzo, venendo meno in tal modo la responsabilità a titolo di custodia di cui all'art. 2051 del codice civile. Neppure poteva essere accolta la domanda ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., posto che la società attrice non aveva provato che la fuoriuscita d'acqua fosse dipesa da una condotta colposa del Condominio. Premesso quanto innanzi esposto, in merito alla censura proposta dalla società ricorrente "della non contestazione ex art. 2697 c.c.", la Suprema Corte ha evidenziato che la circostanza dell'affidamento a terzi, da parte del Condominio, della gestione dell'autoclave dalla quale derivò il danno fosse una circostanza pacifica, tanto che il convenuto chiese di poter estendere il contraddittorio nei confronti della società di gestione. Tuttavia, secondo la corte, le presenti censure esposte in sede di legittimità (circostanza dell'affidamento a terzi e il venir meno dell'obbligo di custodia in capo al Condominio) sono eccezioni inammissibili in cassazione in quanto trattano questioni attenenti il giudizio del merito.

52

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, con la pronuncia in esame, la Cassazione ha rigettato il ricorso e per l'effetto ha confermato la pronuncia del Tribunale in grado di appello. (Maurizio Tarantino, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Tecnici24", 15 gennaio 2018)



## Edilizia e Urbanistica

### ■ Tribunale Amministrativo Regionale – Sentenza 1991/2017



#### NOTA

#### **Piscina fuori terra abusiva per dimensioni e non temporaneità**

Condannato a demolire una piscina fuori terra perché, date le sue dimensioni e la presenza di un solarium attiguo di superficie piuttosto ampia, comporta una permanente trasformazione urbanistica e dunque soggetta al rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Il proprietario di un immobile ricorre in giudizio contro il proprio Comune per l'annullamento dell'ordinanza dell'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistico che lo condanna a demolire alcune opere realizzate abusivamente nella sua proprietà, nonché al ripristino dei luoghi. Le opere in oggetto sono diverse: una veranda in legno (13x7 mt.), una piscina fuori terra (9,15x5 mt.) con annesso solarium (11x5,40 mt.), una lavanderia e un locale deposito (risultati, questi ultimi, privi di nulla osta ambientale e dunque con cambio di destinazione d'uso non autorizzato).

Per la piscina fuori terra in particolare, questa risulta, come affermato dal legittimo proprietario, facilmente smontabile, di ridotte dimensioni e costituita di PVC e legno lamellare pertanto la sua realizzazione non costituisce illecito edilizio, non essendo soggetta ad autorizzazione vista la sua temporaneità. Il TAR (sent. n. 1991/2017) si oppone affermando che la stessa, date le sue notevoli



GRUPPO **24** ORE

dimensioni e la presenza dell'attiguo solarium, anch'esso di superficie molto ampia, costituisce un manufatto destinato a durare nel tempo, a servizio dell'immobile per il quale ne incrementa il godimento; in virtù di questo, non può assolutamente ritenersi volto a soddisfare esigenze temporanee e contingenti, tutt'altro. L'opera, pur essendo costruita in PVC e legno lamellare, determina una permanente trasformazione urbanistica e quindi richiede la concessione del titolo abilitativo edilizio. Relativamente agli altri manufatti, accertato che la veranda era già stata demolita (tuttavia senza apposita comunicazione all'autorità comunale), il TAR dichiara che i locali adibiti a deposito e a lavanderia, pur se con cambio di destinazione d'uso regolarmente autorizzato e risalente a parecchi anni addietro, risultano tuttavia privi di autorizzazione paesaggistica. In tal senso la giurisprudenza si era già pronunciata dichiarando che il difetto dell'autorizzazione paesaggistica non incide sulla legittimità del titolo edilizio, ma ne determina l'inefficacia; pertanto, pur in presenza di titolo abilitativo, l'intervento assentito non è eseguibile fino a quando non interviene la suddetta autorizzazione.

**(Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 15 gennaio 2018)**

■ **Consiglio di Stato – Sezione VI – Sentenza 18 ottobre 2017, n. 4830**



**NOTA**

**Chi abita a 300 metri non può far ricorso**

Non basta fare presto per impugnare i titoli edilizi, il ricorso deve anche essere proposto da un soggetto che può a lamentare un concreto interesse all'annullamento del permesso di costruire. Il Consiglio di Stato, con la decisione 4830/2017, ha colto l'occasione anche per chiarire che non è più sufficiente per giustificare l'interesse a ricorrere risiedere nei pressi della nuova costruzione (nella specie la sentenza ha negato la legittimazione attiva al soggetto che aveva la propria abitazione a 284 metri).

Il concetto di vicinitas è infatti ormai superato, o quanto meno deve essere integrato dalla parte ricorrente dalla prova concreta del pregiudizio specifico inferto dagli atti impugnati a una propria situazione giuridica soggettiva (es. deprezzamento del valore di un bene in proprietà, o di concreta compromissione del diritto alla salute). Non è più sufficiente ad integrare una situazione qualificata di legittimazione (e di interesse) a ricorrere la generica deduzione di una semplice riduzione del panorama dovuta all'intervento edilizio (Consiglio di Stato 383/2016).

Nel tempo la nozione di vicinitas è quindi stata dalla giurisprudenza affinata e meglio specificata nella sua concreta portata, attraverso significativi e sostanziali correttivi.

Tra questi, la necessaria sussistenza di un reale pregiudizio che derivi dalla realizzazione dell'intervento, specificando con riferimento alla situazione concreta e fattuale come, perché, ed in quale misura il provvedimento impugnato incida la posizione sostanziale dedotta in causa, determinandone una lesione concreta, immediata e di carattere attuale.

E così, con particolare riferimento al settore commerciale, la vicinanza è diversamente apprezzata quando ad impugnare sia un operatore concorrente. In questo caso, la nozione ha subito una ulteriore elaborazione da parte della giurisprudenza (Consiglio di Stato 3563/2017). In particolare, il criterio dello stabile "collegamento territoriale", che deve legare il ricorrente all'area di operatività del controinteressato per poterne qualificare il diritto di azione, si specifica identificandosi nella nozione di stesso bacino d'utenza della concorrente. Ma anche in questo caso, l'interesse processuale deve collegarsi oggettivamente all'apprezzabile calo del volume d'affari del ricorrente. Non avrà pertanto titolo al ricorso il soggetto che instauri il giudizio per tutelare l'interesse di contrastare la libera concorrenza e la libertà di stabilimento.

Per quanto invece riguarda i ricorsi promossi dai vicini, specie per gli interventi minori, e magari interessanti le opere svolte nello stesso condominio in cui risiedono, queste considerazioni ovviamente rilevano meno, manifestandosi però ancora più stringente la necessità di impugnare i titoli edilizi da subito, ossia entro i 60 giorni dall'esposizione del cartello di cantiere, soprattutto se



integrato.

Posizione diversa invece per il cosiddetto "confinante del confinante" che secondo il Consiglio di Stato non è di per sé soggetto titolare di una posizione sufficiente a giustificare l'impugnazione (sentenza 3543/2013).

**(Guido Inzaghi, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 18 dicembre 2017)**

#### ■ Consiglio di Stato – Sentenza 3510/17



##### **NOTA**

##### **Lite sulla costruzione decisa dai colori**

Liti amministrative decise in base ai colori del progetto, quando si intende ristrutturare immobili. Lo precisa il Consiglio di Stato con la sentenza 3510/17, decidendo su una demolizione con successiva ricostruzione. Nel caso esaminato, si interveniva su un edificio di vecchia data, da ristrutturare ampliandolo e dotandolo di un parcheggio interrato. La demolizione integrale era tuttavia vietata dal piano locale (Comune di Forte dei Marmi) e dal vincolo sul centro storico (Dlgs 42/04) ed era quindi stata sanzionata, ad edificio già ricostruito, in misura pari al doppio dell'aumento di valore venale. Per decidere se l'intervento fosse o meno abusivo, la sentenza ha dato spazio agli elaborati grafici, che prevedevano la conservazione di alcune strutture murarie.

I giudici amministrativi hanno precisato che, in sede d'interpretazione di un progetto edilizio, le risultanze grafiche sono parte integrante, chiarendo e completando quanto è stabilito nel testo, pur non potendosi sovrapporre o negare quanto risulta dal progetto stesso. In caso di contrasto fra prescrizioni formulate con parole e quelle evidenziate in grafici o segni e colori, occorre quindi accordare prevalenza alle prescrizioni testuali, ma se rimangono incertezze, si applica il criterio di buona fede (articolo 1366 del Codice civile), in base a ciò che il destinatario può ragionevolmente intendere.

Nel caso specifico, la relazione illustrativa utilizzava espressioni equivoche (parlando di edificio «completamente rifatto»), sicché gli elaborati grafici rivestivano importanza decisiva. Tali elaborati hanno convinto i giudici della volontà (del progettista e del Comune) di conservare parte delle strutture murarie portanti, rappresentate utilizzando il colore bianco. In generale, il colore rosso era utilizzato per strutture di nuova costruzione, il giallo per quelle destinate alla demolizione e il colore bianco per individuare le strutture da mantenere; ciò secondo il Consiglio di Stato, risponde ad una «convenzione grafica abitualmente utilizzata». Nessun peso è stato accordato alla previsione di un piano box sotto i muri dell'edificio esistente: secondo i proprietari, ciò dimostrava la volontà di demolire, essendo previsti scavi ingenti. Diverso l'orientamento dei giudici, i quali, accogliendo la tesi del Comune, sottolineano che per realizzare i parcheggi interrati, non era indispensabile demolire tutto ciò che era fuori terra.

