



Collegio dei Geometri e Geometri laureati di
Torino e Provincia

Newsletter di aggiornamento

GRUPPO **24** ORE

Sommarario

NEWS	3
RASSEGNA DI NORMATIVA	19
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	33
Approfondimenti	
Estimi e costi	
ESTIMO OPERATIVO: METODOLOGIA DEL VALORE DI COSTO	
<i>In estimo assume notevole importanza il valore di costo, il quale rappresenta la somma di tutte le spese che occorre sostenere per produrre un bene economico. La stima di questo valore può essere effettuata per via diretta, in modo sintetico, oppure per via indiretta attraverso una metodologia analitica. Nel settore immobiliare, il Cost Approach è molto applicato a livello internazionale attraverso la metodologia del costo di riproduzione deprezzato, che comunque presuppone la determinazione del costo di produzione a nuovo del bene immobile. Il costo di produzione in edilizia, che compete all'imprenditore promotore, comprende generalmente i costi per l'acquisto dell'area edificabile, eventuali costi per la preparazione del sito, gli oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione, gli onorari professionali e le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento ecc., il costo di costruzione dell'edificio, le spese per gli allacciamenti, nonché gli interessi di anticipazione su tutte le precedenti componenti di costo.</i>	
(Sergio Clarelli, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 30 giugno 2016, n. 1001 pag. 1163-1175)	
	41
L'ESPERTO RISPONDE	56

Chiuso in redazione il 28 giugno 2016





■ Cantieri e manutenzioni alla prova del nuovo Sistri

Il nuovo Sistema elettronico per la tracciabilità dei rifiuti (Sistri) delinea alcuni cambiamenti anche per cantieri e attività di manutenzione. Se infatti, dal punto di vista dei rifiuti pericolosi, il regolamento introdotto dal Dm 78 del 30 marzo 2016 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 120 del 14 maggio) conferma sostanzialmente tutte le regole applicate fino a oggi, tratteggia allo stesso tempo importanti aperture verso la semplificazione e lo snellimento procedurale, prevedendo l'emanazione di ulteriori decreti e avviando anche un restyling del perimetro entro cui dovrà essere concepita l'infrastruttura telematica.

A partire dalla sua entrata in vigore, lo scorso 8 giugno, il nuovo Testo unico Sistri ha quindi abrogato il precedente Dm 52/2011. Nello stesso giorno sono state pubblicate sul portale informativo (www.sistri.it) le versioni aggiornate del «Manuale operativo Sistri» e delle «Procedure di iscrizione e gestione del fascicolo azienda».

Iscrizioni e cantieri

Per quel che riguarda i soggetti obbligati all'iscrizione, l'articolo 4 del Dm 78/2016 fa esplicito richiamo a coloro che sono tenuti ad aderire al Sistri così come indicati dal Dlgs 152/2006 (articolo 188-ter) e dal Dm 24 aprile 2014.

La norma fornisce tuttavia un'ulteriore precisazione, chiarendo che i produttori iniziali – in quanto tali, tenuti ad aderire al Sistri – sono obbligati a osservare il sistema anche in qualità di trasportatori iscritti all'albo nazionale dei gestori ambientali in categoria 2-bis o 5: vale a dire i soggetti che trasportano i rifiuti pericolosi da loro stessi prodotti.

Circa i cantieri obbligati al Sistri (quelli con più di dieci dipendenti e che producono rifiuti pericolosi), l'articolo 10, comma 6, del decreto conferma che, se l'attività lavorativa non si protrae oltre i sei mesi e non si dispone di tecnologie adeguate per l'accesso al Sistri, le schede del sistema sono compilate dal delegato della sede legale o dell'unità locale dell'impresa. Inoltre, nel caso di un "cantiere complesso", che comporta cioè l'intervento di più soggetti, l'attività è calcolata per ciascuno di essi in relazione al contratto del quale è titolare.

Attività di manutenzione

L'articolo 13 del Dm 78/2016 conferma inoltre che in caso di rifiuti prodotti da attività di manutenzione o da altra attività svolta fuori dalla sede dell'unità locale, la "scheda Sistri - area registro cronologico" è compilata «dal delegato della sede legale dell'ente o dell'impresa, o dal delegato dell'unità locale che gestisce l'attività».

In ordine alla manutenzione delle infrastrutture, effettuata direttamente dal loro gestore oppure tramite terzi, e prevista dall'articolo 230, comma 1, del Codice ambientale (Dlgs 152/2006), il nuovo decreto ribadisce che – se dall'attività derivano rifiuti pericolosi – per i "materiali tolti d'opera" sui quali deve essere effettuata la valutazione tecnica della riutilizzabilità, lo spostamento dei rifiuti effettuato dal manutentore (dal luogo di effettiva produzione fino alla sede legale o dell'unità locale dell'ente o impresa) è accompagnato da una copia cartacea della "scheda Sistri - area movimentazione". Questa scheda dev'essere scaricata dal portale Sistri, accedendo all'area autenticata, e quindi compilata e sottoscritta dal soggetto che ha effettuato la manutenzione.

Operatività

Sotto il profilo operativo, per il momento non cambia nulla. I soggetti obbligati all'iscrizione al Sistri



e al pagamento dei relativi contributi (compresi i cantieri che rientrano nei parametri dei produttori di rifiuti pericolosi e con forza lavoro superiore a dieci dipendenti) continuano infatti a operare esattamente come prima, almeno fino a quando sarà ridefinita l'infrastruttura telematica secondo le linee guida indicate dall'articolo 23 del Dm 78.

Si continua dunque ancora a usare registri e formulari cartacei, affiancandoli alla strumentazione Sistri (chiavette usb, black box, schede, chiavi di accesso e collegamenti online).

Mentre gli errori non sono per adesso perseguibili, perché l'articolo 11, comma 3-bis, del DL 101/2013 (convertito dalla legge 125/2013 e prorogato dal DL 210/2015) dispone la moratoria delle sanzioni "gestionali" fino al 31 dicembre 2016. Ed è tale rinvio a indurre impropriamente a parlare della cosiddetta "proroga Sistri".

IL QUADRO DELLE PROCEDURE

Il Dm 78 del 30 marzo 2016, che introduce il nuovo Testo unico Sistri, si pone in una logica di continuità rispetto alla precedente disciplina (Dm 52/2011), confermando la platea dei soggetti obbligati ad aderire al sistema e i relativi adempimenti.

Il regolamento, tuttavia, contempla in prospettiva qualche innovazione e rinvia a ulteriori decreti il compito di individuare le procedure operative che le imprese dovranno seguire al fine di:

- aderire al Sistri e dotarsi dei necessari dispositivi elettronici;
- comunicare le caratteristiche qualitative e quantitative dei rifiuti;
- gestire le procedure di emergenza e definire le procedure e le tempistiche specifiche per la microraccolta e la gestione dei Rsee (rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche);
- definire le procedure applicabili nel caso in cui i gestori si interfacciano con produttori non obbligati al Sistri;
- individuare le procedure per le comunicazioni al sistema.

Fino all'adozione di tali decreti, si continuano ad applicare le disposizioni vigenti e le procedure indicate nei manuali e nelle guide operative disponibili sul portale Sistri (www.sistri.it), previa approvazione del ministero dell'Ambiente

LE LINEE GUIDA PER L'INNOVAZIONE

Il Dm 78/2016 prevede una serie di linee guida per la ridefinizione del perimetro all'interno del quale dovrà essere concepita la futura infrastruttura telematica.

Le procedure del sistema di tracciabilità informatica dei rifiuti dovranno infatti assicurare:

- la razionalizzazione e la semplificazione, attraverso l'abbandono da parte delle imprese di trasporto delle black-box e delle chiavette usb;
- la tenuta in formato elettronico dei registri e dei formulari, con compilazione in modalità off-line e trasmissione asincrona dei dati;
- la generazione automatica del Mud (modello unico di dichiarazione ambientale);
- la semplificazione degli obblighi informativi alle imprese, attraverso l'interazione e il coordinamento con banche dati in uso alla pubblica amministrazione;
- l'interoperabilità con i sistemi gestionali utilizzati dalle imprese, dalle associazioni di categoria e dalle loro società di servizi, e la realizzazione di specifici sistemi per le imprese che non dispongono di "gestionali";



-la sostenibilità dei costi;

-la garanzia di adeguati strumenti di assistenza e formazione disponibili per le imprese
(Paola Ficco, Il Sole 24 ORE – Norme & Tributi, 27 giugno 2016)



Antincendio

■ I nuovi requisiti formativi per i professionisti dell'antincendio

Sulla G.U. n. 146 del 24 giugno 2016 è stato pubblicato il d.m. 7 giugno 2016 che ha modificato il decreto 5 agosto 2011 che prevede le procedure e i requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione negli elenchi dei professionisti dell'antincendio.

Le modifiche (previste nell'art. 1 del nuovo provvedimento) prevedono che per il mantenimento dell'iscrizione negli elenchi del Ministero dell'interno di cui all'art. 1, i professionisti devono effettuare ogni cinque anni corsi o seminari di aggiornamento in materia di prevenzione incendi della durata complessiva di almeno quaranta ore.

Il termine dei cinque anni decorre:

- a) dalla data di iscrizione negli elenchi;
- b) dalla data di riattivazione dell'iscrizione stessa in caso di sospensione per l'inadempienza;
- c) dalla data di entrata in vigore del nuovo decreto.

L'art. 2 prevede l'entrata in vigore del nuovo decreto il giorno successivo alla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

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

■ Progettazione, dal 23 luglio in vigore le nuove regole per la prevenzione incendi negli uffici

Approccio "prestazionale" non prescrittivo. Applicazione facoltativa. Salgono a 35 le attività coperte dal nuovo codice di prevenzione incendi

È stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» del 23 giugno il decreto del ministero dell'Interno contenente le nuove norme antincendio per gli uffici. Si tratta della regola tecnica che andrà a inserirsi all'interno del nuovo Codice di prevenzione incendi, ossia il Dm 3 agosto 2015 con il quale è stata introdotta una normativa prestazionale, più moderna e flessibile e che lascia ampio spazio alle valutazioni del progettista e molto meno ai rigidi precetti normativi.

Con il provvedimento appena pubblicato salgono a 35 le attività rientranti nell'ambito di applicazione del nuovo Codice. Soprattutto, gli uffici costituiscono la prima attività normata a entrare nella sfera d'azione delle nuove regole. Questo nuovo passo permette per la prima volta di poter testare l'approccio rivoluzionario introdotto dal Dm del 3 agosto su un'attività oggi regolata da rigide prescrizioni normative.

Il decreto appena pubblicato con la data dell'8 giugno va in vigore il prossimo 23 luglio e, come tutte le norme del nuovo Codice, la sua applicazione è facoltativa e può riguardare sia attività nuove che esistenti. Il Dm 8 giugno 2016 è, dunque, alternativo alle disposizioni di prevenzione incendi della regola tecnica verticale del 2006 (decreto del ministero dell'Interno 22 febbraio



2006), che resta in vigore. Le nuove disposizioni possono essere anche di riferimento per valutare il rischio negli uffici che non rientrano nei limiti di assoggettabilità previsti dal Dpr 151 del 2011.

Le norme verticali del Codice passano così a quattro. La Regola tecnica verticale (Rtv) appena pubblicata si applica agli uffici con più di trecento persone presenti e va ad aggiungersi alle altre tre Rtv riguardanti le aree a rischio di atmosfere esplosive, le aree a rischio specifico e i vani degli ascensori. E l'elenco è destinato ad essere allargato. La nuova normativa sugli alberghi, anch'essa destinata ad entrare nel nuovo Codice, concluderà il 1° luglio le verifiche di rito relative alla libera circolazione dei prodotti e, se riceverà il via libera dalla Commissione europea, potrà riprendere il suo percorso verso la pubblicazione in «Gazzetta». Si sta lavorando, inoltre, alle disposizioni riguardanti le autorimesse e le scuole.

La forza della nuova norma dedicata agli uffici è proporzionale al numero di pagine: solo quattro contro le venti della regola tecnica del 2006. Poche, dunque, le prescrizioni, ma per determinare l'intera strategia antincendio, contenente tutte le misure di prevenzione, di protezione e gestionali, i tecnici dovranno far riferimento anche alla regola tecnica orizzontale del Codice, andando a valutare i tre profili: rischio vita, rischio beni e rischio ambiente, che prendono in considerazione rispettivamente la salvaguardia della vita delle persone, dei beni e la tutela dell'ambiente in relazione ad un evento dannoso. E, poi, ci sono da fissare i livelli di prestazione, in funzione del rischio e degli obiettivi da raggiungere, sempre seguendo il metodo comune a tutte le attività rientranti nel campo di applicazione del Codice. Infine si fa riferimento alla norma verticale specifica per uffici, che introduce una valutazione del rischio implicitamente effettuata dal normatore, e che contiene le indicazioni complementari o sostitutive rispetto alle soluzioni conformi previste dalla regola tecnica orizzontale. Per i vani degli ascensori e per le eventuali aree a rischio specifico si rimanda alle relative regole tecniche del Codice.

Infine, è sempre possibile il ricorso alla deroga. Tutte le disposizioni del Codice, comprese le regole tecniche verticali, possono infatti essere oggetto di procedimento di deroga. In tal caso, per dimostrare il raggiungimento degli obiettivi di prevenzione incendi, il professionista può far ricorso all'ingegneria della sicurezza antincendio, a prove sperimentali e all'analisi e progettazione secondo giudizio esperto. Quanto alle soluzioni cosiddette alternative, queste non sono contemplate nel caso di uffici fino a cinquecento persone presenti, in quanto il ricorso a soluzioni alternative è permesso solo nelle attività con valutazione di progetto, ossia in quelle inserite nelle classi "B" e "C" del Dpr 151 del 2011. Lo stesso vale per l'attribuzione di livelli di prestazione diversi rispetto a quelli proposti dal Codice, consentita anch'essa solo per le attività che prevedono una valutazione di progetto.

(Mariagrazia Barletta, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 27 giugno 2016)

Appalti

■ **Appalti, l'Anac sblocca le prime 5 linee guida: in arrivo le indicazioni sulle gare sottosoglia**

Progettisti: arriva la possibilità di dimostrare i requisiti di fatturato con l'assicurazione professionale. Rating di legalità nell'offerta più vantaggiosa

La "soft law" dell'Anac passa dalla teoria alla pratica. L'Autorità anticorruzione ha appena approvato le prime indicazioni di regolazione per il mercato, preparate in attuazione del Codice appalti (Dlgs n. 50/2016): cinque delle sette linee guida messe in consultazione a fine aprile, chiusa la valutazione di centinaia di pareri degli addetti ai lavori, stanno per essere messe a disposizione di imprese e stazioni appaltanti.

Decollano così le regole sull'offerta economicamente più vantaggiosa, i servizi di architettura e ingegneria, la direzione lavori, la direzione dell'esecuzione e il responsabile unico del procedimento. Mancano all'appello due testi, in materia di commissioni giudicatrici e procedure sotto soglia. A



questi, nelle prossime settimane, se ne aggiungeranno altri tre, relativi alla consultazione che si è conclusa proprio ieri, sul partenariato pubblico-privato, sugli illeciti professionali e, soprattutto, sul rating di impresa.

La bussola dell'Anac era attesissima dagli operatori, che grazie alle indicazioni dell'Authority potranno risolvere diversi problemi applicativi riscontrati in queste prime settimane di applicazione del codice. Accadrà certamente per i servizi di progettazione. Qui si registrano due indicazioni importanti. In primo luogo, l'obbligo per le stazioni appaltanti di utilizzare il decreto (Dm n. 143/2013) per il calcolo dei parametri da porre a base di gara. In secondo luogo, l'alleggerimento dei requisiti per l'accesso ai bandi, con la possibilità di portare una polizza assicurativa anziché dimostrare un certo livello di fatturato: una norma favorevole a giovani e piccoli professionisti. Importanti anche i documenti dedicati alla direzione di lavori ed esecuzione. Qui viene introdotto un capitolo dedicato al conflitto di interessi tra il professionista e l'impresa aggiudicataria. Evengono regolati, punto per punto, tutti gli obblighi e gli adempimenti necessari in fase di attuazione del contratto.