**(Guglielmo Saporito, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 14 dicembre 2017)**



#### **Professione**

#### ■ Corte di Cassazione – Sentenza n. 142/2018



##### **NOTA**

##### **Cassa geometri**

La Cassa ha un potere di verifica nei confronti dell'iscritto ai fini della prestazione da liquidare, quindi è legittimata a chiedere informazioni anche per periodi precedenti il termine decennale per l'invio delle comunicazioni dei redditi.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 8 gennaio 2018)**



■ Corte d'appello di Milano – Sentenza 25 settembre 2017, n. 4052



**NOTA**

**Responsabile per gravi difetti anche chi esegue ristrutturazioni o modifiche sull'immobile costruito da altri**

In tema di contratto d'appalto, l'art. 1669 del codice civile è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti che (rovinano o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

**Il fatto**

Il Tribunale di Como, all'esito delle indagini peritali, condannava la società venditrice al pagamento a favore dell'acquirente della somma di 200mila euro in applicazione dell'art. 1669 del codice civile, a titolo di risarcimento per gli interventi necessari a rimediare ai numerosi vizi (soprattutto infiltrazioni) da cui era affetta l'unità abitativa acquistata. La società proponeva appello sostenendo, tra l'altro, di non poter essere considerata "costruttore-venditore", in quanto aveva acquistato l'immobile da altra società e di averlo poi trasformato da immobile commerciale in residenziale, eseguendo lavori in parte richiesti dalla stessa acquirente. Concludeva ritenendo di non essere responsabile dei vizi e difetti riscontrati dal Ctu.

**La norma**

L'art. 1169 del codice civile dispone che "quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia".

**La decisione**

La Corte d'appello di Milano (sentenza n. 4052 del 25 settembre 2017) ha respinto il motivo di ricorso alla luce del principio sopra riportato, che estende l'applicazione della responsabilità ex art. 1669 citato anche chi esegue ristrutturazioni o interventi modificativi di lunga durata sull'immobile costruito da altri.

Viene in evidenza anche un altro principio, secondo il quale, configurando l'art. 1669 del codice civile una fattispecie di responsabilità extracontrattuale presunta "iuris tantum", nel caso in cui l'opera manifesti gravi difetti strutturali, l'appaltatore può liberarsi dall'addebito provandone l'ascrivibilità al caso fortuito o all'opera di terzi (Cass. 10261/2013).

Nel caso di specie, a fronte della dettagliata dimostrazione dei vizi insistenti sul fabbricato, "l'appellante s'è limitata ad una generica ed assiomatica contestazione sulla possibilità di una diversa paternità dei danni, senza in tal modo assolvere l'onere probatorio (e, prima ancora, l'onere di allegazione) da cui era gravata, anche alla luce del principio di vicinanza della prova, esplicitando e dimostrando di quali difetti fosse invece responsabile il terzo proprietario o chiunque altro".

(Giuseppe Donato Nuzzo, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Tecnici24", 15 gennaio 2018)

■ Corte di Cassazione - Sentenza 4 gennaio 2018, n. 51



**NOTA**

**Appalto, legittima la riduzione del prezzo pattuito se i lavori eseguiti presentano vizi**

In ambito di lavori condominiali è legittima la revoca del decreto ingiuntivo ottenuto dalla ditta esecutrice di lavori in condominio se il giudice accerta l'esistenza di vizi dei lavori eseguiti dalla predetta società, con conseguente diritto del Condominio alla riduzione del prezzo in misura pari alla



spesa necessaria per eliminare i vizi.

Questo è il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 51 del 4 gennaio 2018 in materia di vizi di lavori svolti in condominio.

**Garanzia per i vizi nell'appalto.** Nel contratto di Appalto, in presenza di difformità o vizi dell'opera, il contenuto della garanzia prevede che il committente possa chiedere "che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, salvo il risarcimento del danno nel caso di colpa dell'appaltatore. Se però le difformità o i vizi dell'opera sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto" (art. 1668 C.C.). Fra i diversi strumenti di tutela del committente si segnala, anzitutto, la possibilità di chiedere che le difformità o i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore. Sulla scorta di tale norma, intesa quale momento di emersione della figura dell'azione di esatto adempimento, il committente potrebbe limitarsi a chiedere la condanna all'eliminazione dei difetti, da eseguirsi nelle forme previste dall'art. 2931 C.C.; peraltro, l'inciso "a spese dell'appaltatore" può indurre a ritenere che l'appaltatore sia tenuto a sostenere, più che la diretta eliminazione dei vizi, i costi necessari per l'eliminazione dei vizi; è, pertanto, possibile ritenere che la domanda di condanna all'eliminazione dei vizi di cui all'art. 1668 C.C. sia, più che un'ipotesi di azione di esatto adempimento, un'ipotesi di risarcimento del danno in forma specifica, con conseguente applicabilità dell'art. 2058 C.C. (secondo cui il danneggiato può richiedere la reintegrazione in forma specifica, "qualora sia in tutto o in parte possibile" ed il giudice può disporre che il risarcimento avvenga solo per equivalente, "se la reintegrazione in forma specifica risulta eccessivamente onerosa per il debitore"). In alternativa alla richiesta di eliminazione dei vizi, il committente può chiedere la riduzione del prezzo in ragione del minor valore dell'opera realizzata.

56

**La vicenda.** La società di appalto beta, con decreto ingiuntivo, aveva ottenuto dal giudice adito il riconoscimento del credito del pagamento dei lavori di risanamento svolti all'interno dell'edificio condominiale per circa cinque mila euro. Avverso tale decisione, il condominio impugnava l'avversa decisione per vizi di notifica, parcellizzazione del credito e vizi dei lavori eseguiti. La Corte d'appello di Napoli accoglie l'appello e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo in quanto, a seguito dell'istruttoria di causa, aveva accertato l'esistenza di vizi dei lavori eseguiti dalla predetta società, con conseguente diritto del Condominio alla riduzione del prezzo in misura pari alla spesa necessaria per eliminare i vizi. Con la medesima pronuncia, la Corte territoriale compensa i crediti reciproci e condanna la società beta a pagare al Condominio l'importo di circa euro cinquantaduemila euro, oltre interessi. Quanto alla censura della notifica, la Corte territoriale ha ritenuto che la notificazione del decreto ingiuntivo a mani di un condomino addetto alla ricezione in precaria assenza dell'amministratore doveva ritenersi nulla, in quanto non risultava dalla relazione dell'ufficiale giudiziario che la notifica fosse stata effettuata in locale destinato alla gestione dei servizi comuni, né la società notificante aveva assolto il relativo onere probatorio, con la conseguente ammissibilità dell'opposizione tardivamente proposta dal Condominio.

Avverso tale pronuncia, la Società beta ha proposto ricorso in cassazione eccependo, tra le varie censure, che la Corte d'appello aveva «disatteso l'eccezione preliminare» di decadenza del Condominio dalla garanzia per vizi nonché di prescrizione della relativa azione; inoltre, veniva censurata l'irrituale utilizzazione della CTU svolta in altro giudizio e la mancata condanna in solido del D.L., che era stata pronunciata, invece, nell'altro giudizio tra le stesse parti, avente ad oggetto il medesimo appalto. Infine l'ultrapetizione in cui sarebbe incorsa la Corte d'appello nel riconoscere, a favore del Condominio, la riduzione del prezzo dell'appalto in misura corrispondente all'importo dei lavori necessari per eliminare i vizi.

**Il ragionamento della Corte di Cassazione.** Quanto all'eccezione di decadenza del condominio dalla garanzia dei vizi, secondo gli ermellini la doglianza era inammissibile in quanto la società ricorrente non aveva precisato in che modo erano state formulate le predette eccezioni; sicché, a parere della Corte, la doglianza risultava del tutto contraddittoria. In merito all'utilizzo della CtU svolta in altro giudizio (primo grado), secondo la Cassazione, correttamente la Corte territoriale non aveva disposto l'indagine peritale in quanto sarebbe stata identica, e perciò superflua. Tale assunto trova conferma nella giurisprudenza di legittimità secondo cui "il giudice del merito può



legittimamente tenere conto, ai fini della decisione, delle prove acquisite in un altro processo a condizione che la relativa documentazione venga ritualmente acquisita al giudizio al fine di farne oggetto di valutazione critica delle parti e stimolare la valutazione giudiziale su di esse". (In tal senso Cass. 07/05/2014, n. 9843). Difatti secondo la Cassazione, tale valutazione era del tutto corretta in quanto la CTU era stata acquisita agli atti ed era, pertanto, utilizzabile. Infine, quanto alla censura di decisione (ultrapetizione), la Corte di legittimità precisa che non vi sarebbe alcun vizio nella decisione espressa dalla Corte territoriale in quanto il Condominio aveva domandato la riduzione del prezzo e il risarcimento danni in conseguenza della cattiva esecuzione dell'opere; pertanto, era del tutto lecita la decisione di riduzione effettuata dalla Corte di appello.

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, con la pronuncia in commento, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso della società ricorrente e per l'effetto ha confermato la decisione della Corte territoriale di revoca del decreto ingiuntivo e di riduzione del prezzo dell'appalto. **(Maurizio Tarantino, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 11 gennaio 2018)**

## Sicurezza

### ■ Corte di Cassazione - Sezione IV penale - Sentenza 21 dicembre 2017, n. 57187



#### **NOTA**

#### **La responsabilità del committente e del direttore tecnico in caso di subappalto**

La sterminata giurisprudenza della S.C. di Cassazione si arricchisce di un nuovo interessante tassello riguardante il rapporto tra osservanza delle norme antinfortunistiche e l'impiego di lavoratori in "nero"; ancora una volta, infatti, i giudici della Cassazione hanno affrontato questo delicato tema che specie in questi anni, anche a causa della crisi economica, è sempre più di attualità ed ha, purtroppo, pesanti ricadute negative in termini di sicurezza sul lavoro, specie quando si tratta dell'edilizia che storicamente è un settore caratterizzato da notevoli rischi.

Bisogna ricordare che per tentare di sanare questa piaga nel corso degli ultimi anni si sono succeduti molteplici interventi legislativi finalizzati all'emersione del lavoro "nero", basati sul metodo del bastone e della carota, ma con risultati ancora poco significativi; da più parti è stata invocata, quindi, un'azione più energica di lotta dura al fenomeno che storicamente è iniziata proprio dal settore dell'edilizia con il d.l. 223/06 – c.d. decreto Bersani – convertito dalla legge 248/06, che ha introdotto nel nostro ordinamento l'istituto della sospensione dell'attività d'impresa qualora sia accertato l'impiego di lavoratori non risultanti dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria, in misura pari o superiore al venti per cento del totale dei lavoratori regolarmente occupati, principio questo che poi successivamente è stato esteso alla generalità delle attività dall'art. 14 del D.Lgs. 81/08, per altro recentemente novellato dal D.Lgs. 151/15.

Malgrado tali sforzi e l'aggravamento dell'apparato sanzionatorio con l'introduzione della c.d. "maxi sanzione" per l'impiego di lavoro irregolare il fenomeno, però, non dà ancora segni di rallentamento e tutto ciò si traduce in un affievolimento delle tutele o, addirittura, nell'evasione completa dagli obblighi in materia di salute e di sicurezza del lavoro.

Appare emblematica, in tal senso, quindi, la vicenda affrontata dalla S.C. di Cassazione, sezione IV penale, che con la sentenza 21 dicembre 2017, n. 57187 (Pres. Izzo, Rel. Cappello), ha affrontato il caso delle lesioni subite da un lavoratore assunto "in nero", operante all'interno di un cantiere edile dove l'impiego di lavoro irregolare era particolarmente diffuso.

#### **Il caso**

La vicenda, infatti, riguarda un infortunio accaduto nel 2010 all'interno di un cantiere del milanese; l'operaio E.O.T. mentre era impegnato nella posa in opera di un battiscopa durante il taglio di un listello di legno con l'utilizzo di una sega circolare elettrica, si era avvicinato oltre misura con la mano



destra alla lama circolare procurandosi, così, una ferita al terzo dito della mano destra e ai tendini estensori e al II dito della stessa mano, da cui era derivata una malattia della durata di 295 giorni, con un'incapacità di attendere alle ordinarie occupazioni per un ugual periodo di tempo.

Il Tribunale di Busto Arsizio prima e, poi, la Corte d'appello di Milano ritenevano responsabile M. nella qualità di Presidente del C.d.A. di G. S.r.L., impresa committente ed esecutrice principale delle opere edili, del reato di lesioni personali gravi (art. 590, commi 1 e 3, c.p.) per colpa generica, consistita in imprudenza, negligenza ed imperizia, e specifica, per inosservanza delle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro in relazione all'art. 90 (Obblighi del committente o del responsabile dei lavori) del D.Lgs. 81/08, in particolare per non aver verificato l'idoneità tecnico-professionale del lavoratore in relazione alle funzioni e ai lavori da affidargli con le modalità di cui all'allegato XVII del D.Lgs. 81/08, e per non aver verificato l'idoneità delle attrezzature di lavoro fornite alla ditta subappaltatrice.

Per tale reato il M., che ricopriva anche l'incarico di direttore tecnico del cantiere e responsabile per la sicurezza, veniva condannato alla pena sospesa di mesi cinque di reclusione, oltre al risarcimento dei danni patiti dalla costituita parte civile, con riconoscimento di una provvisoria di euro 15.000,00.

L'imputato proponeva, così, ricorso per cassazione censurando l'operato dei giudici di merito sotto diversi profili facendo rilevare, in primo luogo, un vizio della motivazione ed inosservanza ed erronea applicazione della legge penale con riferimento alla valutazione del compendio probatorio.

Il ricorrente, infatti, ha contestato la prova di due circostanze, ossia l'esistenza nel cantiere del macchinario sprovvisto di protezione e l'impiego del lavoratore al suo interno, essendo emerso a suo dire che a tal proposito proprio lo stesso imputato era intervenuto per allontanare l'operaio infortunato dal cantiere, cosicché l'infortunio sarebbe ricollegabile a una condotta inopinabile del lavoratore, esorbitante dal procedimento lavorativo, cui egli non era addetto, poiché non autorizzato a svolgerlo.

Con il secondo, ha dedotto l'erronea applicazione della legge penale, a causa dell'errata ricostruzione dei fatti, che la parte ritiene fondata su assunti inesistenti.

La S.C. di Cassazione è stata, però di diverso avviso ed ha respinto in pieno il ricorso ritenendolo infondato sulla base di un ragionamento che poggia essenzialmente su tre elementi fondamentali.

### ***Responsabilità per i lavoratori irregolari presenti in cantiere***

Il primo riguarda la presenza dei lavoratori in "nero"; secondo i giudici dalle indagini è emerso che nel cantiere le ditte subappaltatrici facevano ricorso a lavoratori subordinati (cfr. art. 2094 c.c.) irregolarmente assunti e, a quanto sembra di capire, si trattava di un fenomeno molto diffuso.

Secondo i giudici della Cassazione l'imputato, in qualità di committente e responsabile della sicurezza del cantiere, aveva l'onere di assicurarsi, non soltanto prima, ma anche durante lo svolgimento dei lavori, del rispetto delle norme antinfortunistiche da parte di tutti coloro che operavano all'interno dello stesso, ivi compresi i lavoratori alle dipendenze delle ditte subappaltatrici, ancorché non regolarmente assunti da quest'ultime.

Di conseguenza secondo i giudici il committente quando, come nel caso de quo, ricorre al subappalto non può ritenersi esonerato da ogni responsabilità qualora l'infortunio riguardi un lavoratore irregolarmente assunto da una ditta subappaltatrice.

In effetti dalle prove testimoniali era emerso sì che l'imputato aveva intimato a due uomini extracomunitari di allontanarsi dal cantiere, presumibilmente perché occupati in "nero", però la Corte d'appello aveva anche accertato che tali persone anche se si erano allontanate "(...) avrebbero ciononostante portato avanti un'attività lavorativa, utilizzando un macchinario molto rumoroso, trovando così conferma l'assunto che il M.. non aveva posto in essere quei presidi e quelle cautele necessari ad assicurarsi che nell'area di propria competenza non operassero persone non regolarmente assunte, non formate né informate".



Insomma per i giudici l'imputato nella sua qualità di committente dei lavori, di responsabile della sicurezza dell'impresa G. S.r.L. e di direttore tecnico del cantiere doveva adottare le misure necessarie per impedire l'impiego da parte dei subappaltatori di lavoratori "in nero" e il fatto che avesse solo intimato ad alcuni lavoratori irregolarmente assunti di lasciare il luogo di lavoro senza, però, accertarsi che non proseguissero l'attività non ha interrotto il nesso eziologico.

### **Utilizzo di attrezzature del committente inadeguate**

Altro elemento significativo su cui si fonda la responsabilità dell'imputato secondo i giudici è il fatto di aver concesso in uso al subappaltatore un'attrezzatura di lavoro inadeguata; dagli accertamenti è emerso, infatti, che la sega circolare era sprovvista di cuffia protettiva "(...) dispositivo di sicurezza obbligatorio che avrebbe, con certezza, scongiurato l'evento dannoso".

Per altro nella sentenza in commento viene sottolineato che nel corso del sopralluogo effettuato dai Carabinieri qualche giorno dopo l'infortunio, in cantiere era stata rinvenuta un'analogha sega circolare, in uso all'operaio C., dipendente della G. S.r.L., il quale stava provvedendo alla posatura dei battiscopa; anche tale macchinario era privo di cuffia protettiva e presentava macchie scure, assimilabili a tracce ematiche.

L'aver, quindi, fornito un'attrezzatura pericolosa utilizzata dai lavoratori del subappaltatore comporta una responsabilità diretta del committente: sotto tale profilo la S.C. si allinea perfettamente all'orientamento già espresso nella sentenza 1° agosto 2016, n. 33629.