Chiarimenti di rilievo anche sull'offerta economicamente più vantaggiosa con l'indicazione dei criteri da utilizzare per la valutazione delle offerte. Tra questi potranno entrare anche il rating di legalità rilasciato dall'Antitrust e altri parametri "soggettivi", come ad esempio il possesso di marchi di certificazione ambientale (Ecolabel). Quanto ai funzionari delle stazioni appaltanti, incaricati di seguire le procedure di affidamento e di esecuzione degli appalti (Rup), l'indicazione che arriva dall'Anac è quella di farne dei veri e propri project manager, almeno per i lavori di carattere più complesso.

Se l'obiettivo dell'Authority è dichiaratamente quello di completare questa prima fase di attuazione con l'approvazione di dieci linee guida entro l'estate, adesso siamo arrivati a metà strada. Anche se bisogna precisare che i cinque documenti appena licenziati non sono ancora del tutto assestati. Gli indirizzi su direzione lavori e direttore dell'esecuzione vanno al ministero delle Infrastrutture che dovrà adottarli con decreto, dopo aver incassato i pareri del Consiglio di Stato e delle commissioni parlamentari.

Anche per gli altri tre documenti di indirizzo appena varati dall'Autorità ci sarà un percorso supplementare, anche se non espressamente previsto dalle norme. L'Anac ha, infatti, deciso di trasmetterli alle commissioni parlamentari e al Consiglio di Stato. Qualche ulteriore aggiustamento, allora, è ancora possibile. Anche se dall'Anticorruzione spiegano che queste indicazioni sono già utilizzabili.

Nel frattempo dovrebbero arrivare al primo traguardo anche le linee guida sulle gare sottosoglia europea (forse già questa settimana, come annunciato da Cantone in audizione alle Camere) e poi quelle sulla composizione delle commissioni giudicatrici esterne alle amministrazioni. Si tratta in questo caso delle linee guida più attese dagli operatori e quelle che stanno evidenziando gli aspetti più delicati da risolvere. E per questo gli uffici di Cantone hanno deciso di dedicarci qualche giorno in più.

(Giuseppe Latour e Mauro Salerno, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 28 giugno 2016)

Catasto

■ **Circolare 27/E: chiarimenti sulle tematiche catastali**

In data 13.6.2016 è stata pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate la circolare n.27/E recante chiarimenti in merito ai quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione dei 130 anni del Catasto, nell'ambito della nuova iniziativa editoriale "TeleCatasto" realizzata in collaborazione con il Sole24Ore.



Accatastamento unico e unione di fatto ai fini fiscali

D: E' confermata l'impossibilità, in caso di due unità immobiliari contigue e autonomamente accatastate, di richiedere l'accatastamento unitario in presenza di distinta titolarità delle stesse (ad esempio, un'unità di proprietà del marito, l'altra di proprietà della moglie). Resterebbe pertanto l'unica possibilità di richiedere un'apposita annotazione negli atti catastali?

R: Non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Se a seguito di interventi edilizi vengono meno i requisiti di autonomia (pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità), per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare due distinte dichiarazioni di variazione, che devono contenere anche la rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'intera unità immobiliare. Quindi, non risulta sufficiente richiedere all'Agenzia delle Entrate solo l'inserimento di un'apposita annotazione negli atti catastali, senza che siano state presentate le dichiarazioni di variazione

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

8



Condominio ed Immobili

■ Modifiche alle tabelle, unanimità solo per quelle «contrattuali»

Le tabelle di proprietà non sempre coincidono con quelle di ripartizione. L'errata utilizzazione pone a rischio la validità delle deliberazioni.

Le tabelle millesimali consentono la rappresentazione grafica dei rapporti di valore tra le diverse unità immobiliari collocate nel medesimo edificio, ai sensi dell'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Queste, si dividono in diverse tipologie.

Partiamo dalla tabella di proprietà generale che oltre a servire per la corretta individuazione della costituzione dell'assemblea generale e la valida formazione dei quorum deliberativi, serve anche alla ripartizione delle spese generali come quelle relative al compenso dell'amministratore, della polizza globale fabbricati, della tenuta del conto corrente ecc.

Poi, abbiamo le tabelle di proprietà separata e si riferiscono a quei beni o servizi comuni la cui utilizzazione è destinata soltanto ad alcuni dei condòmini, in aderenza a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 1123 del codice civile. Per fare un esempio, pensiamo alla tabella di proprietà separata della centrale idrica a servizio di una sola parte delle unità dell'edificio. Questa tabella oltre a servire ad individuare la corretta costituzione dell'assemblea di gruppo e l'esatta individuazione dei relativi quorum deliberativi, serve anche alla ripartizione delle spese di manutenzione dell'impianto.

Le tabelle di ripartizione, invece, servono esclusivamente alla ripartizione delle spese e giammai alla costituzione dell'assemblea o alla formazione dei quorum deliberativi.

Infine, abbiamo le tabelle di ripartizione differenziata, che servono soltanto a ripartire le spese in ragione di un maggiore o minore utilizzo di un dato bene o servizio o in ragione di una possibile contabilizzazione di determinati consumi come acqua e combustibili.

Il caso delle scale e dell'ascensore è emblematico. In base al nuovo articolo 1124 c.c., questi impianti sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono (proprietà separata) e la spesa è ripartita tra essi per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo



(ripartizione differenziata). La prima tabella, quella relativa al valore delle proprietà, servirà anche alla corretta individuazione del quorum costitutivo dell'assemblea di gruppo e alla formazione dei quorum deliberativi, mentre la seconda servirà soltanto alla ripartizione della seconda metà delle spese.

Accade spesso che l'amministratore disponga agli atti di un'unica tabella, data dalla media delle due. Questa tabella potrà servire esclusivamente alla ripartizione del 100% della spesa, ma non potrà e non dovrà essere utilizzata per la costituzione dell'assemblea di gruppo e per l'individuazione dei quorum deliberativi, pena l'annullabilità delle deliberazioni adottate per vizio di formazione.

Anche il caso del lastrico esclusivo richiede molta attenzione. Non è raro, infatti, commettere l'errore di utilizzare la tabella di ripartizione che annovera con 333,33 millesimi l'incidenza del terzo della spesa a carico di chi ne ha l'uso esclusivo, per determinare la corretta costituzione dell'assemblea e del quorum deliberativo, occorrendo invece al riguardo la tabella di proprietà del lastricato.

L'errore, dunque, sta nell'assegnare a chi ha l'utilizzo esclusivo del lastricato un voto pari a 333,33 millesimi che, al contrario, rappresenta soltanto la sua quota di contribuzione alle spese e giammai la quota di valore della proprietà.

(Paolo Accoti, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 27 giugno 2016)

■ **La «comunicazione» all'amministratore non equivale a richiesta di autorizzazione**

Il nuovo articolo 1122 del codice civile non prevede che l'assemblea «autorizzi» i lavori privati. Il proprietario di unità immobiliari esclusive o l'utilizzatore esclusivo di cortili, terrazzi, lastricati o altre parti dell'edificio normalmente destinate all'uso comune, può eseguirvi opere a condizione di non recare danno alle parti comuni e purchè non si determini un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. L'articolo 1122 del codice civile, novellato dalla legge n. 220/2012, prevede, inoltre, che in ogni caso ne sia data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

L'applicazione in concreto della nuova norma sta sollevando diverse polemiche e conflittuali interpretazioni. Proviamo a fare un po' di chiarezza sull'argomento.

In prima analisi va ribadita la libertà del singolo condòmino di esercitare il suo diritto di proprietà, in via esclusiva e piena, sebbene nei limiti previsti dalla legge. Occorre, pertanto, da subito sottolineare come il nuovo articolo 1122 del codice ponga proprio dei limiti e quindi comprima il diritto di proprietà nel momento in cui vieta quei lavori che recano danni alle parti comuni o costituiscono pregiudizio a stabilità, sicurezza e decoro architettonico. Il condòmino interessato dalle opere private, dunque, deve preoccuparsi di non superare tali limiti e di informare l'amministratore delle sue intenzioni.

La stessa comunicazione non trova alcuna specifica disciplina dal momento che si discorre di mera notizia, ma ciò nonostante è indubbio come si debba in qualche modo far pervenire all'amministratore le proprie intenzioni in maniera chiara e dettagliata posto che diversamente lo stesso non avrebbe elementi su cui riferire all'assemblea.

Rispetto alla precedente scrittura della norma, dunque, la preventiva comunicazione sembra voler consentire all'assemblea di poter valutare eventuali danni o pregiudizi già prima che gli stessi lavori abbiano esecuzione, evitando così di intervenire soltanto ad opere già avviate o concluse, quasi a voler divenire strumento di prevenzione rispetto a possibili liti. Laddove l'assemblea dovesse eccedere i pregiudizi in danno degli interessi del condominio, dovrebbe limitarsi ad invitare il condòmino a non dare seguito alle opere preannunciate o a cambiarne le modalità di esecuzione e qualora l'invito risultasse ignorato, allora ricorrere all'autorità giudiziaria competente con la più idonea azione di rinuncia.



Sembra utile sottolineare, inoltre, come la mancata notizia preventiva all'amministratore con relativo avviamento dei lavori non si risolve nemmeno in alcuna sanzione per il condòmino, con la conseguenza che l'assemblea potrebbe ritrovarsi semplicemente a decidere sugli strumenti da adottare a tutela degli interessi inerenti le parti comuni ad opere avviate se non addirittura già concluse.

Da ultimo, ma non per importanza, va ribadito come l'azione di controllo da parte dell'assemblea non possa giungere alla verifica di regolarità dell'opera nei confronti degli strumenti urbanistici di riferimento e quindi di come non si possa esigere la presentazione di titoli abilitativi posto che quest'ultima funzione resta prerogativa della pubblica amministrazione.

(Francesco Schena, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 24 giugno 2016)

■ **Manutenzione straordinaria, i compiti del direttore dei lavori**

Con la bella stagione, in molti condomini si progettano i lavori di ristrutturazione edile dello stabile che spaziano dalle impermeabilizzazioni dei lastrici solari, alla ristrutturazione della facciata, e ad altro ancora.

Si assiste inevitabilmente, alla preoccupazione dei condomini, i quali devono depositare anticipatamente, le quote straordinarie necessarie, in un apposito "fondo" dedicato esclusivamente ai lavori straordinari deliberati dall'assemblea.

Di conseguenza l'amministratore dovrà utilizzare detto fondo, unicamente per far fronte alle spese dei lavori straordinari a cui lo stesso è destinato. Sinteticamente, ecco quali passaggi sono necessari e obbligatori per garantire la completa esecuzione dei lavori ed i condomini siano tutelati. Il passaggio iniziale avviene in assemblea, dove l'amministratore, predisporrà apposito punto all'ordine del giorno, nel quale dovrà essere prevista la nomina del Direttore dei lavori, il quale avrà anche l'incarico di predisporre, in base alle priorità dei lavori straordinari che i condomini segnaleranno, il computo metrico estimativo. In sostanza la descrizione dettagliata, quotata e prezzata dei lavori da eseguire.

Una volta che il computo è completato, i condomini potranno averne copia, priva dei prezzi, in maniera che ognuno possa chiedere, ad imprese specializzate di propria fiducia, uno o più preventivi. Il Direttore dei lavori acquisirà tutti i preventivi ed inizierà a confrontarli, scegliendone almeno tre, da sottoporre ai condomini in assemblea. A questo punto l'amministratore, convocherà l'assemblea ed il Direttore dei lavori, inserendo all'ordine del giorno il punto specifico per deliberare la scelta dell'impresa che si aggiudicherà l'appalto.

Il Direttore dei lavori, in questa fase, ha un'importanza primaria in quanto dovrà verificare i requisiti e le prescrizioni previste dalla legge, per poter regolarmente consentire all'assemblea di assegnare l'incarico alla ditta prescelta. Nella stessa assemblea si delibererà la costituzione del "fondo straordinario", dove saranno accantonate le quote versate dai condomini, calcolate per millesimi di proprietà, in base all'importo complessivo dei lavori e dei compensi dei tecnici coinvolti. Il Direttore dei lavori, dovrà predisporre "il contratto d'appalto", che è l'accordo, tra il condominio, rappresentato dall'amministratore, e l'impresa aggiudicataria, nel quale saranno indicati ed accettati, i diritti e i doveri di ognuno nell'ambito dei lavori. Es: modalità di pagamento a stato d'avanzamento, stabilito dal Direttore dei lavori, penali per ritardata esecuzione dei lavori, eccetera. A questo punto si apre il cantiere, di cui l'unico responsabile è il Direttore dei Lavori, il quale provvederà a stabilire, mediante verbali sottoscritti dallo stesso, con specifica dichiarazione, che lo stato d'avanzamento è stato completato e che i lavori sono stati eseguiti a perfetta regola d'arte. A seguito del verbale, il tecnico darà il nullaosta all'amministratore affinché esegua il pagamento all'impresa. A fine lavori, il tecnico, stilerà il verbale finale della chiusura del cantiere, dichiarando che tutti i lavori previsti dal contratto sono stati finiti ed eseguiti a perfetta regola d'arte!

(Mauro Cardia, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 22 giugno 2016)





■ Autorizzazione paesaggistica, cosa cambia per le procedure semplificate

Ampliato il perimetro degli interventi che non richiedono più autorizzazione. Rischio di contenzioso per gli interventi su immobili vincolati nei centri storici

Il Governo si accinge ad emanare, ai sensi dell'articolo 12 del DL 83/2014, un regolamento finalizzato ad ampliare e precisare le ipotesi di procedura semplificata per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica relativa ad interventi di lieve entità. Il precedente regolamento Dpr 139/2010 (ora abrogato) aveva già disposto sul tema dell'assoggettamento a procedura semplificata, individuando alcune fattispecie tra le quali: incremento del volume non superiore al 10% nel limite di 100 metri cubi; demolizione e ricostruzione fedele; attrezzature pertinenziali nel limite di 50 metri cubi; tettoie, porticati e chioschi nel limite di 30 metri quadrati; recinzioni e muri di contenimento; tende da sole; condizionatori, antenne e parabole; interventi sui prospetti degli edifici.

11

Sono comunque esclusi gli immobili ricadenti nei centri storici od oggetto di specifico vincolo di tutela. Sulla competenza dello Stato ad individuare interventi di lieve entità è intervenuta la Corte costituzionale con la sentenza 207/2012 con la quale ha affermato che tale disciplina è riconducibile alla determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni amministrative di competenza esclusiva dello Stato, in quanto concernono il soddisfacimento di diritti civili e sociali da garantire con carattere di generalità a tutti gli aventi diritto, evitando anche duplicazioni di valutazioni. Deve essere anche sottolineato che già ai sensi dell'articolo 149 del Dlgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica per interventi di manutenzione straordinaria, di consolidamento e restauro che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per quelli relativi alle attività agro-silvo-pastorali ed alla riforestazione e bonifiche.

Il nuovo regolamento prevede la seguente differenziazione degli interventi: non soggetti ad autorizzazione paesaggistica; di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato; esonerati dall'obbligo di autorizzazione semplificata.

Tra le opere non soggette ad autorizzazione paesaggistica sono ricomprese a titolo esemplificativo: opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici e possono comportare anche mutamenti di destinazione d'uso; interventi sui prospetti e sulle coperture nel rispetto dei piani del colore; eliminazione delle barriere architettoniche; aperture esterne; installazione di condizionatori esterni in spazi pertinenziali e di pannelli solari; interventi nelle aree pertinenziali; manutenzione di cancelli e recinzioni; realizzazione di volumi interrati; occupazione di suolo temporanea; serre mobili stagionali; opere all'interno dei cimiteri; installazione di tende parasole; insegne per esercizi commerciali; strutture stagionali; varianti a progetti edilizi che non eccedano il 2% dei parametri urbanistici (come già previsto per la regolarizzazione di lievi difformità dal punto di vista edilizio nonché dal condono edilizio).