Per altro ricoprendo l'imputato anche l'incarico di direttore tecnico dei lavori e, quindi, di dirigente della sicurezza era anche onerato dal dover vigilare sulla regolarità antinfortunistica delle lavorazioni (1).

Mancata verifica dell'idoneità – tecnico professionale e della nomina del CSE

Oltre tali addebiti secondo i giudici l'imputato avrebbe, infine, omesso di osservare anche due altri importanti precetti antinfortunistici; lo stesso, infatti, nella sua qualità di committente e di responsabile dei lavori in un cantiere nel quale erano impiegate più ditte e più lavoratori dipendenti di esse non ha nominato un coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE), in base a quanto prevede l'art.90, comma 4, del D.Lgs. 81/08, pur trattandosi di cantiere nel quale era prevista, appunto, la presenza contemporanea di più imprese esecutrici.

Per altro il ricorrente aveva altresì lo specifico onere di procedere anche alle verifiche di cui all'art. 90, comma 9, del citato decreto e, tra queste, quella concernente proprio l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, di quelle esecutrici e dei lavoratori autonomi, in relazione alle funzioni e ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII.

-----  
(1) Cass. pen., Sez. IV, sentenza 28 giugno 2007, n.39606; Sez. IV, sentenza 1° luglio 1992, n. 1345.

**(Mario Gallo, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Cantieri24", 25 gennaio 2018)**

### ■ Tribunale di Torino – Sentenza 30 dicembre 2015



#### **NOTA**

#### **Il vetro pericoloso non configura automaticamente la colpa dell'amministratore**

Determinare le responsabilità di un evento infortunistico mortale è materia di un'attività collettiva di ricostruzione che, al di là della tragicità dell'evento stesso, comporta un'analisi dei fatti e delle dinamiche che coinvolgono, in ambito condominiale, amministratori e condòmini, entrambi attori chiamati in causa nell'esame giudiziario. Una sentenza del Tribunale di Torino del 30 dicembre 2015 ha esaminato un caso nel quale la causa dell'evento infortunistico è stata la rottura di una lastra di vetro, la cui frantumazione ha generato una scheggia che ha colpito una ragazza, causandone il successivo decesso.



I due amministratori che si sono succeduti nella gestione del condominio, sede del tragico evento, sono stati imputati di reato per aver mantenuto in uso la porta d'ingresso con vetro ricotto e non idoneo, al posto di quello temperato stratificato di sicurezza, prescritto dalla norma UNI 9697 del 2002 per ambienti aperti al pubblico frequentati da ragazzi abitanti nel condominio stesso e dai loro amici. Una norma prevista per ambienti comuni di edifici residenziali che presentano particolare pericolo e sottoposti a forti sollecitazioni come vento e folla.

Su istanza delle parti offese, è stato identificato il condominio come responsabile civile. La dinamica dei fatti è stata ricostruita attraverso l'esame fotografico del sistema di sorveglianza attivo nel condominio, attraverso il quale si è potuto constatare che l'esplosione del vetro si è verificata mentre uno degli attori, costituitosi parte civile, si accingeva ad aprire il portone d'ingresso. L'esplosione della lastra di vetro, infissa nella parte superiore del battente del portone d'ingresso, proiettava frammenti verso l'esterno dell'edificio, uno dei quali colpiva la sfortunata ragazza. La ricostruzione medico-legale è risultata pienamente compatibile con la dinamica dell'incidente descritto dai testimoni. Le deposizioni dei testi d'accusa hanno attestato l'integrità della lastra di vetro ed indicato, inoltre, che nei consuntivi di bilancio di esercizio condominiale negli anni dal 2000 al 2010 non sono risultati interventi di sostituzione dei vetri nella vetrata d'ingresso e che non era mai stata data indicazione, all'amministratore, di eventuali anomalie alla vetrata in questione. Dalle indicazioni del Consulente tecnico del Pubblico Ministero, si è evidenziato che il vetro, è un materiale intrinsecamente sede di difetti anche minuscoli, i quali, causa uno shock termico come l'urto di una spalla o di una mano, possono acuirsi generando quel tratto di energia ulteriore che provoca la frantumazione del vetro stesso. Nel caso in questione, la frattura è stata determinata dall'azione di colui il quale, battendolo con il palmo della mano, ha applicato al vetro quel tratto di energia in più sufficiente a far sì che il vetro stesso si frantumasse.

L'accusa ha sostenuto la responsabilità degli amministratori fondandola sulla pretesa violazione di norme specifiche di cautela a tutela del rischio di rottura delle lastre vetrate, non tenendo conto che la norma UNI 7697, a cui l'accusa si riferisce, non assume carattere di legge da rispettare obbligatoriamente, ma esclusivamente una prescrizione raccomandativa, senza forma cogente, con carattere di volontarietà. L'accusa ha, inoltre, posto a fondamento della contestazione di responsabilità degli imputati, anche la violazione degli obblighi connessi ai contratti di appalto od opera, non specificando i singoli profili della violazione dei precetti dettati dalle norme, il contratto di riferimento e il suo oggetto. Motivo per cui, non può sussistere una correlazione tra la condotta in concreto tenuta dagli imputati, in merito alla mancata osservanza delle norme di cautela, e la morte della ragazza, non avendo l'accusa portato alcun elemento di prova che attribuisca agli imputati la qualifica di committenti dei lavori. Quanto alla pretesa violazione delle regole di diligenza, che avrebbero imposto agli imputati di attivarsi per la sostituzione del vetro, la Cassazione ha verificato se gli amministratori di condominio fossero titolari di posizione di garanzia propria e quali fossero gli obblighi giuridici specifici di tale posizione. Considerando che in tema di omessa esecuzione di lavori in edifici che minaccino rovina, l'obbligo di provvedere ai lavori necessari per scongiurare il pericolo ricade sul proprietario dell'immobile e non sull'amministratore, si può evincere che quest'ultimo è esentato da una posizione di controllo diretta a neutralizzare determinate fonti di pericolo. Nel caso in esame, la lastra di vetro infrantasi era in perfette condizioni d'uso, non presentando segnali di rottura, perfettamente ancorata e di spessore tale da garantire una resistenza idonea rispetto all'uso a cui era destinata. Per cui, non sussisteva alcun obbligo, da parte degli imputati, di sostituire tale lastra o di predisporre protezioni contro il rischio di suo sfondamento.

Il Tribunale di Torino ha, perciò, assolto gli amministratori, non giudicando l'evento a loro imputabile, anche perché dalle indagini risultava che l'edificio non fosse mai stato luogo di lavoro. (Valeria Sibillio, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 22 gennaio 2018)



# Approfondimenti

## CONDOMINIO

### Individuazione della proprietà del sottotetto

Luigi Salciarini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 dicembre 2017, n. 1034 pag. 2054-2055

Una delle più frequenti problematiche condominiali è quella dell'individuazione della proprietà (comune o esclusiva) delle molte parti presenti nell'edificio. Infatti, secondo la normativa vigente, occorre indagare caso per caso, al fine di qualificare condominiale o meno un determinato bene e/o impianto: indagine che è necessaria anche per il sottotetto.

61

#### LA QUESTIONE

Una delle più frequenti problematiche condominiali è quella dell'individuazione della proprietà (comune o esclusiva) delle molte parti presenti nell'edificio.

Infatti, secondo la normativa vigente, occorre indagare caso per caso, al fine di qualificare condominiale o meno un determinato bene e/o impianto: indagine che è necessaria anche per il sottotetto.

#### I PRINCIPI

Il sottotetto degli edifici costituisce una di quelle parti la cui titolarità non è scontata e va invece verificata caso per caso.

Secondo le regole generali, il meccanismo di individuazione della proprietà delle parti comuni è contenuto nel disposto dell'art. 1117 cod. civ. e funziona secondo il seguente schema:

-dal punto di vista della concretezza della conformazione degli edifici, va innanzi tutto evidenziato che in essi sono presenti due distinti insiemi di beni;

-tali insiemi sono costituiti, da una parte, dalle unità immobiliari in proprietà esclusiva e, dall'altra, dal complesso delle “cose” condominiali; all'interno della stessa “scatola” pertanto coesistono questi due gruppi di beni;

-i beni e gli impianti comuni sono posti a servizio, utilità od ornamento delle proprietà private;

-l'esatto contenuto dell'insieme di “cose” condominiali è individuato dall'art. 1117 cod. civ; tale norma quindi determina nel concreto ciò che è condominiale (e ciò che non lo è);

-il testo dell'art. 1117 cod. civ. contiene una lista di “cose”, vale a dire un vero e proprio elenco di beni/impianti;

-dall'inserimento di una “cosa” in tale elenco consegue la sua natura comune, cioè il bene/impianto si presume condominiale (ma è possibile la prova contraria);

-nel caso in cui una “cosa” non sia menzionata in detto elenco, ma fornisca utilità comune (in forza della sua oggettiva destinazione funzionale), è da considerarsi ugualmente condominiale;



-allo stesso tempo, qualora un bene/impianto, ancorché ricompreso nell'elenco dell'art. 1117 cod. civ., non fornisca utilità comune, esso non può dirsi condominiale (ma in proprietà di un condomino o di un gruppo ristretto di partecipanti).