In tal modo sono anche esonerate alcune tipologie di opere sottoposte ad autorizzazione semplificata dal precedente regolamento.

Il regolamento dispone, poi, in merito agli interventi ed opere di lieve entità soggette a procedimento autorizzatorio semplificato, riprendendo sostanzialmente l'elenco del Dpr 139/2010, rivedendo alcune limitazioni per gli ampliamenti nei centri storici.

Una particolare categoria è rappresentata da alcuni particolari interventi su immobili gravati da vincoli storico-artistici o ricompresi nei centri storici per i quali si prevede l'esonero dall'autorizzazione semplificata nel caso in cui nel vincolo ovvero nel piano paesaggistico siano previste specifiche previsioni d'uso, il cui rispetto assicura la compatibilità dell'intervento. Il problema risiede, però, nel fatto che in alcuni casi si è in presenza dei c.d "vincoli nudi" ossia con contenuti non dettagliati che lasciano spazio anche alla discrezionalità. Difatti il regolamento



prevede che le Regioni ed il Ministero diano pubblicità alle riscontrate condizioni di esonero, che presumibilmente daranno luogo a contenziosi. Inoltre, lo stesso regolamento prevede che i piani paesaggistici possono dettare direttive e disposizioni per la specificazione, ad opera degli strumenti urbanistici locali in sede di adeguamento agli stessi piani paesaggistici, delle corrette metodologie di realizzazione degli interventi esonerati dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica.

Un ulteriore caso di esonero dalla procedura semplificata è ricollegato alla stipula di accordi di collaborazione tra Ministero, Regioni ed enti locali per specifiche tipologie di intervento.

Il procedimento semplificato trova applicazione anche alle istanze di rinnovo di autorizzazione scadute da non più di un anno, a condizione che gli interventi non eseguiti nei termini risultino conformi al progetto autorizzato ed alle eventuali specifiche previsioni di tutela sopravvenute. In caso di variazioni sostanziali si applica, invece, il procedimento ordinario.

Vediamo ora in che cosa consiste il procedimento autorizzatorio semplificato. Riguardo alla documentazione, essa consiste nella sottoscrizione del modello semplificato allegato al regolamento, accompagnato da una relazione paesaggistica semplificata redatta da un tecnico abilitato secondo lo schema anche esso allegato evidenziando la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici e la compatibilità con i valori paesaggistici e le misure di inserimento paesaggistico. L'istanza è presentata allo sportello unico per l'edilizia insieme alla richiesta del titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle opere. Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica è rilasciato nel termine di 60 giorni, previa istruttoria che prevede la verifica dell'assoggettamento al procedimento semplificato e la valutazione della conformità alle prescrizioni di tutela. Il termine è qualificato come tassativo da intendersi non come silenzio assenso, ma come silenzio inadempimento sanzionabile in termini di responsabilità dei funzionari. In caso di esito negativo di queste verifiche preliminari, l'amministrazione prima di procedere al rigetto dell'istanza richiede le eventuali modifiche necessarie per adeguare il progetto.

Invece, in caso di esito positivo l'amministrazione indice la conferenza di servizi per l'acquisizione del parere del soprintendente. Nel procedimento semplificato non è obbligatorio il parere della commissione locale per il paesaggio. La rimessione in ripristino dello stato dei luoghi può essere disposta solo quando non sia in alcun modo possibile dettare prescrizioni che consentano la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Si stima che con queste innovazioni i casi sottoposti a procedimento ordinario dovrebbero essere il 30% del totale, per cui è auspicabile che questa riduzione comporti il rispetto dei tempi per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, anche se rimangono ancora irrisolti i problemi legati alla discrezionalità delle decisioni, che può essere ridotta, fatta salva l'opzione zero in alcuni casi, solo attraverso un dialogo costruttivo per adeguare il progetto iniziale.

(Massimo Ghiloni, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 27 giugno 2016)

■ **Sostenibilità ambientale nelle costruzioni, aggiornata la UNI/PdR 13:2015**

L'UNI ha pubblicato una versione corretta delle Sezioni 0 e 1 della UNI/PdR 13:2015 "Sostenibilità ambientale nelle costruzioni - Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità".

La modifica della prassi di riferimento deriva essenzialmente dalla necessità di adeguare lo strumento ai nuovi decreti relativi alla certificazione energetica, in particolare ai decreti interministeriali del 26 giugno 2015 recanti, rispettivamente "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" e "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

I due provvedimenti infatti hanno modificato profondamente le procedure per la certificazione energetica, inserendo il confronto con l'edificio di riferimento e modificando i parametri energetici



da misurare. In accordo con le nuove linee guida per la certificazione energetica la UNI/PdR si applica agli edifici di nuova costruzione e alle ristrutturazioni importanti.

Strutturata in due sezioni, la prassi di riferimento è stata elaborata a partire dal Protocollo sviluppato da ITACA, l'Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale.

La Sezione 0 fornisce l'inquadramento generale e i principi metodologici e procedurali che sottendono al sistema di analisi per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici, ai fini della loro classificazione attraverso l'attribuzione di un punteggio di prestazione.

La Sezione 1 specifica, invece, i criteri per la valutazione di sostenibilità ambientale e il calcolo del punteggio di prestazione degli edifici con destinazione d'uso residenziale.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 22 giugno 2016)

■ **Edilizia: boom degli interventi agevolati a inizio 2016 (+50%)**

Dopo la battuta d'arresto registrata nel 2015, torna a correre all'inizio di quest'anno la spesa per ristrutturazione edilizia abitativa e interventi per il risparmio energetico degli edifici incentivata dalle detrazioni fiscali (rispettivamente) del 50 e del 65% (in dieci anni). I dati sono del Cresme su fonte del Ministero delle finanze: nel primo trimestre del 2016 l'ammontare dei pagamenti per interventi di rinnovo edilizio ed energetico (bonifici effettuati con l'apposito format bancario) è stato di € 7.640 milioni, il 49,5% in più rispetto al primo trimestre 2015 (allora furono 5.109 milioni).

Il Cresme non fornisce per ora lo "spaccato" tra bonus al recupero edilizio abitativo e risparmio energetico, ma teniamo conto che nella media degli ultimi tre anni i primi rappresentavano in valore degli interventi circa l'85% del totale (lo sconto del 50% copre infatti interventi edilizi, mediamente più costosi, mentre il 65% va in gran parte nella sostituzione degli impianti termici e delle finestre). Il boom è stato consistente soprattutto a gennaio, quando i pagamenti sono raddoppiati a 4.697 milioni dai 2.379 del gennaio 2015 (+97%); ma anche a febbraio (1.281 milioni, +3,7%) e marzo (1.662 milioni, +11,2%) la crescita è proseguita. Crescita che peraltro era partita già a dicembre (2.684 milioni, +7,3%) e fra l'altro gli ultimi mesi del 2015 sono andati meglio del previsto, perché il rapporto Cresme per la Camera dei Deputati di metà ottobre prevedeva in tutto il 2015 una spesa incentivata per € 23,556 miliardi, mentre il dato effettivo dell'anno è stato superiore, a 25,147 miliardi. Confrontando il dato dei pagamenti 2016 (7.640 milioni) con quelli dei primi trimestri degli anni scorsi emerge un livello inferiore solo al 2014 (anno record), allora fu 8.510 milioni a gennaio-marzo, ma superiore ai 5.929 milioni del 2013 e ai 4.841 milioni del 2012.

Si tratta per ora, è chiaro, ancora di dati parziali, ma per Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, sono un altro segnale (insieme ai bandi 2015, alle macchine movimento terra e alle vendite Angaisa) che il mercato dell'edilizia sta ripartendo. La quota degli interventi incentivati sul totale del rinnovo edilizio residenziale è cresciuta negli anni fino ad arrivare al 60% stimato dal Cresme nel 2013 e 2014, anche se nel 2015 (documento Camera di ottobre) si sarebbe registrata una preoccupante marcia indietro al 50-52% circa (nel senso che il dato potrebbe nascondere un ritorno al nero di parte di questi interventi). Ricordiamo che la legge di Stabilità 2016 ha prorogato gli sconti fino al 31 dicembre di quest'anno, per poi tornare dal 2017 all'aliquota ordinaria di incentivo del 36% prevista per gli interventi di recupero edilizio abitativo.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 22 giugno 2016)



■ **Bozza del decreto competitività: novità nelle certificazioni per l'edilizia e per gli atti immobiliari**

La bozza non ancora in vigore del cd. Decreto Competitività (Misure volte a favorire il Business Climate), porta allo studio del Consiglio dei Ministri una serie di modifiche, agevolazioni, norme e interventi su vari settori, da quello fiscale-economico, a quello amministrativo e lavorativo, ed anche a quello edilizio. In particolare, la Misura 10 – Semplificazione di regimi amministrativi in materia edilizia, interviene apportando modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative in materia edilizia con la finalità di snellire le procedure autorizzative e aumentare la sicurezza degli immobili; e la Misura 11 – Trasparenza Atti Immobiliari, con la quale si promuove la trasparenza e lo sviluppo del mercato immobiliare. Vediamo nel dettaglio queste proposte.

Segnalazione Certificata di Agibilità

- Viene cancellata la disciplina relativa al rilascio del Certificato di Agibilità che verrà sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (viene dunque sostituito l'art. 24 del Testo Unico edilizia).

- Il richiedente (titolare o professionista incaricato) del Permesso di Costruire, o della SCIA, o della DIA, entro 15 gg. dal termine dei lavori, dovrà presentare allo Sportello Unico Edilizia (pena sanzione), la Segnalazione Certificata di Agibilità per interventi relativi a nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, interventi che possono influire sulla sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli immobili esistenti.

- Lo stesso dicasi per singoli edifici o singole parti della costruzione (purchè risultino autonomamente funzionali) o singole unità immobiliari, ove risultino realizzate le opere di urbanizzazione primaria, completate e collaudate le parti strutturali, certificati gli impianti.

- La nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, prevede una serie di allegati all'atto della presentazione:

- sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile e degli impianti installati, nonché conformità dell'opera al progetto e sua agibilità, asseverate dal professionista abilitato o dal direttore dei lavori;

- certificato di collaudo statico e dichiarazione di regolare esecuzione dei lavori;

- dichiarazione dell'impresa installatrice sulla conformità degli impianti installati in termini di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e certificato di collaudo degli stessi;

- dichiarazione di conformità dell'opera in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Si accorceranno dunque i tempi per l'ottenimento dell'agibilità con autocertificazione perché non dovranno più attendersi i controlli documentali da parte dei Comuni ma verrà data priorità al collaudo statico e al controllo ispettivo sull'opera realizzata (le modalità verranno stabilite dalle Regioni e dai Comuni).

Modifiche e correzioni anche nel campo degli interventi in zone sismiche.

Interventi in zona sismica

- Vengono ridotti anche i tempi per le autorizzazioni sismiche a fronte però di una maggiore tutela; gli artt. 93 e 94 del Testo Unico Edilizia, vengono dunque modificati e prevedono che in sede di Conferenza Unificata il Governo, le Regioni e gli enti locali dovranno fissare le attività rilevanti per la pubblica incolumità, mentre sulla base dei principi di adeguatezza e proporzionalità, dovrà stabilirsi un elenco di interventi classificabili come secondari e minori che non comportino rischi per l'incolumità collettiva per i quali sarà sufficiente la SCIA o la CILA.

- Questa procedura consentirà dunque di diversificare le tipologie di intervento in base alla loro complessità e al grado di rischio eventualmente rapportabile; per le zone a bassa sismicità, operando comunque questa diversificazione (legata all'innalzamento dei livelli di tutela), resta



comunque in vigore l'autorizzazione per quegli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali che potrebbero comportare, in caso di evento sismico, gravi rischi per la pubblica sicurezza.

- Per le zone invece ad alta e media sismicità, fermo restando il titolo abilitativo obbligatorio per l'intervento edilizio, occorrerà comunque la preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale competente.

Al fine di promuovere la trasparenza e l'ammodernamento dei mercati immobiliari, la bozza prevede una misura ad hoc intitolata proprio "Trasparenza Atti Immobiliari".

Atti Immobiliari

- Si prevede la messa a disposizione in forma digitale, dei dati contenuti negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate (e già comunicate dai Notai alle Agenzie competenti), relativi alla costituzione, al trasferimento o alla modifica dei diritti reali sugli immobili.

- I dati potranno essere consultabili ed interrogabili sul sito dell'Agenzia del Territorio e potranno riguardare la descrizione del bene e il corrispettivo indicato nell'atto, con l'eccezione dei dati personali delle parti (così come modificato dopo i rilievi del Ministero dell'Economia).

- La consultazione o interrogazione partirà entro il 31 dicembre 2016 e dovrebbe essere relativo a tutti gli atti, anche pregressi, i cui adempimenti sono stati effettuati mediante trasmissione telematica.

(Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 21 giugno 2016)

15

■ **Istat, +2,5% produzione nelle costruzioni ad aprile, +3% su anno**

Ad aprile 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento del 2,5%, mentre gli indici di costo del settore segnano una crescita dello 0,1% per il fabbricato residenziale, dello 0,5% per il tronco stradale con tratto in galleria e dello 0,6% per il tronco stradale senza tratto in galleria. Lo comunica l'Istat, spiegando che nella media del trimestre febbraio-aprile 2016 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni diminuisce dello 0,4% rispetto ai tre mesi precedenti. Su base annua, ad aprile 2016 l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario aumenta del 3,0% (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 21 di aprile 2015).

Sempre su base annua, l'indice grezzo della produzione nelle costruzioni diminuisce dello 0,6%. L'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale cresce dello 0,7%, mentre diminuiscono, rispettivamente dell'1,2% e dell'1,3%, gli indici del costo di costruzione di un tronco stradale con tratto in galleria e quello senza tratto in galleria. Ad aprile 2016, alla variazione tendenziale dell'indice di costo del fabbricato residenziale contribuiscono l'aumento del gruppo di costo Manodopera (+0,9 punti percentuali) e la diminuzione di quello Materiali (-0,2 punti percentuali). Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale degli indici dei costi di costruzione dei tronchi stradali deriva, sia per quello con tratto in galleria sia per quello senza galleria, dal calo dei costi dei materiali (rispettivamente -1,1 e -1,4 punti percentuali)

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 20 giugno 2016)



Fisco & Agevolazioni

■ **Compravendite, prezzi sotto tiro**

L'attenzione del Fisco è da sempre focalizzata sulle compravendite immobiliari al fine di stanare eventuali evasioni di imposta da parte dell'acquirente e del venditore. Generalmente, infatti, se il



GRUPPO 24 ORE

venditore dell'immobile è un'impresa di costruzione, l'acquirente è tenuto a corrispondere all'impresa venditrice l'Iva sul prezzo di acquisto. In tal caso, dunque, i controlli sono rivolti soprattutto ai venditori per verificare se, in sede di atto, sono stati occultati corrispettivi e accertare eventualmente maggiore Iva, con la conseguente comminazione di sanzioni e relativi interessi.

Qualora, invece, le vendite di immobili a uso abitativo siano effettuate nei confronti dei privati, l'acquirente può scegliere di calcolare l'imposta di registro sul valore catastale del fabbricato (determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i coefficienti 110 o 120) anziché sul prezzo di acquisto, a condizione però che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione. Tuttavia, per legge, è previsto che la dichiarazione nell'atto di un corrispettivo inferiore a quello pattuito determina la perdita del beneficio.

In tal caso, dunque, i controlli del Fisco sono rivolti soprattutto agli acquirenti per scoprire l'eventuale dichiarazione nell'atto di compravendita di un importo inferiore a quello pattuito e accertare una maggiore imposta di registro, da calcolare sul corrispettivo effettivamente pattuito (e non più sul valore catastale), oltre a sanzioni e interessi.

Le prove documentali Partendo, dunque, da questo dato, gli acquirenti e i venditori, anche prima della compravendita immobiliare, sono chiamati a prevenire le contestazioni da parte del Fisco e a predisporre adeguate prove documentali al fine di provare l'effettiva corresponsione del corrispettivo indicato nell'atto. È comunque bene precisare che l'ufficio accertatore può solo presumere un valore di vendita più alto, ma senza per questo imporlo dal momento che il prezzo reale è affidato al libero mercato e alla libera contrattazione delle parti. Né tantomeno, il maggiore valore degli immobili determinato sulla base dei dati Omi e dei mutui erogati agli acquirenti può consentire all'amministrazione di rettificare il valore di compravendita. Sono necessari, infatti, altri riscontri per provare l'evasione da parte dell'acquirente e del venditore. Ovviamente, l'esibizione di una perizia dell'immobile acquistato, redatta in data antecedente all'atto di compravendita che asseveri la congruità del prezzo stabilito tra le parti e corrisposto dall'acquirente rispetto allo stato di conservazione dell'immobile può rendere più semplice la difesa in caso di contestazione. Occorre tener presente, infatti, che anche qualora, come sta accadendo ultimamente, l'ufficio proceda con l'accertamento immobiliare facendo non solo riferimento ai valori Omi, ma anche a una stima dell'immobile compravenduto redatta dall'Ute (ufficio tecnico erariale), la Cassazione ha statuito che tale stima ha lo stesso valore probatorio di una semplice perizia di parte, dato che l'Ute rappresenta un'articolazione della stessa amministrazione finanziaria. Pertanto, le valutazioni/stime Ute sono assistite da fede pubblica solo in relazione alla loro provenienza e non al contenuto e per questo, esse possono essere contrastate con perizie di parte (Cassazione, sentenze n. 10223/2016, n. 10221/2016 e n. 8890/2007).

La perizia Anche per questi motivi, al fine di avere una maggiore valenza persuasiva sarebbe meglio che la perizia attestante il valore effettivo di mercato dell'immobile che si intende compravendere fosse redatta da periti (ingegneri, architetti, geometri) non legati da rapporti di parentela né all'acquirente né al venditore. Tuttavia, poiché la redazione di una perizia da parte di un tecnico comporta ovviamente un aggravio dei costi, si potrebbe in alternativa chiedere, sempre prima dell'acquisto, la redazione della perizia all'agenzia immobiliare a cui è stato affidato l'incarico di mediazione. Inoltre, al fine di avere delle evidenze documentali da produrre in caso di accertamento, è opportuno chiedere all'agenzia immobiliare (e se possibile anche ad altre agenzie) il rilascio su carta intestata delle quotazioni sul prezzo di vendita degli immobili situati nella medesima zona in cui si trova l'immobile da acquistare. Inoltre, con riferimento alle compravendite di terreni rivalutati (ex articolo 7 della legge n. 448/2001 e successive proroghe e riproposizioni), occorre tener presente che il valore risultante dalla perizia asseverata di stima eseguita dal professionista incaricato costituisce «valore minimo di riferimento» ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Ne consegue che, nell'ambito di un accertamento ai fini dell'imposta di registro nei confronti dell'acquirente, ove il corrispettivo o il valore indicato nell'atto o denuncia risulti inferiore al valore periziato, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno riliquidate dall'ufficio delle Entrate, assumendo quale base imponibile il valore di perizia.



Il deprezzamento Al fine, dunque, di prevenire contestazioni da parte del Fisco in caso di valori di acquisto inferiori rispetto a quelli adottati per la rivalutazione, è opportuno indicare nell'atto notarile di compravendita gli eventi che sono sopraggiunti dopo la rivalutazione e che hanno determinato un deprezzamento del terreno, imputabili ad esempio a cause naturali (quali, ad esempio, frane, alluvioni) o alla pianificazione urbanistica.

(Rosanna Acierno, Il Sole 24 ORE – Norme & Tributi, 21 giugno 2016)

Sicurezza

■ Sicurezza ascensori, gli adeguamenti non sono obbligatori

Il Dpr ascensori, approvato ieri in prima istanza dal Consiglio dei ministri, perde un pezzo importante rispetto al testo di entrata: quello sull'adeguamento obbligatorio alle norme di sicurezza contenute nella «raccomandazione» Ue del 1995.

Norme per le quali lo Sviluppo economico si era speso con energia lo scorso febbraio, mentre Confedilizia ne aveva chiesto (e, ora, ottenuto) lo stralcio. Restano le altre disposizioni, quelle per le quali l'Italia rischiava la procedura d'infrazione, previste dalla direttiva 2014/33/Ue (il termine è già scaduto).

L'ambito di applicazione della direttiva si estende agli ascensori intesi come prodotti finiti e installati in modo permanente in edifici o costruzioni e ai componenti di sicurezza per ascensori nuovi prodotti da un fabbricante nell'Unione oppure componenti di sicurezza nuovi o usati importati da un paese terzo.

Le nuove norme prevedono una serie di obblighi per fabbricanti, distributori e importatori. I ministeri di Sviluppo e Lavoro esercitano una valutazione di sicurezza su impianti e componenti e possono chiedere che gli operatori economici intervengano e, al limite, li ritirino dal mercato.

Viene anche rimesso in vigore il «certificato di abilitazione» rilasciato dalle prefetture ai manutentori dopo una prova teorico-pratica. Le norme che non hanno superato l'esame del Consiglio dei ministri prevedevano una serie di controlli (come quelli sulla precisione di fermata e livellamento tra cabina e piano). Controlli che avrebbero portato all'imposizione di interventi mirati, qualora non superati. Ora (come prima) gli interventi possono solo essere suggeriti dai manutentori, mentre i proprietari sono liberi di scegliere se eseguirli o meno, salve naturalmente le responsabilità derivanti da eventuali incidenti. Gli unici obblighi restano quelli relativi alle norme in vigore all'epoca di installazione. Ora il provvedimento passa all'esame delle commissioni Industria di Camera e Senato per il parere obbligatorio (ma non vincolante).

Positivo il giudizio di Confedilizia: «Diamo atto al presidente del Consiglio e al nuovo ministro dello Sviluppo economico - dichiara il presidente Giorgio Spaziani Testa - di aver varato un provvedimento attento alla sicurezza dei cittadini, ma privo di inutili e costosi adempimenti aggiuntivi per la proprietà». Per Roberto Zappa (Assoascensori) e Michele Mazzarda (Anacam) si tratta di «Una polemica montata ad arte in nome di vantaggi economici per pochi grandi proprietari di case e a svantaggio della sicurezza di milioni di persone che ogni giorno utilizzano più di 700mila ascensori non in linea con gli attuali standard europei»

(Saverio Fossati, Il Sole 24 ORE – Norme & tributi, 22 giugno 2016)

■ Bonus amianto, a settembre il click day per i progetti di bonifica dei capannoni

Il nuovo bonus fiscale, secondo la bozza di decreto, prevede uno sconto pari al 50% delle spese e avrà un valore massimo di 200mila euro per impresa, spalmati su tre anni dal 2017 in poi



Il click day per accedere al bonus amianto per i capannoni si svolgerà a settembre. È questo il piano del ministero dell'Ambiente, secondo indiscrezioni che trapelano in queste ore. Il testo del provvedimento attuativo del collegato ambientale (legge n. 221 del 2015) è appena rientrato dal ministero dell'Economia. Oggi sarà firmata la convenzione attuativa, prima del passaggio decisivo alla Corte dei conti. Insomma, siamo a buon punto per completare tutto l'iter previsto: entro l'estate il provvedimento approderà in Gazzetta ufficiale, in vista del giorno chiave per la presentazione delle istanze.

Il nuovo bonus fiscale, secondo la bozza di decreto, prevede uno sconto pari al 50% delle spese e avrà un valore massimo di 200mila euro per impresa, spalmati su tre anni dal 2017 in poi. Il credito, relativo a interventi del 2016, sarà assegnato fino ad esaurimento fondi (17 milioni totali, pari a 5,6 milioni all'anno, da scontare tramite compensazioni), secondo il meccanismo del "click day". Trenta giorni dopo la pubblicazione del decreto scatterà la corsa alle domande.

A beneficiare del credito di imposta saranno i titolari di reddito di impresa che effettuano interventi di bonifica dall'amianto su beni e strutture produttive durante il 2016. Secondo il decreto attuativo, sono ammissibili allo sconto fiscale «gli interventi di rimozione e smaltimento, anche previo trattamento in impianti autorizzati, dell'amianto presente in coperture e manufatti di beni e strutture produttive ubicati nel territorio nazionale effettuati nel rispetto della normativa ambientale e di sicurezza nei luoghi di lavoro».

Il credito è riconosciuto nella misura del 50 per cento delle spese totali che, però, devono sempre superare l'importo minimo di 20mila euro. Il limite massimo dei costi ammissibili è pari a 400mila euro per ogni impresa, che equivalgono a 200mila euro di sgravio. Le spese devono risultare da un'attestazione di un professionista, come il presidente del collegio sindacale, un revisore legale, un commercialista o un consulente del lavoro. Il credito non è cumulabile con altre agevolazioni.

La misura, dopo la pubblicazione delle prime indiscrezioni, ha incassato un altissimo livello di interesse da parte delle imprese. Ma, con il passare dei giorni, questo interesse è stato accompagnato da altrettanta apprensione: il motivo è che lo sconto sarà possibile per spese fatte nel 2016. Quindi, è opportuno non ritardare troppo per consentire agli operatori di programmare i loro investimenti. Allo stesso tempo, sarà necessario lasciare agli uffici tecnici delle aziende un tempo congruo tra la pubblicazione del provvedimento e il click day per la presentazione delle domande.

Su entrambi questi punti arrivano segnali piuttosto rassicuranti dal ministero dell'Ambiente. Il testo ha appena passato lo scoglio del ministero dell'Economia: il decreto è rientrato dal Mef e si prepara al passaggio definitivo davanti alla Corte dei conti. Visto il ritardo accumulato nelle ultime settimane, non sarà possibile centrare il traguardo della pubblicazione in Gazzetta già per maggio/giugno, con il click day da chiudere prima dell'estate. La realtà è che tutto slitterà in avanti di qualche settimana. Così, stando alle ultime indiscrezioni, il click day si terrà nel mese di settembre, con la pubblicazione del decreto un mese prima.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio online, 21 giugno 2016)



Rassegna di normativa

(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

Ambiente

LEGGE 3 maggio 2016, n. 79

Ratifica ed esecuzione dei seguenti accordi in materia ambientale: a) Emendamento di Doha al Protocollo di Kyoto alla Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici, fatto a Doha l'8 dicembre 2012; b) Accordo tra l'Unione europea e i suoi Stati membri, da una parte, e l'Islanda, dall'altra, per quanto concerne la partecipazione dell'Islanda all'adempimento congiunto degli impegni dell'Unione europea, dei suoi Stati membri e dell'Islanda per il secondo periodo di impegno del Protocollo di Kyoto della Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici, fatto a Bruxelles il 1° aprile 2015; c) Protocollo relativo alla cooperazione in materia di prevenzione dell'inquinamento provocato dalle navi e, in caso di situazione critica, di lotta contro l'inquinamento del Mare Mediterraneo, fatto alla Valletta il 25 gennaio 2002; d) Decisione II/14 recante emendamento alla Convenzione sulla valutazione dell'impatto ambientale in un contesto transfrontaliero, fatta ad Espoo il 25 febbraio 1991, adottata a Sofia il 27 febbraio 2001; e) Decisione III/7 recante il secondo emendamento alla Convenzione sulla valutazione dell'impatto ambientale in un contesto transfrontaliero, fatta ad Espoo il 25 febbraio 1991, adottata a Cavtat il 1°-4 giugno 2004; f) Protocollo sulla valutazione ambientale strategica alla Convenzione sulla valutazione dell'impatto ambientale in un contesto transfrontaliero, fatta ad Espoo il 25 febbraio 1991, fatto a Kiev il 21 maggio 2003.
(G.U. 25 maggio 2016, n. 121)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE DECRETO 24 febbraio 2016, n. 88

Regolamento concernente i requisiti del curatore dei rifiuti posti sotto sequestro nelle aree portuali e aeroportuali ai sensi dell'articolo 259 o dell'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
(G.U. 26 maggio 2016, n. 122)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 maggio 2016

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni dal 14 al 20 ottobre 2015 hanno colpito il territorio della Regione Campania.
(G.U. 26 maggio 2016, n. 122)

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

Adozione del Piano antincendio boschivo, con periodo di validità 2014-2018, del Parco nazionale dell'Alta Murgia, ricadente nel territorio della Regione Puglia.
(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

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

Adozione del piano antincendio boschivo, con periodo di validità 2015-2019, del Parco Nazionale della Majella ricadente nel territorio della Regione Abruzzo.
(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE, ORDINANZA 3 giugno 2016

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito il territorio delle Province di Torino, Alessandria, Biella, Novara, Verbano-Cusio-



GRUPPO **24** ORE

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.
(Ordinanza n. 347).
(G.U. 11 giugno 2016, n. 135)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE, ORDINANZA 3 giugno 2016

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti alle eccezionali avversità atmosferiche che hanno colpito il territorio della Regione Lombardia nei giorni dall'11 al 22 novembre 2014.
(Ordinanza n. 348).
(G.U. 11 giugno 2016, n. 135)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
DECRETO 2 maggio 2016, n. 100**

Regolamento recante criteri per il rilascio dell'autorizzazione al ravvenamento o all'accrescimento artificiale dei corpi idrici sotterranei al fine del raggiungimento dell'obiettivo di qualità, ai sensi dell'articolo 104, comma 4-bis, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
(G.U. 13 giugno 2016, n. 136)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE
ORDINANZA 3 giugno 2016**

Interventi urgenti di protezione civile in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche che nel periodo dal 27 febbraio al 27 marzo 2016 hanno colpito il territorio delle Province di Piacenza, di Parma, di Reggio Emilia, di Modena, di Bologna, dei Comuni di Alfonsine, di Faenza, di Russi, di Brisighella, di Casola Valsenio e di Riolo Terme in Provincia di Ravenna, dei Comuni di Formignana, di Vigarano Mainarda, di Argenta, di Ferrara e di Cento in Provincia di Ferrara, dei Comuni di Sant'Agata Feltria, di Gemmano, di Montecolombo e di Coriano in Provincia di Rimini e dei comuni del territorio collinare e pedecollinare della Provincia di Forlì-Cesena. (Ordinanza n. 351).
(G.U. 14 giugno 2016, n. 137)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE, ORDINANZA 3 giugno 2016

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Emilia-Romagna nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche che hanno colpito il territorio della regione nei giorni dal 4 al 7 febbraio 2015. (Ordinanza n. 350).
(G.U. 14 giugno 2016, n. 137)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE
ORDINANZA 3 giugno 2016**

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei giorni dal 9 al 13 ottobre 2014 nel territorio della Provincia di Genova e dei Comuni di Borghetto di Vara, Riccò del Golfo di Spezia e Varese Ligure nella Val di Vara in Provincia di La Spezia e nei giorni dal 3 al 18 novembre 2014 nel territorio della Regione Liguria.
(Ordinanza n. 349).
(G.U. 14 giugno 2016, n. 137)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
DECRETO 24 maggio 2016**

Designazione di 3 zone speciali di conservazione (ZSC) della regione biogeografica alpina insistenti nel territorio della Provincia autonoma di Trento, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357.
(G.U. 15 giugno 2016, n. 138)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
COMUNICATO**

Attività antincendio boschivo per la stagione estiva 2016. Individuazione dei tempi di svolgimento e raccomandazioni per un più efficace contrasto agli incendi boschivi, di interfaccia ed ai rischi conseguenti.