### **LE OPINIONI**

Nel codice civile del 1942 (in vigore fino al 2013) il sottotetto non era menzionato nell'elenco di beni/impianti presente nel testo dell'art. 1117 cod. civ. In tale situazione, occorre [come è indicato nella lett. g) del precedente box] effettuare un'indagine sulla sua destinazione oggettiva, al fine di individuarne la proprietà comune (o meno). La riforma del 2012 (legge 220, in vigore dal 18 giugno 2013) è intervenuta sull'art. 1117 cod. civ. inserendo un chiaro riferimento testuale all'ipotesi del sottotetto.

Dalla norma novellata (e precisamente dal suo par. 2 in combinato disposto col comma 1) si desume la regola per cui «sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo» ... «i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune».

62

Il problema sembrerebbe risolto con l'inserimento del sottotetto nell'insieme di parti comuni, tuttavia così non è. Infatti il legislatore, nonostante abbia esteso la norma anche al sottotetto, non ha previsto null'altro di diverso rispetto a quello che la giurisprudenza (sulla normativa previgente) ha ripetutamente affermato relativamente alla proprietà del sottotetto, con ciò confermando che tale bene va considerato condominiale oppure privato in riferimento a quella che è la sua oggettiva funzione/destinazione, cioè avendo riguardo all'utilità fornita.

Ne deriva, in via generale, la necessità di un'indagine caso per caso e, in particolare, l'applicazione di criteri specifici che consentano all'operatore (giudice, avvocato, amministratore di condominio) di qualificare correttamente tale bene in relazione alla sua titolarità. La questione quindi si sposta e si concentra sull'individuazione di parametri interpretativi che rivelino l'esatta utilità fornita dal bene (sottotetto) e, di conseguenza, ne individuino i proprietari (nelle persone che ricevono detta utilità).

### **LA SOLUZIONE PREFERIBILE**

Per individuare la proprietà (comune o esclusiva) del sottotetto, è necessario controllare preliminarmente gli atti di acquisto, in quanto la relativa titolarità ben può essere attribuita dal titolo (Cass., sent. n. 5335/2017, n. 20038/2016), avendo attenzione soprattutto alla "prima vendita" (Cass., sent. n. 23902/2016).

Se gli atti notarili nulla dicono, occorrerà rifarsi al principio generale per cui il sottotetto è condominiale se è destinato potenzialmente all'uso comune (Cass., sent. n. 11184/2017, n. 23303/2014) e di conseguenza verificare concretamente tale aspetto.

Al contrario, è possibile che, di fatto, l'utilità sia fornita solo a favore di un condomino, cosa che avviene quando il sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento posto all'ultimo piano (Cass., sent. n. 6314/2017), oppure qualora l'accesso sia da una botola posta in tale unità immobiliare sottostante (Trib. Monza, sent. n. 1276/2013).

Torna a essere condominiale il sottotetto che non costituisce una mera intercapedine isolante, ha accesso dalla scala comune e contiene gli impianti condominiali (Cass., sent. n. 10869/2016).

### **PER SAPERNE DI PIÙ**

Vittorio Santarsiere, "Appartamento all'ultimo piano del condominio. Pertinenza/usucapione del sottotetto", in Archivio delle locazioni e del condominio



## Soltanto 7 regioni hanno recepito e adottato il nuovo RET

Angelo Pesce, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 31 gennaio 2018, n. 1037 pag. 182-187

A oggi soltanto sette regioni, Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Piemonte, Puglia e Veneto, hanno recepito il nuovo RET (Regolamento edilizio tipo), così come auspicato dal provvedimento governativo pubblicato in Gazzetta Ufficiale nel novembre 2016, dopo l'approvazione in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016. La scadenza era prevista per il 18 aprile 2017.

### Intesa nazionale e schema di RET

Così come stabilito dall'intesa conclusasi il 20 ottobre 2016 in Conferenza Unificata (*Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 131 del 5 giugno 2003, tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001*), si sarebbe dovuto recepire su tutto il territorio nazionale il nuovo Regolamento edilizio tipo, al fine di semplificare e uniformare tutti i regolamenti edilizi comunali. Il nuovo RET, il cui schema è riportato nell'Allegato 1, prevede due Parti:

- “*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*”, che richiama, ma non riproduce, la disciplina generale dell'attività edilizia operante in maniera uniforme sull'intero territorio nazionale e regionale;
- “*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*”, che raccoglie le norme regolamentari comunali attinenti l'organizzazione e le procedure interne dell'ente nonché la qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

Nel dettaglio, le due parti richiamano le discipline riportate nella *tabella 1*.

In più, il RET si arricchisce di due Allegati che recano il “*Quadro delle definizioni uniformi*”, ben 42 (Allegato A) e la “*Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia*” (Allegato B). Il provvedimento del Governo stabiliva che le regioni adottassero le definizioni uniformi (indicate nell'Allegato A) nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari e, nei 180 giorni successivi, anche i comuni dovessero allinearsi alle nuove disposizioni e allo schema di RET e relativi allegati.

**Tabella 1 – RET nazionale**

PARTE PRIMA
<p>Disciplina le seguenti materie, senza prevedere un atto di recepimento nei regolamenti edilizi vigenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;</li> <li>• Definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;</li> <li>• Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo;</li> </ul>



- Modulistica unificata edilizia, elaborati e documentazione da allegare alla stessa;
- Requisiti generali delle opere edilizie, attinenti a:
  - limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
  - rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
  - servitù militari;
  - accessi stradali;
  - zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
  - siti contaminati;
- Disciplina relativa a immobili soggetti a vincoli e tutela paesaggistica, ambientale, storico culturale e territoriale;
- Discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti).

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, nonché la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente nell'Allegato A e nell'Allegato B.

## PARTE SECONDA

I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. I comuni dovranno seguire una serie di principi generali:

- Semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- Perseguire uno sviluppo edilizio ordinato in termini di funzionalità, estetica e igiene pubblica;
- Incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
- Armonizzare la disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- Applicare la Progettazione Universale per il superamento delle barriere architettoniche, al fine di garantire migliore qualità di vita e piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito (a difesa dei disabili, anziani e bambini);
- Incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi;
- Incentivare lo sviluppo sostenibile e la difesa del paesaggio;
- Garantire l'accesso alle informazioni e la partecipazione pubblica ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale.



## TITOLI

Il RET si divide in cinque titoli:

Titolo I – *Disposizioni organizzative e procedurali*

Titolo II – *Disciplina dell'esecuzione dei lavori*

Titolo III – *Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali*

Titolo IV – *Vigilanza e sistemi di controllo*

Titolo V – *Norme transitorie (aggiornamento del Regolamento edilizio e disposizioni)*

65

Laddove non vi fosse stato recepimento da parte della regione, i comuni potevano comunque provvedere all'adozione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo e il recepimento delle definizioni uniformi non avrebbe comportato la modifica degli standard dimensionali previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Al contrario, se la regione avesse adottato il nuovo RET nei termini previsti e avesse a sua volta fissato scadenze perentorie per l'adozione da parte dei comuni (inferiori ai 180 giorni previsti), questi avrebbero dovuto allinearsi alla disciplina regionale.

Governo, regioni e comuni dovranno attuare attività di monitoraggio annuale sull'attuazione del RET attraverso il lavoro di un apposito gruppo composto da Governo, regioni e ANCI, con l'obiettivo di aggiornare eventualmente le disposizioni in materia edilizia; inoltre, dovranno proseguire le attività sistematiche di semplificazione delle norme e delle procedure al fine di garantire uniformità nell'interpretazione e nell'attuazione delle norme edilizie vigenti sull'intero territorio nazionale.

Tornando agli Allegati, vediamo in generale i settori disciplinati (*tabella 2*).

**Tabella 2 - Allegati A e B al RET**

<b>Allegato A</b>		
L'All. A fissa un quadro delle definizioni uniformi (42 in totale) dandone una dettagliata descrizione:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie territoriale</li> <li>• Superficie fondiaria</li> <li>• Indice di edificabilità territoriale</li> <li>• Indice di edificabilità fondiaria</li> <li>• Carico urbanistico</li> <li>• Dotazioni territoriali</li> <li>• Sedime</li> <li>• Superficie coperta</li> <li>• Superficie permeabile</li> <li>• Indice di permeabilità</li> <li>• Indice di copertura</li> <li>• Superficie totale</li> <li>• Superficie utile</li> <li>• Superficie accessoria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie complessiva</li> <li>• Superficie calpestabile</li> <li>• Sagoma</li> <li>• Volumetria complessiva</li> <li>• Piano fuori terra</li> <li>• Piano seminterrato</li> <li>• Piano interrato</li> <li>• Sottotetto</li> <li>• Soppalco</li> <li>• Numero dei piani</li> <li>• Altezza lorda</li> <li>• Altezza del fronte</li> <li>• Altezza dell'edificio</li> <li>• Altezza utile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distanza</li> <li>• Volume tecnico</li> <li>• Edificio</li> <li>• Edificio unifamiliare</li> <li>• Pertinenza</li> <li>• Balcone</li> <li>• Ballatoio</li> <li>• Loggia/Loggiato</li> <li>• Pensilina</li> <li>• Portico/Porticato</li> <li>• Terrazza</li> <li>• Tettoia</li> <li>• Veranda</li> </ul>



## Allegato B

L'Allegato B elenca le disposizioni legislative vigenti alle quali fare riferimento per l'attività edilizia e la trasformazione del territorio:

1. Disciplina dei titoli abilitativi, dell'esecuzione dei lavori e del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
2. Requisiti e presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia;
3. Vincoli e tutele;
4. Normativa tecnica;
5. Requisiti tecnici e prescrizioni specifiche per alcuni insediamenti o impianti.