(G.U. 15 giugno 2016, n. 138)

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

Adozione del Piano antincendio boschivo, con periodo di validità 2015-2019, del Parco nazionale delle Cinque Terre ricadente nel territorio della Regione Liguria.

(G.U. 20 giugno 2016, n. 142)

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

Reiezione di istanze di riconoscimento, come associazioni di protezione ambientale, ai sensi dell'art. 13, legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni.

(G.U. 21 giugno 2016, n. 143)

**MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO
DECRETO 14 aprile 2016, n. 111**

Regolamento recante modifiche al decreto 11 dicembre 1997, n. 507, concernente le norme per l'istituzione del biglietto di ingresso ai monumenti, musei, gallerie, scavi di antichità, parchi e giardini monumentali.

(G.U. 23 giugno 2016, n. 145)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
DECRETO 8 giugno 2016**

Criteri per la definizione dei valori di riferimento specifici di concentrazione degli inquinanti per i materiali risultanti dalle attività di dragaggio.

(G.U. 23 giugno 2016, n. 145)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
DECRETO 26 maggio 2016**

Linee guida per il calcolo della percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

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

Istituzione della commissione interministeriale in materia di disciplina dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico.

(G.U. 25 giugno 2016, n. 147)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
DECRETO 31 maggio 2016**

Modalità di messa a dimora di piantine in aree pubbliche in occasione della Giornata nazionale degli alberi.

(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)



Appalti

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
DECRETO 24 maggio 2016**

Incremento progressivo dell'applicazione dei criteri minimi ambientali negli appalti pubblici per determinate categorie di servizi e forniture.

(G.U. 7 giugno 2016, n. 131)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE
DECRETO 24 maggio 2016**

Determinazione dei punteggi premianti per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici e per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione, e dei punteggi premianti per le forniture di articoli di arredo urbano.



(G.U. 7 giugno 2016, n. 131)

DECRETO LEGISLATIVO 25 maggio 2016, n. 97

Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche.

(G.U. 8 giugno 2016, n. 132)

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

DECRETO 17 giugno 2016

Proroga del regime transitorio di cui all'art. 16, comma 8, del decreto 5 dicembre 2012, recante regole tecniche per la consultazione diretta del sistema informativo del casellario da parte delle pubbliche amministrazioni e dei gestori di pubblici servizi.

(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)



Economia e Fisco

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 23 maggio 2016

Programma nazionale di sostegno al settore vitivinicolo - Ripartizione della dotazione finanziaria relativa alla campagna 2016/2017.

(G.U. 13 giugno 2016, n. 136)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 15 giugno 2016

Differimento, per l'anno 2016, dei termini di effettuazione dei versamenti dovuti dai soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono elaborati gli studi di settore.

(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 25 maggio 2016

Determinazione del corrispettivo a carico del richiedente la carta d'identità elettronica, ai sensi dell'art. 7-vicies quater del decreto-legge 31 gennaio 2005, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 31 marzo 2005, n. 43.

(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 15 giugno 2016

Interpello per i contribuenti che aderiscono al regime dell'adempimento collaborativo di cui all'articolo 6, comma 2, del decreto legislativo 5 agosto 2015, n. 128.

(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)



Immobili/Edilizia

DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 83

Attuazione della direttiva 2014/31/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato di strumenti per pesare a funzionamento non automatico.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 84

Attuazione della direttiva 2014/32/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato di strumenti di misura, come modificata dalla direttiva (UE) 2015/13.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 30 marzo 2016

Modifica dell'allegato al decreto 12 ottobre 2015 di ammissione a finanziamento degli interventi e assegnazione alle regioni delle risorse per il programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati. (16A04085)
(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di aprile 2016, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).
(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile, nel comune di Rosa'.
(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 25 maggio 2016

Approvazione del bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta.
(G.U. 1 giugno 2016, n. 127)

ERRATA-CORRIGE

Comunicato relativo al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016, recante: "Approvazione del bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta". (Decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 127 del 1° giugno 2016).
(G.U. 3 giugno 2016, n. 128)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 13 maggio 2016

Modifiche al decreto 30 luglio 2015, concernente la costituzione di un fondo comune d'investimento immobiliare cui conferire o trasferire immobili di proprietà dello Stato, inclusi quelli in uso al Ministero della difesa, non più utilizzati a fini istituzionali, nonché diritti reali immobiliari.
(G.U. 4 giugno 2016, n. 129)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 13 maggio 2016

Modifiche al decreto 30 dicembre 2015, concernente l'apporto di un immobile di proprietà dello Stato al fondo i3-Università'.
(G.U. 4 giugno 2016, n. 129)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 13 maggio 2016

Apporto di immobili di proprietà dello Stato, in uso al Ministero della difesa e non più utilizzati a fini istituzionali, al comparto 8-quater del fondo i3-Stato/Difesa.
(G.U. 6 giugno 2016, n. 130)

MINISTERO DELLA DIFESA

COMUNICATO

Espunzione dall'elenco allegato «A» al decreto n. 88/2/5/2012 del 24 agosto 2012, dell'immobile denominato caserma «Gonzaga» di Scandicci.



(G.U. 6 giugno 2016, n. 130)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di una porzione dell'ex sbarramento difensivo denominato «Papariano», in Fiumicello.

(G.U. 6 giugno 2016, n. 130)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/COM/ 6063 «strada di collegamento dell'abitato di Calitri con la S.S. 401 Ofantina».

(G.U. 6 giugno 2016, n. 130)

**AGENZIA DEL DEMANIO
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un terreno in comune di Ferrara

(G.U. 13 giugno 2016, n. 136)

ERRATA-CORRIGE

Comunicato relativo al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016, recante: "Approvazione del bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta". (Decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 127 del 1° giugno 2016).

(G.U. 13 giugno 2016, n. 136)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area in Bressana Bottarone.

(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area in Sona

(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area in Spoleto

(G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel comune di Calitri, nell'ambito del progetto n. 39/40/COM/6064 «svincolo sulla viabilità Calitri-SS, 401 Ofantina».

(G.U. 18 giugno 2016, n. 141)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA
COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di maggio 2016, 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. 21 giugno 2016, n. 143)



**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile, in Tarvisio
(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di taluni immobili, in Pontebba
(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Inserimento, nell'elenco allegato al decreto n. 14/2/5/2010 del 22 novembre 2010 di un alloggio demaniale, in Spoleto.
(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato di un immobile, in Maniago
(G.U. 25 giugno 2016, n. 147)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato di un immobile, in Cavazzo Carnico
(G.U. 25 giugno 2016, n. 147)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato di un immobile, in San Leonardo
(G.U. 25 giugno 2016, n. 147)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Espunzione dell'immobile denominato «Batteria Siacci», in Anzio
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un immobile in Paluzza
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica dell'immobile denominato «Stradine interpoderali», in Roverè della Luna
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNICATO**

Espunzione dell'immobile denominato «Stazione Radio ex Forte San Felice (aliquota)», in Verona
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6006 «opere di infrastrutture del nucleo industriale di Calitri».
(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)



MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Calitri nell'ambito del progetto n. 39/40/6012 «opere di infrastrutturazione del nucleo industriale di Nerico».

(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)



Professione

MINISTERO DELL'INTERNO DECRETO 7 giugno 2016

Modifiche al decreto 5 agosto 2011 recante procedure e requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione dei professionisti negli elenchi del Ministero dell'interno di cui all'articolo 16 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139.

(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)



Pubblica Amministrazione

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE COMUNICATO

Conto riassuntivo del Tesoro al 31 marzo 2016 - Situazione del bilancio dello Stato e situazione trimestrale dei debiti pubblici.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.s., n. 6)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 12 maggio 2016

Modalità di trasmissione dei bilanci e dei dati contabili degli enti territoriali e dei loro organismi ed enti strumentali alla banca dati delle pubbliche amministrazioni.

(G.U. 26 maggio 2016, n. 122)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA DECRETO 26 febbraio 2016

Assunzione di giovani ricercatori negli enti pubblici di ricerca. (Decreto n. 105).

(G.U. 27 maggio 2016, n. 123)

LEGGE 26 maggio 2016, n. 89

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 marzo 2016, n. 42, recante disposizioni urgenti in materia di funzionalità del sistema scolastico e della ricerca.

(G.U. 28 maggio 2016, n. 124)

DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 maggio 2016

Modifica dell'istituzione, per l'anno 2016, della Giornata nazionale dello sport.

(G.U. 28 maggio 2016, n. 124)

DECRETO LEGISLATIVO 12 maggio 2016, n. 90

Completamento della riforma della struttura del bilancio dello Stato, in attuazione dell'articolo 40, comma 1, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

(G.U. 30 maggio 2016, n. 125)

DECRETO LEGISLATIVO 12 maggio 2016, n. 93

Riordino della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, in attuazione dell'articolo 42, comma 1, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

(G.U. 1 giugno 2016, n. 127)

AGENZIA PER LA RAPPRESENTANZA NEGOZIALE DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI, COMUNICATO



GRUPPO 24 ORE

Contratto collettivo nazionale quadro per la proroga del termine dell'articolo 2, comma 3, dell'AQN 29 luglio 1999 in materia di trattamento di fine rapporto e di previdenza complementare per i dipendenti pubblici.

(G.U. 1 giugno 2016, n. 127)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 13 maggio 2016, n. 94

Regolamento recante attuazione dell'articolo 1, comma 154, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (canone RAI in bolletta).

(G.U. 4 giugno 2016, n. 129)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20 aprile 2016

Inserimento degli Uffici di statistica dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli e dell'Istituto per la valutazione del sistema educativo di istruzione e di formazione (Invalsi) nell'ambito del Sistema statistico nazionale.

(G.U. 4 giugno 2016, n. 129)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 11 maggio 2016

Approvazione delle modifiche urgenti alla disciplina del mercato del gas naturale allegata al decreto ministeriale 6 marzo 2013.

(G.U. 4 giugno 2016, n. 129)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 4 aprile 2016, n. 95

Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 14 settembre 2011, n. 222, concernente il conferimento dell'abilitazione scientifica nazionale per l'accesso al ruolo dei professori universitari, a norma dell'articolo 16 della legge 30 dicembre 2010, n. 240.

(G.U. 6 giugno 2016, n. 130)

AGENZIA PER L'ITALIA DIGITALE

COMUNICATO

Attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 43 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 22 febbraio 2013: «Codici identificativi delle chiavi pubbliche relative alle coppie di chiavi utilizzate per la sottoscrizione dell'Elenco pubblico dei certificatori accreditati per la firma digitale».

(G.U. 6 giugno 2016, n. 130)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 11 aprile 2016

Riparto per l'anno 2016 del Fondo per le esigenze indifferibili di cui all'articolo 1, comma 199, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (legge di stabilità 2015).

(G.U. 7 giugno 2016, n. 131)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 26 maggio 2016

Attribuzione ai comuni di un contributo di complessivi 390 milioni di euro per l'anno 2016.

(G.U. 9 giugno 2016, n. 133)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

DECRETO 29 aprile 2016

Benefici previdenziali riconosciuti a ex lavoratori occupati nelle imprese che hanno svolto attività di scoibentazione e bonifica, affetti da patologia asbesto-correlata, derivante da esposizione all'amianto, ai sensi dell'art. 1, comma 276, legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016).

(G.U. 10 giugno 2016, n. 134)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 14 maggio 2016

Modifica del decreto 18 novembre 2014, per quanto concerne la proroga dei termini di presentazione delle domande di assegnazione dei diritti all'aiuto e della domanda unica e di alcune



misure di sviluppo rurale, per l'anno 2016.
(G.U. 10 giugno 2016, n. 134)

**ISTITUTO PER LA VIGILANZA SULLE ASSICURAZIONI
PROVVEDIMENTO 1 giugno 2016**

Regolamento recante la disciplina della banca dati sinistri, della banca dati anagrafe testimoni e della banca dati anagrafe danneggiati, di cui all'articolo 135 del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 - codice delle assicurazioni private. (Provvedimento n. 23/2016).
(G.U. 10 giugno 2016, n. 134)

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

Bando per il finanziamento di progetti attuati a livello territoriale finalizzati ad assicurare, in via transitoria, ai soggetti destinatari adeguate condizioni di alloggio, vitto e assistenza sanitaria e, successivamente, la prosecuzione dell'assistenza e dell'integrazione sociale - Programma unico di emersione, assistenza ed integrazione sociale a favore degli stranieri e dei cittadini di cui al comma 6-bis dell'art. 18 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, alle vittime dei reati previsti dagli articoli 600 e 601 del codice penale, o che versano nelle ipotesi di cui al comma 1 del medesimo articolo 18 (art. 1, commi 1 e 3, del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 16 maggio 2016) - Bando 1/2016.
(G.U. 10 giugno 2016, n. 134)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 maggio 2016

Fondo di solidarietà comunale. Definizione e ripartizione delle risorse spettanti per l'anno 2016.
(G.U. 10 giugno 2016, n. 134, S.O., n. 18)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 1 giugno 2016

Ripartizione del contributo ai comuni per il ristoro del minor gettito IMU derivante dalle detrazioni IMU riconosciute, per l'anno 2015, per i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali.
(G.U. 11 giugno 2016, n. 135)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 1 giugno 2016

Determinazione del riparto del contributo alla finanza pubblica a carico delle città metropolitane e delle province delle regioni a statuto ordinario, pari a 69 milioni di euro a decorrere dall'anno 2016.
(G.U. 13 giugno 2016, n. 136)

AUTORITA' GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO

DELIBERA 18 maggio 2016

Modifica alla delibera 16 novembre 2004, in materia di risoluzione dei conflitti di interessi.
(Delibera n. 26042).
(G.U. 13 giugno 2016, n. 136)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

DECRETO 15 aprile 2016

Definizione dei criteri per l'approvazione dei programmi di cassa integrazione salariale ordinaria. Esame delle domande e disciplina delle singole fattispecie che integrano le causali di intervento della CIGO. (Decreto n. 95442).
(G.U. 14 giugno 2016, n. 137)

COMMISSIONE DI VIGILANZA SUI FONDI PENSIONE

DELIBERA 25 maggio 2016

Modifiche alla delibera del 31 gennaio 2008 recante le istruzioni per la redazione del «Progetto esemplificativo: stima della pensione complementare» e ulteriori disposizioni.
(G.U. 14 giugno 2016, n. 137)



COMMISSIONE DI VIGILANZA SUI FONDI PENSIONE

DELIBERA 25 maggio 2016

Modifiche e integrazioni alla delibera 31 ottobre 2006 di «Adozione degli schemi di statuto, di regolamento e di nota informativa, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, lettera g) del decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252», nella parte relativa allo Schema di nota informativa. (G.U. 14 giugno 2016, n. 137)

COMMISSIONE DI VIGILANZA SUI FONDI PENSIONE

DELIBERA 25 maggio 2016

Regolamento sulle modalità di adesione alle forme pensionistiche complementari. (G.U. 14 giugno 2016, n. 137)

CORTE DEI CONTI

DECRETO 26 maggio 2016

Approvazione del Conto finanziario relativo all'esercizio 2015. (G.U. 14 giugno 2016, n. 137, S.O., n. 19)

MINISTERO DELLA SALUTE

DECRETO 30 marzo 2016

Ripartizione delle quote premiali relative all'anno 2014 da assegnare alle regioni ed alle province autonome. (G.U. 15 giugno 2016, n. 138)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

DECRETO 10 marzo 2016

Definizione dell'incremento della contribuzione addizionale, applicabile a titolo di sanzione, per il mancato rispetto delle modalità di rotazione dei lavoratori indicate nel verbale di esame congiunto stipulato per la richiesta di intervento dell'integrazione salariale straordinaria o, in mancanza di accordo, nella domanda di concessione del trattamento di CIGS. (Decreto n. 94956). (G.U. 15 giugno 2016, n. 138)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 11 maggio 2016

Istituzione del SINFI - Sistema informativo nazionale federato delle infrastrutture. (G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA FUNZIONE

PUBBLICA DECRETO 29 aprile 2016

Modifica del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 22 settembre 2014, in materia di definizione degli schemi e delle modalità per la pubblicazione su Internet dei dati relativi alle entrate e alla spesa dei bilanci preventivi e consuntivi. (G.U. 16 giugno 2016, n. 139)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20 maggio 2016

Conto finanziario della Presidenza del Consiglio dei ministri per l'anno 2015. (G.U. 16 giugno 2016, n. 139, S.O., n. 20)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 maggio 2016, n. 105

Regolamento di disciplina delle funzioni del Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri in materia di misurazione e valutazione della performance delle pubbliche amministrazioni. (G.U. 17 giugno 2016, n. 140)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Adozione del decreto 15 giugno 2016 che modifica la disciplina del mercato elettrico. (G.U. 18 giugno 2016, n. 141)



LEGGE 6 giugno 2016, n. 106

Delega al Governo per la riforma del Terzo settore, dell'impresa sociale e per la disciplina del servizio civile universale.

(G.U. 18 giugno 2016, n. 141)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Adozione del decreto 15 giugno 2016 che modifica la disciplina del mercato elettrico.

(G.U. 18 giugno 2016, n. 141)

**MINISTERO DELLA SALUTE
DECRETO 19 maggio 2016**

Estensione del decreto 30 luglio 2015 concernente le attività svolte in via amministrativa, di vigilanza e controllo, a tutela dell'interesse nazionale, da parte degli ufficiali e marescialli NAS.

(G.U. 20 giugno 2016, n. 142)

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

Conto riassuntivo del Tesoro al 30 aprile 2016. Situazione del bilancio dello Stato.

(G.U. 20 giugno 2016, n. 142, S.O., n. 7)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 maggio 2016, n. 108

Regolamento recante approvazione dello Statuto dell'Agenzia nazionale per le politiche attive del lavoro.

(G.U. 21 giugno 2016, n. 143)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 maggio 2016, n. 109

Regolamento recante approvazione dello Statuto dell'Ispettorato nazionale del lavoro.

(G.U. 21 giugno 2016, n. 143)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DELIBERA 15 giugno 2016**

Criteri, modalità e termini di presentazione delle domande rivolte all'ottenimento del beneficio delle riduzioni compensate dei pedaggi autostradali, pagati dalle imprese comunitarie di autotrasporto nell'anno 2015. (Delibera n. 6/2016).

(G.U. 21 giugno 2016, n. 143)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA
DECRETO 7 aprile 2016**

Elenco dei soggetti beneficiari di cui all'articolo 14, comma 1, del decreto n. 593 dell'8 agosto 2000, per l'anno 2012. Annullamento e sostituzione del decreto n. 147 del 29 gennaio 2016.

(Decreto n. 673).

(G.U. 22 giugno 2016, n. 144)

CORTE DEI CONTI**DELIBERA 20 maggio 2016**

Linee guida per le relazioni dei collegi dei revisori dei conti delle regioni sui rendiconti regionali per l'esercizio 2015, secondo le procedure di cui all'art. 1, comma 166 e seguenti, legge 23 dicembre 2005, n. 266, richiamato dall'art. 1, comma 3, decreto-legge 10 ottobre 2012, n. 174, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213. (Delibera n. 19/SEZAUT/2016/INPR).

(G.U. 22 giugno 2016, n. 144, S.O., n. 22)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
COMUNICATO**

Approvazione del Piano triennale della ricerca di sistema elettrico nazionale 2015-2017 e ripartizione delle risorse per l'anno 2015.

(G.U. 23 giugno 2016, n. 145)



LEGGE 22 giugno 2016, n. 112

Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare.

(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

DECRETO-LEGGE 24 giugno 2016, n. 113

Misure finanziarie urgenti per gli enti territoriali e il territorio.

(G.U. 24 giugno 2016, n. 146)

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

DECRETO 27 aprile 2016

Definizione della struttura e del contenuto del percorso di istruzione e formazione tecnica superiore di durata annuale per l'accesso ai percorsi degli istituti tecnici superiori. (Decreto n. 272).

(G.U. 27 giugno 2016, n. 148)



Sicurezza

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 12 maggio 2016

Prescrizioni per l'attuazione, con scadenze differenziate, delle vigenti normative in materia di prevenzione degli incendi per l'edilizia scolastica.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Classificazione di alcuni manufatti esplosivi

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121)

DECRETO LEGISLATIVO 18 maggio 2016, n. 80

Modifiche al decreto legislativo 6 novembre 2007, n. 194, di attuazione della direttiva 2014/30/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla compatibilità elettromagnetica (rifusione).

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 81

Attuazione della direttiva 2014/28/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato e al controllo degli esplosivi per uso civile.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 82

Modifiche al decreto legislativo 27 settembre 1991, n. 311, per l'attuazione della direttiva 2014/29/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato di recipienti semplici a pressione (rifusione).

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

DECRETO LEGISLATIVO 19 maggio 2016, n. 85

Attuazione della direttiva 2014/34/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative agli apparecchi e sistemi di protezione destinati ad essere utilizzati in atmosfera potenzialmente esplosiva.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

DECRETO LEGISLATIVO 19 MAGGIO 2016, N. 86

Attuazione della direttiva 2014/35/UE concernente l'armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alla messa a disposizione sul mercato del materiale elettrico destinato ad essere adoperato entro taluni limiti di tensione.

(G.U. 25 maggio 2016, n. 121, s.o., n. 16)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI



GRUPPO24ORE

DECRETO 13 aprile 2016

Disposizioni in materia di determinazione degli importi delle tariffe per l'espletamento dell'attività di valutazione e di vigilanza degli organismi notificati in materia di attrezzature a pressione.
(G.U. 26 maggio 2016, n. 122)

AVVISO DI RETTIFICA

Comunicato relativo al decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 39, recante: «Attuazione della direttiva 2014/27/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, che modifica le direttive 92/58/CEE, 92/85/CEE, 94/33/CE, 98/24/CE del Consiglio e la direttiva 2004/37/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, allo scopo di allinearle al regolamento (CE) n. 1272/2008, relativo alla classificazione, all'etichettatura e all'imballaggio delle sostanze e delle miscele». (Decreto legislativo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 61 del 14 marzo 2016).
(G.U. 26 maggio 2016, n. 122)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI COMUNICATO

Prescrizioni tecniche riguardanti l'esercizio e la manutenzione delle funi e dei loro attacchi degli impianti a fune adibiti al trasporto pubblico di persone.
(G.U. 31 maggio 2016, n. 126)

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

DECRETO 8 aprile 2016, n. 99

Regolamento per il recepimento delle direttive 2014/77/UE e 2014/99/UE, che aggiornano i riferimenti ai metodi di analisi e di prova contenuti nella direttiva 98/70/CE (qualità della benzina e del combustibile diesel per autotrazione) e nella direttiva 2009/126/CE (recupero di vapori durante il rifornimento dei veicoli a motore).
(G.U. 11 giugno 2016, n. 135)

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

DECRETO 12 maggio 2016, n. 101

Regolamento recante l'individuazione delle modalità di raccolta, di smaltimento e di distruzione dei prodotti esplosivi, compresi quelli scaduti, e dei rifiuti prodotti dall'accensione di pirotecnici di qualsiasi specie, ivi compresi quelli per le esigenze di soccorso, ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 29 luglio 2015, n. 123.
(G.U. 14 giugno 2016, n. 137)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 8 giugno 2016

Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di ufficio, ai sensi dell'articolo 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139.
(G.U. 23 giugno 2016, n. 145)



Rassegna di giurisprudenza

Condominio ed Immobili

■ Corte di Cassazione - Terza Sezione Civile - Sentenza 23 giugno 2016, n. 12877



NOTA

Le spese per la casa pignorata ricadono su creditore che ha avviato l'esecuzione

Nell'esecuzione le spese necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato sono a carico del creditore procedente. Questo il principio di diritto espresso dalla Cassazione con la sentenza n. 12877/2016. La Corte, in particolare, ha precisato che i soggetti che possono essere interessati a mantenere in buono stato il bene sono esclusivamente due ossia il creditore procedente o eventualmente il terzo custode. Addossare le spese al debitore significherebbe porle a carico di un soggetto il più delle volte impossibilitato e comunque disinteressato, finendo così per vanificare la portata della riforma del 2005 (DI 35/2005 convertito dalla legge 80/2005).

Si configura pertanto un dovere di conservare il bene al fine di preservare l'oggetto del pignoramento ed evitare così che possa scomparire di fatto da un punto di vista reale ed economico. Nel caso di specie si trattava di forti infiltrazioni presenti in un immobile che certamente richiedevano un intervento onde evitare che il bene stesso potesse venire meno. La Corte non fornisce chiarimenti sulla natura delle spese e delle opere da effettuare. Tuttavia devono attenersi alla struttura e sono intese a evitare il crollo o in genere il perimento del bene. Queste somme, se onorate, risulteranno prededucibili, nel senso che l'importo relativo non entrerà a far parte dell'attivo. Dovranno, invece essere rimborsate come privilegiate ex articolo 2770 cc al creditore che le abbia corrisposte, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia posto l'onere dell'anticipazione a suo carico. Restano invece escluse dal concetto di spese necessarie da onorarsi in via di anticipazione dal creditore procedente quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile, così come anche gli oneri di gestione condominiale.

La Corte ha quindi affermato il principio di diritto secondo cui "le spese necessarie alla conservazione stessa dell'immobile pignorato e cioè le spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato (con esclusione quindi delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) in quanto strumentali al perseguimento del risultato fisiologico della procedura di espropriazione forzata essendo intese a evitarne la chiusura anticipata, sono comprese tra le spese per gli atti necessari al possesso che ai sensi dell'articolo 8 del Dpr 30 maggio 2002 n. 115, il giudice dell'esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente. Tali spese dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex articolo 2770 cc al creditore che le abbia corrisposte in via di anticipazione, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia disposto l'onere a suo carico".

(Giampaolo Piagnerelli, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 23 giugno 2016)





NOTA

Anche il direttore dei lavori è responsabile dei danni

Tutti responsabili per i difetti di costruzione del condominio: lo stabilisce l'articolo 1669 del Codice civile in materia di rovina e difetti di cose immobili, che presuppone un genere di responsabilità nella quale incorre certamente l'appaltatore che ha materialmente edificato il fabbricato, ma anche tutti quei soggetti che, a vario titolo, hanno concorso alla realizzazione dell'opera, in particolare, il progettista e il direttore dei lavori che hanno concorso alla determinazione dell'evento dannoso. Un principio richiamato dalla Cassazione con la sentenza 8700/2016.

Con specifico riferimento a quest'ultima figura professionale, infatti, per il direttore dei lavori - nominato dal committente o dall'appaltatore - la responsabilità assume i contorni di quella extracontrattuale, pertanto, può anche concorrere con quella di questi ultimi ma solo quando le rispettive azioni o omissioni, costituiscono autonomi fatti illeciti che hanno contribuito causalmente a produrre l'evento dannoso. Il direttore dei lavori, quindi, in particolare quando viene nominato dall'appaltatore, risponde del fatto dannoso cagionato sia qualora non si accorga del pericolo, sulla scorta dell'esigibile capacità tecnica e perizia applicabile al caso concreto, ma anche qualora ometta di assegnare le dovute direttive, eventualmente esprimendo anche il suo dissenso nella prosecuzione dei lavori qualora non venissero concretamente seguite.

34

Tali principi sono stati espressi dalla II sezione civile della Corte di Cassazione, nella sentenza n. 8700, pubblicata in data 3.05.2016, relatore Orilia.

Il condominio citava in giudizio l'impresa costruttrice, nonché venditrice dell'immobile in condominio, per ottenere il risarcimento dei danni da infiltrazioni d'acqua e umidità. Nel costituirsi in giudizio, questa negava ogni responsabilità ritenendo che i danni, ove effettivamente esistenti, fossero imputabili in via esclusiva al progettista nonché direttore dei lavori, chiedeva pertanto la sua chiamata in causa.

Dopo i gradi di merito la causa arriva in Cassazione, che afferma: «Costituisce obbligazione del direttore dei lavori l'accertamento della conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica e pertanto egli non si sottrae a responsabilità ove ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore ed, in difetto, di riferirne al committente». E queste responsabilità sarebbero emerse chiaramente dalla Ctu, né il direttore dei lavori si sarebbe potuto avvalere del «principio dell'esclusione di responsabilità per danni in caso di soggetto ridotto a mero esecutore di ordini (...) si attaglia, ricorrendone determinate condizioni, alla figura dell'appaltatore, ma non a quella del direttore dei lavori il quale - come si è visto - assume, per le sue peculiari capacità tecniche, precisi doveri di vigilanza correlati alla particolare diligenza richiestagli: ragionare diversamente significa negare in radice la figura del direttore dei lavori».

Inoltre, prosegue la Cassazione, con riferimento al direttore dei lavori nominato dall'appaltatore «è stato altresì precisato che egli risponde del fatto dannoso verificatosi sia se non si è accorto del pericolo, percepibile in base alle norme di perizia e capacità tecnica esigibili nel caso concreto, che sarebbe potuto derivare dall'esecuzione delle opere, sia se ha ommesso di impartire le opportune direttive al riguardo nonché di controllarne l'ottemperanza, al contempo manifestando il proprio dissenso alla prosecuzione dei lavori stessi ed astenendosi dal continuare la propria opera di direttore se non venissero adottate le cautele disposte».

Siamo, quindi, davanti a una responsabilità extracontrattuale da valutare alla stregua della diligenza e competenza professionale esigibile in questi casi, che può anche concorrere con quella del committente e dell'appaltatore «se le rispettive azioni o omissioni, costituenti autonomi fatti illeciti, hanno contribuito causalmente a produrlo».

(Paolo Accoti, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 21 giugno 2016)



■ Tribunale di Larino –Sentenza 7 maggio 2016**NOTA*****Ascensore difettoso, danni risarciti dallo stabile***

Non si scherza con la sicurezza degli ascensori: non solo per chi li usa, ma anche per i risvolti giuridici: il condominio può essere chiamato a rispondere dei danni. Soprattutto se l'amministratore non avverte che il mezzo può essere pericoloso.

Lo ha detto il Tribunale di Larino, con la sentenza depositata il 7 maggio, affrontando il caso di alcuni inquilini di un appartamento in condominio vittime di un ascensore "impazzito" che, dopo aver velocemente raggiunto il secondo piano si bloccava e, quindi, riprendeva bruscamente la discesa, fermandosi repentinamente tra il primo e il secondo piano. Dopo essere stati liberati dai Vigili del fuoco ricorrevano al Pronto soccorso, dove ad uno veniva diagnosticato un trauma distorsivo del rachide cervicale e all'altro anche un trauma distrattivo della regione lombare.

35

I due inquilini trascinarono in giudizio il condominio per vedersi riconosciuto il risarcimento dei danni fisici patiti, invocandone la responsabilità per il danno cagionato dalle cose in custodia (articolo 2051 del Codice civile), in considerazione del fatto che l'insidia proveniente dall'ascensore non risultava segnalata e neppure visibile.

Il condominio replicava che l'ascensore risultava esclusivamente accessibile ai condòmini ai quali erano state consegnate le chiavi di accesso e non, pertanto, ai loro inquilini, e che all'interno dell'ascensore era ben visibile la targhetta con il peso massimo consentito (240 chilogrammi), concludendo pertanto per il rigetto della domanda. In ogni caso, chiamava in giudizio la propria assicuratrice, dalla quale pretendeva di essere "manlevata" in caso di condanna. Quest'ultima, costituendosi in giudizio, attribuiva la responsabilità dell'evento dannoso alla società incaricata della manutenzione.