66

Tuttavia, a oggi, soltanto 7 regioni hanno approvato il RET, anche se non tutte entro il termine previsto del 18 aprile 2017 (e i 180 giorni successivi per la completa attuazione anche da parte dei comuni): Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Piemonte, Puglia e Veneto. Tutte queste regioni prevedono un periodo di transizione prima di giungere alla piena attuazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo: si concede la possibilità di presentare ancora pratiche edilizie conformi alla vecchia normativa e portare comunque a termine le procedure edilizie già avviate.

Va ricordato che l'Intesa conclusasi in Conferenza Unificata ha disposto che, laddove il comune non si adeguasse alle disposizioni regionali, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.



# L'Esperto risponde



Catasto

## ■ RURALI», COMPROPRIETARI OBBLIGATI IN SOLIDO

**D.** *In presenza di comproprietari, la sanzione per mancato accatastamento di un fabbricato rurale che ha perduto i requisiti di ruralità (prevista da un minimo di 1.032 euro a un massimo di 8.264 euro) è imputata pro quota a ciascun cointestatario in rapporto alla percentuale di proprietà, oppure è comunque imputata nella misura intera a ciascun comproprietario, quale sia l'importo (minimo, massimo o intermedio)?*

67

-----

**R.** I comproprietari di un'unità immobiliare sono obbligati in solido alla dichiarazione in catasto, ma la dichiarazione resa da uno di essi esonera tutti gli altri. Di conseguenza il pagamento da parte di un solo soggetto, che non può essere che per l'intera sanzione, esaurisce la pretesa fiscale. Per cui è opportuno che i comproprietari si organizzino per ripartirsi le spese tanto per pagare la sanzione (una sola volta), tanto per gli oneri connessi ai successivi adempimenti di accatastamento. La facoltà di ciascun soggetto obbligato di agire per conto di tutti gli altri, già contenuta nella normativa di formazione del catasto (articolo 3, del Rdl 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge 11 agosto 1939, n. 1249), è recepito anche nel Dm 701/94, articolo 1, comma 2, che prevede la firma della dichiarazione da parte di un solo soggetto titolare di diritti reali sull'unità.

**(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 22 gennaio 2018)**

## ■ L'ACCATAMENTO È A CARICO DEL PROPRIETARIO

**D.** *Ho affittato il mio terreno, per una durata trentennale, a una società commerciale operante nel mercato dei carburanti, dandole la facoltà di realizzare su di esso un impianto per la vendita di carburanti per autotrazione; l'atto è stato autenticato dal notaio e registrato. Tale facoltà configura la costituzione di un diritto di superficie, di cui all'articolo 952 del Codice civile? In caso affermativo, si chiede di sapere se l'accatastamento dell'immobile edificato dalla società dev'essere intestato al sottoscritto o alla società che lo ha realizzato, sostenendone le spese.*

-----

**R.** Circa il primo quesito, si osserva che, dalla formulazione, sembra sia stato stipulato un contratto di locazione che disciplina i rapporti patrimoniali tra le parti per l'uso del bene, e non costituisce titolo idoneo per il riconoscimento del diritto di superficie.

Per quanto concerne il soggetto tenuto a produrre l'accatastamento, qualora non già disciplinato nel contratto di locazione, è indubbio che sia il possessore del fabbricato (ma anche titolare della proprietà dello stesso, in assenza del ricorso al principio dell'accensione) il soggetto obbligato. Per quanto riguarda le modalità di registrazione delle intestazioni catastali, si cita la prassi da ultima ricordata con la circolare 1/2009 dell'agenzia del Territorio, la quale precisa che si dovrà costituire una ditta composta dai soggetti proprietari dell'area, associando agli stessi il codice titolo "01 T - Proprietà per l'area", e da quelli che vantano diritti sulla costruzione, attribuendo loro il codice titolo "01S - Proprietà Superficiaria". In carenza di uno specifico atto legittimante (come sembrerebbe nel caso in esame), sarà apposta nel campo apposito la dicitura "RIS. 1: inesistenza di atti legali



GRUPPO **24** ORE

giustificanti uno o più passaggi intermedi", richiamata al paragrafo 15 del decreto del ministro delle Finanze del 5 novembre 1969.

**(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 8 gennaio 2018)**

#### ■ POSSIBILE CONTESTAZIONE IN CASO DI SANZIONE «DOPPIA»

**D.** *A un mio cliente è stata notificata dall'agenzia delle Entrate una sanzione per "fabbricato mai dichiarato", con l'invito a presentare le relative pratiche entro 120 giorni. Ho ricevuto dal cliente l'incarico per la redazione e presentazione delle pratiche, avvenuta nell'immediato per la parte cartografica (Pregeo). Mentre la seconda parte della pratica (relativa al Docfa, Documenti catasto fabbricati) è stata più volte presentata (entro i 120 giorni) e respinta per vari motivi. L'ultima ripresentazione è avvenuta tre giorni dopo i 120 giorni dalla notifica, ed è stata registrata in data 22 febbraio 2017. Il 26 ottobre 2017 è stata notificata al cliente una nuova sanzione per presentazione oltre il termine (31 agosto 2012). E' corretta la sanzione, giacché la norma recita che «la presentazione degli atti deve avvenire entro 120 giorni dalla notifica», e non già dalla registrazione?*

68

-----

**R.** Nella fattispecie descritta si è in presenza di due atti separati. Con il primo atto viene intimato alla proprietà di procedere alla dichiarazione in catasto entro 120 giorni dalla notifica: diversamente, l'agenzia delle Entrate avrebbe potuto procedere d'ufficio addebitando i relativi oneri e spese alla proprietà. Il decorso dei 120 giorni, in assenza di adempimento, non avrebbe potuto comportare l'applicazione di una ulteriore sanzione, oltre il mancato accatastamento nei termini. Con il primo avviso l'Agenzia, qualora certa della data di ultimazione dei lavori, avrebbe potuto contestare la sanzione per mancato accatastamento. Se tale applicazione di sanzione fosse avvenuta e non fossero intervenute ulteriori variazioni, non sarebbe stato possibile emettere una ulteriore sanzione per lo stesso inadempimento.

Con il secondo avviso di accertamento viene applicata una sanzione per tardivo accatastamento (oltre il 31 agosto 2012), termine che potrebbe derivare dalla data di ultimazione dei lavori, indicata nella dichiarazione Docfa. Questa ultima sanzione può essere contestata se, come detto, fosse relativa alla stessa unità immobiliare per la quale fu già applicata la sanzione per il medesimo motivo. L'avviso di accertamento di applicazione di sanzione può essere impugnato, entro 60 giorni dalla notifica, presso la Commissione tributaria provinciale. Se il termine ultimo fosse già superato, resta la possibilità di avanzare una richiesta in autotutela all'Agenzia per l'annullamento dell'avviso di accertamento.

**(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 8 gennaio 2018)**

#### ■ BALCONE CON VETRATA CALCOLATO PER UN TERZO

**D.** *A seguito di condono, per aver chiuso un balcone realizzando una veranda, l'ufficio del Catasto ha aggiornato la rendita catastale come se il vano ricavato fosse uguale agli altri, mentre si tratta di un vano senza riscaldamento, cui si accede attraverso la porta finestra. È giusto tale aggiornamento, o c'è la possibilità di opporsi?*

-----

**R.** Normalmente la chiusura di un balcone con vetrata, nel rispetto delle istruzioni ministeriali, ai fini del calcolo della consistenza catastale di un'abitazione, viene considerato 1/3 di vano (come un accessorio diretto). A seguito di ogni variazione catastale si procede a un nuovo calcolo della consistenza, arrotondando il risultato a 0,50 vani. Per cui la conseguente variazione di rendita, nel caso di specie, potrebbe al massimo comportare l'aumento di mezzo vano. La verifica del corretto operato dell'ufficio dev'essere effettuata da un tecnico e, se si rileva un errore, può essere proposto ricorso presso la Commissione tributaria provinciale entro 60 giorni dalla notifica. In caso di termine già scaduto, può essere presentata all'ufficio catastale un'istanza di autotutela documentata, con il calcolo della consistenza esatto, e sperare in un accoglimento della richiesta. Come da orientamenti



GRUPPO **24** ORE

giurisprudenziali consolidati, sul rigetto non motivato di un'istanza di autotutela, o verso una mancata risposta entro 90 giorni dalla presentazione, il ricorso potrà dedurre prioritariamente eventuali profili di illegittimità del rifiuto e non solo di contestazione sulla fondatezza della pretesa tributaria, altrimenti si concretizzerebbe un'indebita sostituzione del giudice nell'attività amministrativa propria dell'amministrazione finanziaria.