Il Tribunale di Larino ha dato però ragione agli inquilini, ritenendo, in particolare, che «nella sfera di applicazione dell'articolo 2051 Codice civile ricadono, secondo l'orientamento giurisprudenziale ormai prevalente, una molteplicità di eventi e una ricca casistica nella quale sono variegiate le ipotesi di fatti riconducibili ai danni causati dalle res in custodia del condominio».

Ciò posto, ha considerato come «le chiavi dell'ascensore erano legittimamente detenute dagli inquilini i quali, come riferito in sede di deposizione testimoniale, pur avendo già registrato il contratto di locazione ed avendo effettuato dei pagamenti al condominio convenuto, non erano a conoscenza del malfunzionamento dell'ascensore» e che, pertanto, la tutela di cui all'articolo 2051 del Codice civile doveva anche essere apprestata in favore degli anzidetti inquilini, titolari di regolare contratto di locazione.

Infine, sulla mancata prova in merito all'apposizione di un cartello di pericolo da parte dell'amministratore, il Tribunale diceva che «anche a voler ammettere l'esistenza di un cartello della portata di quello riferito dall'amministratore di condominio, esso non era comunque idoneo a segnalare adeguatamente il malfunzionamento dell'ascensore». Non sono state prese in considerazione le presunte manchevolezze della ditta che curava la manutenzione dell'impianto considerato che «la responsabilità ex articolo 2051 Codice civile non è elisa dall'incarico di manutenzione dell'ascensore affidato ad un'apposita ditta, in quanto l'impianto resta nella sfera di disponibilità e controllo dell'amministratore dello stabile che continua a mantenere il potere-dovere di controllarne il funzionamento e di intervenire allo scopo di eliminare situazioni di pericolo». Per il Tribunale la persistente responsabilità dell'amministratore, pur in presenza di un manutentore, risulta «essenziale al fine di evitare che si determini un vuoto nella vigilanza e custodia nel caso di affidamento della manutenzione di beni o servizi comuni ad un'impresa specializzata ove quest'ultima ometta di effettuare le dovute opere di manutenzione, o non sia autorizzata dal condominio a effettuare lavori di straordinaria manutenzione».



Una recentissima sentenza della Cassazione (26581, depositata ieri) mostra, nella motivazione, di andare nella stessa direzione, causando con rinvio una sentenza di assoluzione da lesione colpose in circostanze analoghe perché nella motivazione non era stato dimostrato che i lavori di manutenzione e messa in sicurezza fossero stati adeguati e sufficienti a escludere responsabilità degli imputati assolti (amministratore ma anche, in questo caso, tecnici manutentori).
(Paolo Accoti, Il Sole 24 ORE online, 28 giugno 2016)

Edilizia e Urbanistica

■ Corte di Cassazione – Sezione Civile Lavoro - Sentenza 16 giugno 2016, n. 12425



NOTA

Per la Cassazione esonero contributivo in edilizia solo in casi tassativi

La Cassazione ricorda che i casi di esclusione dall'obbligo contributivo restano quelli elencati da legge e decreti ministeriali e non possono essere allargati, neanche con l'accordo tra datore di lavoro e lavoratore.

L'articolo 29 del Dl. 23 giugno 1995, n. 244 (convertito dalla legge n. 341/1995) impone ai datori di lavoro esercenti attività edile di assolvere all'obbligo contributivo su di una retribuzione commisurata ad un numero di ore settimanali non inferiore all'orario di lavoro normale stabilito dai contratti collettivi nazionali stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative su base nazionale e dai relativi contratti integrativi territoriali di attuazione, con esclusione delle assenze per malattia, infortuni, scioperi, sospensione o riduzione dell'attività lavorativa, con intervento della cassa integrazione guadagni, di altri eventi indennizzati e degli eventi per i quali il trattamento economico è assolto mediante accantonamento presso le casse edili. Oltre agli eventi indicati, altre ipotesi possono essere individuate con decreto ministeriale, sentite le organizzazioni sindacali. In forza di tale delega il Dm 16 dicembre 1996 ha elencato altre ipotesi esclusive, quali: permessi individuali non retribuiti nel limite massimo delle 40 ore; eventuali anticipazioni effettuate dal datore di lavoro di somme corrispondenti agli importi della CIG; periodi di assenza dal lavoro per ferie collettive per i lavoratori che non le hanno maturate; periodi di assenza per la frequenza di corsi di formazione professionale. La vicenda che ha dato origine alla sentenza della Cassazione n. 12425 del 2016 riguarda proprio il principio di tassatività delle ipotesi esonerative dal rispetto dell'obbligo contributivo come determinato dall'articolo 29 cit.

A fronte del mancato collegamento tra le assenze rilevate (permessi non retribuiti a carattere generico) e una delle ipotesi tipiche contemplate dalle disposizioni citate, l'Inps aveva richiesto il pagamento della contribuzione anche per questi periodi di sospensione, per i quali non poteva essere applicata alcuna ipotesi esonerativa. Oggetto della controversia non è dunque la giustificabilità della sospensione del rapporto di lavoro, quanto la configurabilità di un'ipotesi di esenzione o comunque la possibilità di estendere, anche in via interpretativa, a ipotesi non nominate di sospensione l'esenzione contributiva già prevista, fondando così un principio più generale secondo cui, in presenza di ipotesi di interruzione del sinallagma contrattuale per cause di sospensione legittime anche se non tipiche, con il conseguente mancato versamento di retribuzione, non è possibile fondare alcun obbligo di tipo contributivo. La sezione Lavoro ricorda che in realtà la giurisprudenza della Cassazione si è occupata varie volte del fenomeno della retribuzione virtuale in edilizia, considerando come tassative le ipotesi esonerative, di effettiva sospensione del rapporto e degli obblighi connessi. La varia tipologia di assenze idonee a provocare un'effettiva sospensione del rapporto riguarda situazioni regolate espressamente da disposizioni normative, nelle quali è direttamente imposta al datore la sospensione del rapporto. Ove questa invece derivi da una scelta dell'imprenditore, anche se concordata con il lavoratore, permane l'obbligo contributivo in misura piena, secondo le regole speciali vigenti nel settore edile. Il principio di un eventuale allargamento in via interpretativa delle ipotesi di esclusione soccombe rispetto al principio della inderogabilità dell'obbligazione contributiva, a rilevanza pubblicistica, non



rinunciabile o disponibile per effetto di accordi tra le parti. Le disposizioni che prevedono la sospensione dell'obbligo contributivo hanno carattere straordinario ed eventuali ipotesi ulteriori possono essere introdotte solo attraverso atti a carattere normativo (decreti interministeriali).

Non contraddice questo principio quell'orientamento giurisprudenziale che include nell'ambito dei fenomeni tipici di sospensione dell'attività aziendale con intervento della cassa integrazione guadagni, le sospensioni significativamente ed oggettivamente rilevabili dal rapporto di lavoro (debitamente comunicate e formalizzate, come nel caso di CIG) per le quali non è possibile l'applicazione della cassa integrazione guadagni per l'assenza del requisito dimensionale, trattandosi di aziende minori ("Tra le ipotesi di esenzione dall'obbligo del minimale contributivo in edilizia, ..., vanno ricomprese anche le sospensioni di attività aziendale senza intervento della CIG, preventivamente comunicate agli enti previdenziali, in modo da consentirne gli opportuni controlli" (cfr. Cass. n. 1577/2013). Tale allargamento corrisponde infatti ad una interpretazione costituzionalmente orientata della norma, dettata dal criterio di ragionevolezza, e non costituisce invece un'estensione delle ipotesi esonerative (per le quali deve essere ribadito il principio della tassatività) a situazioni di sospensione non considerate dalla normativa.

(Silvano Imbriaci, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Lavoro, 27 giugno 2016)

37



Fisco & Agevolazioni

■ Commissione Territoriale di Pesaro – Sentenze 30 maggio 2016, n. 418/4/16 e 419/4/16



NOTA

Casa «di lusso»: per il giudice il criterio catastale è retroattivo

Al contribuente che ha comprato la "prima casa" entro il 2014 non si possono revocare le agevolazioni con la contestazione che si trattava di una casa "di lusso" (nel caso concreto: per ragioni di superficie eccessiva rispetto ai limiti prescritti dalla legge) se l'abitazione è classificata nella categoria catastale A/2. Lo ha stabilito la Ctp di Pesaro nelle sentenze gemelle 418/4/16 e 419/4/16 del 30 maggio 2016 (presidente Gasparini, relatore Grinta). Si tratta di una decisione abbastanza sorprendente: vediamo il perché.

La questione concerne i requisiti oggettivi dell'abitazione per il cui acquisto sono richieste le agevolazioni "prima casa". Fino al 31 dicembre 2013, la legge prescriveva che si doveva trattare di una casa "non di lusso"; e i criteri in base ai quali una abitazione doveva considerarsi "di lusso" erano elencati - a prescindere da ogni rilevanza del dato catastale - in un decreto del ministro dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969. Tra le situazioni più ricorrenti, quello della metratura della casa: erano "di lusso" le dimore che, a seconda dei casi, eccedessero i 200 o i 240 metri quadrati.

Ma dal 1° gennaio 2014 la situazione è cambiata: per ottenere l'agevolazione "prima casa" non sono più rilevanti le prescrizioni del Dm del 1969, ma occorre che non si tratti di un'abitazione classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Dal 2014, quindi, dell'agevolazione può beneficiare solo chi compra un'abitazione classificata in catasto in una categoria del gruppo A diversa dalle A/1, A/8 e A/9; mentre non rileva più la metratura dell'immobile.

Davanti alla Ctp di Pesaro si prospetta dunque il caso di un rogito stipulato prima del 1° gennaio 2014 avente a oggetto un'abitazione che l'Agenzia contesta come "di lusso" e quindi non passibile di agevolazione in sede di suo acquisto. Il contribuente replica affermando che la normativa posteriore al 31 dicembre 2013 non dà più rilievo ai requisiti "di lusso" del Dm del 2 agosto 1969, ma alla categoria catastale. Il giudice tributario decide che «le regole per le agevolazioni fiscali sulla casa in vigore dall'anno 2014 valgono anche per il passato e la classificazione catastale diviene prevalente sui criteri» recati dal Dm del 1969.

La sentenza altro non dice. Buon per il contribuente del caso concreto, ma, astraendo rispetto alla



fattispecie esaminata dalla Ctp, vanno rilevate almeno due forti criticità:

-una norma agevolativa dovrebbe essere applicata per il tempo in cui è in vigore: non pare plausibile applicare a una compravendita stipulata nel 2013 un'agevolazione che nel 2013 non vigeva, essendo entrata in vigore solo nel 2014; sembra più plausibile invece ritenere che una compravendita stipulata nel 2013 sia da osservare con le norme agevolative allora vigenti (e, quindi, dando rilevanza, nel caso specifico, alle prescrizioni del Dm del 2 agosto 1969);

-più in generale, applicare a una fattispecie del 2013 una norma entrata in vigore nel 2014 significa conferire a quest'ultima una valenza retroattiva; ma ciò contrasta con il principio di irretroattività della legge (in particolare quella tributaria), anche perché la norma di cui si discute non contiene alcun indice, implicito o esplicito, di possibile sua applicazione retroattiva.

(Angelo Busani, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 20 giugno 2016)

Professione

■ Corte d'Appello di Milano - Sentenza 2 dicembre 2015 n. 4631



NOTA

Condannato a risarcire i danni il perito che sbaglia la qualificazione giuridica dell'immobile

Rientra nei doveri del perito, incaricato dal giudice nell'ambito di una procedura esecutiva, l'indicazione dei vincoli di qualsiasi natura sussistenti sull'immobile oggetto di esecuzione forzata.

Ne consegue la responsabilità del consulente tecnico per il danno ingiusto subito dagli aggiudicatari a causa dell'errore compiuto nella redazione della perizia dell'immobile, nella parte in cui il consulente dichiara trattarsi di un immobile occupato da soggetto sine titolo, anziché da un soggetto titolare di valido contratto di locazione.

È questo il principio di diritto che si ricava dalla sentenza n. 4631/2015 della Corte d'Appello di Milano, depositata in data 2 dicembre 2015.

I giudici territoriali hanno ribaltato la decisione di primo grado, accogliendo la richiesta risarcitoria degli acquirenti dell'immobile. Nella perizia il consulente tecnico aveva dichiarato che l'immobile messo all'asta era occupato senza titolo, mentre invece era vigente un regolare contratto di locazione opponibile ai nuovi proprietari. Un errore costato caro. Il perito è stato infatti condannato a pagare una somma pari alle sanzioni amministrative elevate dall'Agenzia delle Entrate nei confronti degli acquirenti, a causa della errata rappresentazione dello stato giuridico dell'immobile.

La vicenda. Il caso preso in esame riguarda un geometra, incaricato dal giudice di redigere la perizia dell'immobile messo all'asta pubblica, nell'ambito di una procedura di esecuzione immobiliare. Il C.T.U. aveva dichiarato che l'immobile era occupato da soggetto "privo di contratto di locazione in quanto scaduto e non rinnovato". Sulla base di tale perizia, una coppia di coniugi si determinava ad aggiudicarsi l'immobile, con l'intenzione di adibirlo in tempi brevi a propria abitazione. In quest'ottica, gli acquirenti avevano chiesto le agevolazioni fiscali per l'acquisto di prima casa che, come noto, impongono il trasferimento della residenza entro 18 mesi dall'acquisto (nella fattispecie, entro il 18.10.2006). Senonché, il contratto di locazione a cui fa riferimento la perizia non era affatto scaduto, bensì era in vigore fino al 31.12.2006. Infatti, non essendo intervenuto diniego di rinnovo entro la prima scadenza, il contratto si era automaticamente rinnovato per altri 4 anni ex art. 2 L. n. 431/1998. L'immobile veniva rilasciato dall'inquilino solo il 9.1.2007, sicché gli acquirenti non solo perdevano le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, ma erano anche costretti a pagare le conseguenti sanzioni e le spese legali per difendersi dinanzi alla Commissione tributaria. Per tali motivi, citavano in giudizio il geometra per vedere accertata la sua responsabilità in qualità di consulente tecnico ex art. 64 c.p.c. ed ottenere il



risarcimento dei danni.

La posizione degli acquirenti è chiara. Se avessero avuto conoscenza della sussistenza di un vincolo locatizio sull'immobile, a loro opponibile per ben due anni, non avrebbero partecipato all'asta pubblica. L'erronea convinzione – ingenerata dalla relazione del CTU – che l'immobile fosse occupato da un soggetto senza alcun titolo, nei confronti del quale sarebbe stata avviata con successo una procedura per il rilascio, a loro dire, è stata decisiva nella determinazione di procedere all'acquisto. Evidente anche il nesso causale tra errore del consulente e danno subito: se l'immobile fosse stato nelle condizioni riferite nella perizia, avrebbero potuto trasferire la propria residenza in tempi celeri, certamente entro 18 mesi dalla data di acquisto, cosicché non vi sarebbero state irregolarità in merito alla precedente richiesta di agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

La difesa del consulente tecnico è di avviso contrario. Acquistando da una procedura esecutiva un immobile che intendevano adibire ad abitazione principale, i coniugi avrebbero dovuto approfondire lo stato giuridico ed i tempi di liberazione, tanto più che il contratto di locazione era allegato alla perizia. In ogni caso, non vi era prova che gli attori sarebbero riusciti ad ottenere la liberazione dell'immobile ed effettuare la ristrutturazione entro 18 mesi dall'acquisto.

39

La responsabilità del C.T.U. La giurisprudenza è concorde nel ritenere che la responsabilità dell'ausiliario del giudice ha natura extracontrattuale, poiché la prestazione d'opera intellettuale non viene svolta su incarico di una parte privata, né sulla base di un contratto privato, ma piuttosto nell'interesse generale e superiore della giustizia (cfr. Cass. civ. n. 1545 del 25.05.1973 e n. 11474 del 21.10.1992). Dalla qualificazione extracontrattuale dell'illecito deriva il maggiore onere probatorio per il soggetto danneggiato, il quale dovrà provare, oltre alla condotta illegittima ed il danno subito, anche il nesso di causalità fra condotta e danno.