**(Antonio Iovine, II Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 11 dicembre 2017)**



## Condominio/Immobili

### ■ LE COPERTURE ASSICURATIVE E I DANNI CAUSATI DAI PRIVATI

**D.** *In un condominio composto da quattro unità abitative - di cui due al primo piano e due al secondo piano - un condomino del secondo piano vuole installare la propria caldaia nel sottotetto condominiale, con un unico accesso dal vano scale. Realizzando l'installazione secondo le norme di legge, e portando il gas nel sottotetto condominiale, l'assicurazione condominiale risponderebbe in caso di scoppio, essendo la caldaia di un solo condomino?*

-----

**R.** Nell'auspicio che non succeda mai lo "scoppio" della caldaia o, qualora dovesse accadere, che nessuno degli abitanti del condominio (e/o delle abitazioni limitrofe) sia presente al momento del disastro, si ricordi che, salvo casi particolari, la responsabilità è del proprietario della caldaia stessa (e, nel caso, anche di colui che ha realizzato l'impianto). Tuttavia, per comprendere se l'assicurazione del condominio copra o meno (e in quali circostanze) anche lo scoppio della caldaia privata, è opportuno leggere il relativo contratto assicurativo.

**(Paola Pontanari, II Sole 24 ORE – Estratto da "Esperto risponde", 22 gennaio 2018)**

### ■ ASSEMBLEA CONDOMINIALE E CONFLITTO DI INTERESSI

**D.** *Un'assemblea di un condominio complesso approva una transazione che comporta una spesa straordinaria di notevole entità. L'approvazione avviene con il voto determinante di soggetti non presenti di persona, ma che hanno delegato un avvocato che avrebbe dovuto procedere alla transazione. Dopo alcuni anni si è scoperto che i deleganti non erano condòmini. La delibera assembleare così assunta è nulla o annullabile? All'epoca l'anagrafe condominiale non era un obbligo di legge, ma solo nel regolamento contrattuale. Il soggetto delegato, che ha determinato il voto favorevole alla transazione, era in conflitto di interessi? Se la delibera è solo annullabile, quali sono i termini per poter inoltrare un ricorso, dal momento che l'evidenza dei soggetti non condòmini è emersa solo recentemente?*

-----

**R.** La deliberazione assunta senza convocare tutti gli aventi diritto non è nulla, ma solo annullabile su istanza dei condòmini non convocati entro 30 giorni a partire dall'avvenuta comunicazione della delibera (Cassazione, Sezioni unite, sentenza 4806/2005). Occorre evidenziare, tuttavia, che l'eventuale annullamento della delibera non travolgerebbe il contratto di transazione stipulato in esecuzione della delibera stessa, che resterebbe ugualmente valido, posto che il vizio non poteva di certo essere conosciuto dall'altro contraente. Con riferimento al conflitto di interessi, infine, occorre considerare, per giurisprudenza consolidata, la situazione dei deleganti e non quella dei delegati: qualora il delegante sia a conoscenza della situazione di conflitto del delegato, si suppone che abbia valutato il proprio interesse come conforme a quello del delegato in conflitto di interessi con il condominio. In tal senso, si veda la Cassazione, sentenza 18192/2009.

**(Pierantonio Lisi, II Sole 24 ORE – Estratto da "Esperto risponde", 22 gennaio 2018)**



## ■ SPESE PER L'ASCENSORE, PAGA ANCHE IL PIANO TERRA

**D.** *Nel mio condominio si è verificata la rottura dell'argano dell'ascensore. Al momento della costruzione di tale argano, l'amministratore ha ripartito la spesa in base all'articolo 1124 del Codice civile, non tenendo però conto dei negozi che si trovano nel palazzo, ma che non hanno accesso all'ascensore. Tali negozi devono contribuire alle spese di riparazione o sostituzione? Il regolamento condominiale non dice nulla.*

-----

**R.** A meno che un accordo - o una norma del regolamento condominiale e/o degli atti d'acquisto - non disciplini diversamente, le spese relative alla manutenzione e/o sostituzione degli impianti comuni saranno ripartite tra tutti i condòmini, sulla base di quanto disposto dalle relative norme codicistiche. Infatti, l'articolo 1117 del Codice civile indica come condominiali una serie di beni e servizi, ivi compreso, al n.3, l'impianto di ascensore.

Il condomino - anche se proprietario di un immobile al piano terreno e, in concreto, scarso utilizzatore dell'impianto ascensoristico - ne è comproprietario, in quanto previsto per legge. Sussistendo, dunque, una presunzione di condominialità dell'ascensore, le spese di manutenzione dello stesso, sia ordinarie che straordinarie, dovranno essere ripartite tra tutti i condòmini secondo quanto previsto dall'articolo 1124 del Codice civile. Il comma 1 di tale articolo prevede che «le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo». Il successivo comma 2 stabilisce che «al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune».

La Cassazione, con sentenza 8823/2015, ha precisato che «i proprietari di unità immobiliari site al piano terreno sono tenuti a concorrere nelle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale e/o degli ascensori limitatamente a quella parte di oneri che viene ripartita ai sensi dell'articolo 1124 del Codice civile in ragione del valore delle singole unità immobiliari, mentre non sono tenuti a concorrere per quella parte di spesa ripartita in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo».

Da quanto appena ricordato, nel caso di specie - salvo che il regolamento di condominio e/o i titoli non dispongano diversamente - i negozi «che sono nel palazzo e che non hanno accesso» dovranno partecipare alla spesa di sostituzione dell'argano dell'ascensore (in quanto impianto condominiale), ma esclusivamente per la quota di proprietà (che incide per il 50% sul metodo di calcolo), mentre non verrà considerata la quota piano, così come stabilito dall'articolo 1124 del Codice civile.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 22 gennaio 2018)**

## ■ INFILTRAZIONI, SPESE DOVUTE ANCHE PER DANNI SUCCESSIVI

**D.** *Il 18 settembre 2015 ho fatto inserire nel rogito per la vendita della mia abitazione al piano terra l'impegno di accollarmi le spese per la manutenzione straordinaria del lastrico solare di uso esclusivo del proprietario dell'attico al terzo piano, nella verticale dell'appartamento venduto, per risolvere problemi di infiltrazione verificati dal geometra-amministratore e comunicati all'assemblea condominiale del 29 luglio 2015. Oltre due anni dopo la vendita e l'impegno preso, mi è stata presentata una delibera con preventivo, non solo per ripristino dell'impermeabilizzazione del terrazzo ma anche per lavori di riparazione interni alle abitazioni sottostanti per eliminare i danni da sfondellamento innescati verosimilmente dalle ulteriori infiltrazioni avvenute negli ultimi due anni per inopportuno rinvio di lavori. Devo pagare i danni non rilevati all'epoca del mio impegno? Non vi sono prescrizioni come per esempio quelle previste dall'articolo 1495 del Codice civile?*

-----



**R.** Sulla base dell'impegno contrattuale assunto, senza che venisse indicato un eventuale termine di validità della relativa garanzia (visto che, semplicemente e puramente, è stato precisato "l'impegno di accollarmi le spese per la manutenzione straordinaria del lastrico solare di uso esclusivo del proprietario dell'attico 3° piano") è pacifico ritenere che il venditore rimane vincolato "all'impegno" sino a quando non verrà soddisfatto quanto previsto. In questa fattispecie non può trovare applicazione l'articolo 1495 del Codice civile.

A tal riguardo, si ricordi che l'amministratore di condominio, per il relativo pagamento, dovrà rivolgersi all'attuale proprietario dell'immobile il quale, a sua volta, dovrà rivalersi sul lettore.

Inoltre, è bene precisare che, allo stato, dovranno essere corrisposti gli importi che verranno richiesti per le relative spese, anche quelli per i "danni non rilevati all'epoca" del suo impegno.

Tuttavia, sarebbe opportuno comprendere come mai, per deliberare i relativi lavori, sia trascorso così tanto tempo, visto che gli stessi lavori "già nel 2015 erano urgenti". Ciò, si reputa necessario al fine di far emergere eventuali responsabilità (anche dell'amministratore di condominio), per poi rivalersi economicamente sui diretti responsabili.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Esperto risponde", 22 gennaio 2018)**



## Edilizia e Urbanistica

### ■ DEROGA ALLE DISTANZE NEI CENTRI STORICI

**D.** *Ho ereditato dai miei genitori una casa costruita in due tempi: il piano terra è stato realizzato prima del 1967, mentre il secondo piano risale ai primi anni Settanta.*

*Nel preparare la documentazione per vendere la casa, ho scoperto che le distanze previste dal Dm 1444/1968 per i nuovi edifici non sono state rispettate. Tutte le case della via sono nelle stesse condizioni: nessuna è stata costruita ad almeno dieci metri di distanza da quella accanto. Per quanto riguarda il mio immobile, il piano costruito sopra il primo è considerato "nuovo edificio" o ampliamento di quello sotto (ante '67)? Esiste una specie di "usucapione del diritto"? Esistono deroghe previste da Regioni o Province autonome, di cui si parla nell'articolo «Distanza di dieci metri al confine con il piano particolareggiato», pubblicato sul Sole 24 Ore del 14 novembre 2017? Esiste un modo per regolarizzare il tutto e poter procedere alla vendita?*

-----

**R.** La questione delle distanze di dieci metri, nel caso di sopraelevazione, è molto dibattuta. La maggior parte delle sentenze ritiene necessario il rispetto della distanza tra immobili. Tuttavia, in genere, nel caso di centri storici e anche di zone di completamento, è consentito non rispettare tale distanza, perché si rientra in "piani particolareggiati di fatto" e quindi nelle eccezioni di cui all'articolo 9 del Dm 1444/1968. Circostanza che rappresenterebbe la base per una possibile regolarizzazione.

Non esiste "usucapione del diritto urbanistico, nel senso che l'abusivismo edilizio non si prescrive. Infine, si deve tenere presente che le deroghe regionali, menzionate nell'articolo del Sole 24 Ore indicato dal lettore, partono dal 2013.

**(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 15 gennaio 2018)**

### ■ DIFFORMITÀ DA SANARE PER L'ABITABILITÀ

**D.** *Nel 2007 ho acquistato un appartamento allo stato "grezzo", in un immobile composto da un totale di quattro appartamenti, di cui tre di proprietà del costruttore, con annessi vani tecnici. Contestualmente al rogito, ho stipulato una scrittura privata con cui il costruttore si è impegnato a ristrutturare l'appartamento a sue cure e spese, e a consegnarlo finito.*



*L'immobile mi è stato venduto con la cessione di pertinenze, accessori, accessioni e servitù (ove esistenti), nonché dei proporzionali diritti condominiali, a norma dell'articolo 1117 del Codice civile. Oggi, a causa di alcune difformità, non ho il certificato di abitabilità. Come posso risolvere la questione? I vani tecnici sono considerati parti comuni?*

-----

**R.** Il problema nasce dalle difformità riscontrate rispetto al progetto approvato e relativo titolo abilitativo. La possibile risoluzione dipende dall'entità di queste difformità: se sono sanabili nel pieno rispetto delle norme del piano regolatore, sia nel momento in cui sono state attuate sia nel momento della richiesta del permesso di costruire in sanatoria, il problema è risolvibile e, dopo la sanatoria, si potrà avere il certificato di abitabilità. In caso contrario, l'opera è da considerarsi abusiva e non potrà essere abitata.

I vani tecnici, definiti ex circolare del ministero dei Lavori pubblici 2474/1973, fanno parte della comunione del fabbricato, in quanto contengono impianti a servizio dell'intero stabile.

**(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 15 gennaio 2018)**

72

#### ■ CALDAIE, CASI PARTICOLARI DI SCARICO FUMI «IN PARETE»

**D.** *Nel 1994, quando ho comprato la mia abitazione, ho trovato sul balcone una caldaia autonoma/singola (a tiraggio naturale), che aveva lo scarico in parete. Alcuni giorni fa, la caldaia si è rotta e ho provveduto a sostituirla con una nuova, a condensazione. Con riferimento al Dpr 412/1993, poiché si tratta di mera sostituzione di un precedente generatore già collegato a parete, posso conservare il diritto a mantenere lo scarico in parete oppure devo prevedere l'emissione dei fumi tramite una colonna (singola, visto che quella condominiale non esiste) oltre il colmo del tetto? Faccio presente che tutti gli impianti di riscaldamento singoli delle altre abitazioni condominiali prevedono lo scarico in parete dei fumi.*

-----

**R.** Dal 31 agosto 2013 qualsiasi tipologia di installazione o di mera sostituzione della caldaia è accompagnata dal vincolo di condurre al tetto i fumi della combustione, mediante camini, canne fumarie, condotti di scarico.

Esistono però alcune deroghe che consentono lo scarico dei fumi all'esterno di una parete: in particolare, ciò è possibile nel caso di sostituzione di una caldaia, di qualsiasi tipo, che già scaricava a parete, e nel caso di installazione di apparecchi a condensazione, nell'ambito di ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio. In questo secondo caso, il generatore di calore a gas a condensazione dev'essere tale da avere i prodotti della combustione con emissioni di ossido di azoto non superiori a 70 milligrammi per kWh (classe 5).

**(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 8 gennaio 2018)**



#### Fisco e Agevolazioni

#### ■ GLI SGRAVI NON DECADONO SE VARIA L'ACCATAMENTO

**D.** *Ho effettuato lavori di ristrutturazione edilizia su una pertinenza di un'abitazione, beneficiando della detrazione del 50%, rimborsabile in dieci anni. Se chiedessi il cambio di destinazione d'uso per il fabbricato in oggetto, che diventerebbe un ufficio, potrei perdere la detrazione?*

-----



GRUPPO **24** ORE

**R.** No. Nel caso specifico, il lettore conserva il diritto alla detrazione fino alla completa estinzione del decimo anno anche se l'unità immobiliare ristrutturata (pertinenza di abitazione) viene destinata, con variazione catastale e dopo la fine dei lavori, a uso ufficio. L'importante è che, all'atto dell'esecuzione dei lavori, sussistano tutte le condizioni per accedere ai benefici. La detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1 della legge di Bilancio 205/2017, per il 2018; si veda anche la guida al 50% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)), continua ad applicarsi anche in caso di successivo utilizzo come ufficio del fabbricato e non si decade dalle agevolazioni fiscali. L'importante è che ci siano tutti i requisiti per fruire della detrazione, quantomeno sino all'ultimazione dei lavori. Se, invece, fin dall'origine è previsto l'intervento di variazione di accatastamento in ufficio, la detrazione non compete (risoluzione 14/E/2005).

**(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 22 gennaio 2018)**

## ■ BONUS MOBILI SOLO SU LAVORI INIZIATI L'ANNO PRECEDENTE

**D.** *Ho effettuato lavori di ristrutturazione su un immobile di mia proprietà in provincia di Milano. Le ristrutturazioni sono state le seguenti: impianto idraulico nel 2015 (pagamento fattura 2015); rifacimento massetti (pagamento fattura 2016); posa nuove piastrelle (pagamento fattura 2017); nuovi serramenti (acconto 2016 e saldo 2017).*

*Tutte le fatture sono state pagate con bonifico bancario per agevolazioni fiscali. Se per questo immobile ho acquistato mobili (il cui complessivo non supera i 10mila euro) entro il 31 dicembre 2017, posso beneficiare del bonus mobili?*

-----

**R.** La risposta è negativa. Per tutto il 2017 è stata prorogata la detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, destinati ad abitazioni ristrutturate, che si applica per un importo massimo di spesa di 10.000 euro, nella misura del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2017 (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, di bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Rispetto alla formulazione dell'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la proroga per il 2017 del "bonus mobili" viene riconosciuta ai soggetti che sull'abitazione da arredare hanno avviato interventi, agevolati con il "bonus edilizia", a decorrere dal 1° gennaio 2016, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data, come nel caso di specie, riguardante lavori iniziati nel 2015. Allo stesso modo, per il 2018 il bonus mobili si applica per tutti gli interventi edili iniziati a partire dal 1° gennaio 2017 (si veda la legge di Bilancio 2018).

**(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 15 gennaio 2018)**

## ■ PARTI COMUNI CONDOMINIALI: 50% SU LAVORI STRAORDINARI

**D.** *Nel condominio in cui abito c'è una consistente perdita d'acqua, causata dalle tubazioni ammalorate, nel tratto fra il contatore e l'edificio condominiale. Per lo spostamento del contatore, collocato a notevole distanza dall'edificio, il Comune chiede oltre 9.000 euro. Oltre alle spese per la costruzione del pozzetto-alloggio del contatore, che saranno sostenute direttamente dal condominio, le spese richieste dal Comune per lo spostamento del contatore sono anch'esse detraibili al 50 per cento? Che tipo di autorizzazione bisogna chiedere al Comune per fruire delle agevolazioni fiscali?*

-----

**R.** I lavori inerenti allo spostamento dei contatori, alla creazione del pozzetto e all'alloggiamento dei contatori medesimi sono comunque interventi di manutenzione straordinaria, che, se eseguiti all'interno delle parti comuni del condominio, fruiscono della detrazione del 50% delle spese. Per la parte di spese inerenti a lavori eseguiti sulla parte esterna dell'area condominiale, la detrazione non è riconosciuta (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, di bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it), nonché la legge di Bilancio 2018). Con riferimento alla seconda domanda, ai



fini urbanistici occorre verificare che cosa prevede il regolamento edilizio comunale come titolo abilitativo. Se non è richiesta una Scia (segnalazione certificata di inizio attività) o una Cila (comunicazione di inizio lavori asseverata), è sufficiente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa a norma dell'articolo 47 del Dpr 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e venga attestata la circostanza che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, secondo la normativa edilizia vigente.

**(Marco Zandonà, II Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 8 gennaio 2018)**





GRUPPO<sup>24</sup>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 - Direzione Publishing - Roma

© 2017 Il Sole 24 ORE S.p.a.

**Tutti i diritti riservati.**

**È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.**

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



GRUPPO<sup>24</sup>ORE