La condotta colposa. Ciò premesso, i giudici d'appello osservano come, nella fattispecie, era stato espressamente chiesto al perito, oltre alla descrizione e stima dell'immobile, di verificare anche, nel caso in cui lo stesso bene risultasse occupato in base ad un contratto di locazione o ad altro titolo, i seguenti elementi: la data di inizio e scadenza e di registrazione del contratto, nonché "la data di scadenza per l'invio dell'eventuale disdetta". Dunque, il perito aveva effettivamente ricevuto lo specifico incarico di valutare la durata della locazione; compito a cui non ha adempiuto correttamente. In proposito, il CTU ha riferito che l'immobile risultava essere stato locato con contratto stipulato in data 21.12.98 e durata fino al 30.12.2000 e che alla data del sopralluogo (22.01.2004) l'immobile era ancora occupato. La condotta colposa è consistita dunque nell'errata valutazione dello stato giuridico dell'immobile, cioè nell'aver erroneamente affermato che l'immobile risultava occupato senza titolo, per essere il contratto di locazione scaduto e non rinnovato. La corte sottolinea anche che "nel momento in cui accetta l'incarico, il perito riconosce di essere in grado di svolgerlo e dunque, nella risposta al quesito, non può prescindere dalla conoscenza della normativa che di volta in volta implica il caso concreto" (nella fattispecie, la L. n. 431/1998).

Il nesso di causalità. Quanto al nesso causale con il danno, la normativa per usufruire delle agevolazioni fiscali imponeva, a pena di decadenza, il trasferimento di residenza, e dunque la materiale disponibilità dell'immobile entro il 18.10.2006, condizione non realizzabile giacché la locazione si sarebbe conclusa il 31.12.2006. E' vero che gli aggiudicatari erano comunque ben consapevoli di acquistare un immobile occupato, il che avrebbe comportato, in caso di rifiuto dell'occupante di rilascio, il ricorso ad una procedura giudiziaria, la cui durata non era affatto prevedibile. Tuttavia, osserva la Corte, non si può certo sostenere che l'occupazione da parte di un soggetto "privo di contratto di locazione in quanto scaduto e non rinnovato" sia assimilabile alla conduzione da parte di un soggetto titolare di idoneo e valido contratto di locazione in quanto rinnovato automaticamente alla prima scadenza. Si tratta invece di una errata rappresentazione dello stato giuridico dell'immobile: "Se gli odierni appellanti avessero saputo dell'esistenza di un contratto di locazione loro opponibile per ben due anni, avrebbero potuto valutare l'opportunità di chiedere le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, ma prima ancora, la convenienza - in relazione ai loro interessi ed aspettative - di partecipare all'asta giudiziaria. Nei programmi degli acquirenti la possibilità di liberazione dell'immobile da un occupante senza titolo nel corso di 18



mesi era un progetto sicuramente legittimo e concretamente attuabile, laddove l'esistenza di un valido contratto di locazione costituiva invece di per sé un ostacolo non superabile alla realizzazione del progetto”.

Quantificazione del danno. Dunque, la richiesta risarcitoria deve ritenersi fondata e provata in tutti i suoi elementi. Gli aggiudicatari hanno subito un danno ingiusto a causa dell'errore compiuto dal CTU nella redazione della perizia dell'immobile. Da tale errore sono derivati danni per gli acquirenti, quantificabili nei maggiori oneri tributari che gli stessi sono stati costretti a pagare all'erario, oltre al rimborso delle spese legali che sono stati costretti a sostenere nel giudizio innanzi alla Commissione tributaria.

(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 30 maggio 2016)



Approfondimenti

Estimi e costi



Estimo operativo: metodologia del valore di costo

(Sergio Clarelli, *Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare*, Edizione del 30 giugno 2016, n. 1001 pag. 1163-1175)

41

In estimo assume notevole importanza il valore di costo, il quale rappresenta la somma di tutte le spese che occorre sostenere per produrre un bene economico. La stima di questo valore può essere effettuata per via diretta, in modo sintetico, oppure per via indiretta attraverso una metodologia analitica. Nel settore immobiliare, il Cost Approach è molto applicato a livello internazionale attraverso la metodologia del costo di riproduzione deprezzato, che comunque presuppone la determinazione del costo di produzione a nuovo del bene immobile. Il costo di produzione in edilizia, che compete all'imprenditore promotore, comprende generalmente i costi per l'acquisto dell'area edificabile, eventuali costi per la preparazione del sito, gli oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione, gli onorari professionali e le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento ecc., il costo di costruzione dell'edificio, le spese per gli allacciamenti, nonché gli interessi di anticipazione su tutte le precedenti componenti di costo.

Le tipologie di costi

Il costo differisce in modo sostanziale dal prezzo, perché quest'ultimo dipende dal mercato, essendo connesso al meccanismo domanda-offerta relativo al bene.

Il costo è rappresentato invece dagli oneri sostenuti per attuare un certo processo produttivo o operativo.

Pertanto i costi sono i valori attribuiti ai fattori e ai servizi consumati a scopo produttivo o comunque operativo.

Esistono diverse classificazioni dei costi.

In linea generale, in ambito aziendale, innanzi tutto i costi si distinguono in base alla loro **natura** in:

- **industriali** o di **produzione**: per l'acquisto di materie prime e sussidiarie, materiali di consumo, servizi produttivi vari, stipendi e relativi oneri del personale tecnico, lavorazioni esterne, ammortamenti;

- **commerciali**, i quali si distinguono in amministrativi, di vendita, generali aziendali.

In base al **momento della determinazione** i costi sono:

- **preventivi**, se calcolati con riferimento a un processo di produzione ancora da attuare o a un insieme definito di compiti ancora da realizzare;



GRUPPO 24 ORE

-**consuntivi**, se calcolati in relazione a un processo produttivo già realizzato o comunque a un insieme definito di compiti già concretizzati.

A seconda o meno della correlazione con uscite monetarie, si distinguono in:

-**reali** o **effettivi**, che risultino calcolabili in base a immediate deduzioni dalla realtà e dunque siano definibili in base all'osservazione reale o a una previsione di sicura realizzazione;

- **o figurativi**, definibili in base a determinate ipotesi preventive di funzionamento e di produttività che si ritiene si registreranno, con relativa attendibilità e stabilità, in futuro.

In relazione poi al **volume di produzione**, i costi sostenuti da un'azienda, costi totali di produzione, si distinguono in:

-**fissi**, che non dipendono dall'entità della produzione, ma solo dalla struttura dell'azienda (stipendi, ammortamenti, interessi passivi ecc.);

-**variabili**, che dipendono dalla quantità della produzione (materie prime, manodopera diretta, materiali di consumo, provvigioni agenti ecc.).

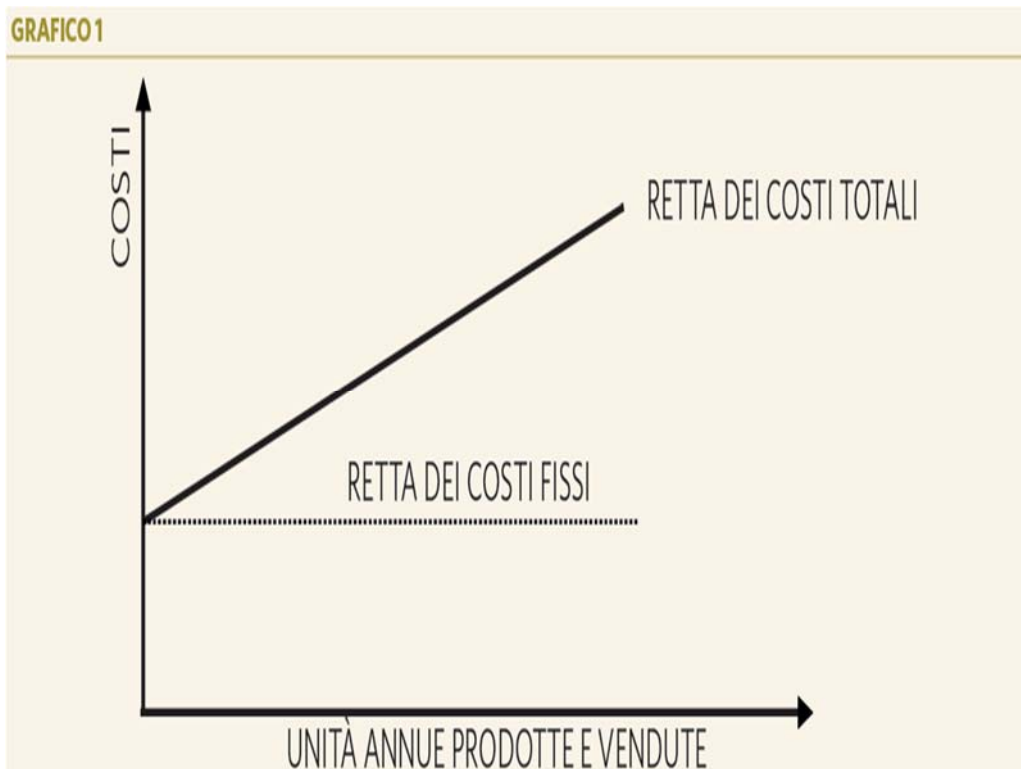
Vale quindi la relazione:

$$C_t = C_f + C_v$$

dove:

C_f = costi fissi;

C_v = costi variabili,



come rappresentato nel grafico 1.

Alcuni esempi di costi fissi e variabili sono riportati in tabella 1.

Tabella 1

COSTI FISSI	COSTI VARIABILI
<ul style="list-style-type: none">• Manodopera indiretta;• personale impiegatizio;• quote ammortamento (fabbricati, impianti, macchine, attrezzature, automezzi);• spese di cancelleria e stampati;• spese postali, telefoniche;• interessi passivi sui mutui;• pubblicità, fiere.	<ul style="list-style-type: none">• Materie prime;• manodopera diretta;• energia, utensili, lubrificanti;• interessi passivi su crediti a clienti;• spedizioni, trasporti;• provvigioni agenti;• imposte e tasse.

Si definiscono inoltre **costo medio** o **unitario** il rapporto tra il costo totale di produzione C_t e la quantità q di beni prodotti:

$$C_m = \frac{C_t}{q}$$

e **costo marginale** il costo aggiuntivo da sostenere per aumentare la produzione di un'unità.

Considerando poi il modo in cui i **costi risultano attribuibili al centro di costo** (unità organizzativa che influisce sui costi aziendali), di volta in volta oggetto di controllo economico, possiamo distinguere i costi in:

- **speciali** o **diretti**;
- **comuni** o **indiretti** o **generali**.

I costi **speciali** o **diretti** consistono in quei costi che, essendo sopportati unicamente in funzione di uno specifico centro di costo, risultano a questo attribuibili in modo diretto.

Per tale ragione la relativa misura può essere definita in modo inequivocabile e pertanto il relativo valore è oggettivo.

Costituiscono esempi di costi speciali per una certa unità di produzione:

- i costi di materie da questa assorbiti;
- i costi di manodopera direttamente impiegata;
- gli ammortamenti dei macchinari propri di tale unità organizzativa.



Tra i costi speciali quindi possono rientrare sia costi variabili (come i costi delle materie prime, i costi di manodopera diretta), sia costi fissi (come gli ammortamenti delle macchine stabilmente ed esclusivamente impiegate nell'unità organizzativa, oggetto di controllo economico).

I costi **comuni**, anche detti costi **indiretti** o **generali**, consistono invece in quegli oneri che, essendo sopportati in funzione di più centri di costo congiuntamente, risultano attribuibili a ciascuno di questi in modo indiretto.

Per questo i costi comuni sono determinabili in modo oggettivo soltanto nella loro globalità; risulta invece difficile valutare le aliquote afferenti ai singoli centri di costo, cui sono riferibili.

Costituiscono esempi di costi comuni:

-i costi del servizio manutenzione;

-i costi di altri servizi interni comuni ai diversi reparti, come i costi di magazzino, di movimentazione interna ecc.;

-gli ammortamenti di macchinari impiegati contemporaneamente da più reparti.

Il costo di produzione in edilizia

Innanzitutto il costo di produzione di un bene è dato dalla somma dei costi (diretti e indiretti) di tutti i fattori produttivi impiegati.

In particolare, in edilizia, il costo di produzione comprende il costo di costruzione, il quale include il costo tecnico di costruzione, come riportato nello schema seguente.



Infatti il costo di produzione, che compete all'imprenditore promotore, comprende generalmente i costi per l'acquisto dell'area edificabile, eventuali costi per la preparazione del sito, gli oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione, gli onorari professionali e le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento ecc., il **costo di costruzione** dell'edificio, le spese per gli allacciamenti, nonché gli interessi di anticipazione su tutte le precedenti componenti di costo. A sua volta il costo di costruzione, che compete all'imprenditore costruttore, comprende il **costo tecnico di costruzione** (manodopera, materiali,



noli e trasporti), perché, per ottenerlo, occorre aggiungere a quest'ultimo le spese generali e l'utile dell'imprenditore costruttore.

Il costo dell'area rappresenta il costo iniziale affrontato dall'imprenditore promotore per l'acquisto del suolo sul quale si dovrà procedere poi alla costruzione dell'opera.

Successivamente potrà essere necessario sostenere eventuali costi per la preparazione del sito qualora fosse necessario procedere alla demolizione di eventuali manufatti esistenti e/o alla bonifica del suolo da eventuali contaminanti. Ovviamente questi sono costi molto variabili.

Inoltre, come noto, gli oneri concessori, introdotti dalla legge 10 del 27 gennaio 1977, Norme in materia di edificabilità dei suoli, devono essere versati al comune al momento del rilascio del permesso di costruire e comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria (strade, allacciamenti, spazi per sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete erogazione e distribuzione energia elettrica, rete gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato ecc.) e secondaria (scuole, mercati, chiese, impianti sportivi, strutture sociali ecc.) e il contributo sul costo di costruzione. Questi oneri concessori sono definiti dal comune.

45

Gli onorari professionali e le spese tecniche rappresentano tutti gli oneri per le indagini preliminari, per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza in cantiere, il collaudo, l'accatastamento ecc. e dipendono dal costo dell'opera.

Inoltre occorre considerare il profitto dell'imprenditore promotore, il quale rappresenta la sua remunerazione per l'attività imprenditoriale e per il rischio assunto nell'investimento.

Le spese generali di amministrazione afferiscono all'imprenditore promotore e variano in funzione del costo di costruzione.

Inoltre sui capitali impegnati è necessario considerare gli interessi passivi.

Occorre poi prevedere le spese per la commercializzazione, che comprendono i costi per un'adeguata pubblicizzazione dell'opera realizzata e sono generalmente valutate in percentuale del valore di mercato della costruzione.

Infine è necessario completare la previsione della spesa generale prevedendo anche le imposte e i tributi che andranno a gravare sulla costruzione realizzata.

Tutto ciò premesso, in linea generale, è possibile definire il costo di produzione nel modo seguente:

$$C_p = C_a + C_s + C_c + O_c + O_p + P + S_{ga} + I + S_c + T_r$$

dove:

C_a = costo di acquisizione dell'area;

C_s = costo di preparazione del sito (costi di demolizione di eventuali manufatti esistenti, eventuali costi di bonifica ecc.);

C_c = costo di costruzione comprensivo del costo tecnico di costruzione (manodopera, materiali, noli e trasporti), delle spese generali dell'imprenditore costruttore e dell'utile dell'imprenditore costruttore);



Oc = oneri concessori comprensivi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione;

Op = onorari professionali e spese tecniche;

P = profitto dell'imprenditore promotore;

Sga = spese generali dell'imprenditore promotore afferenti all'amministrazione;

I = interessi passivi sui capitali impegnati;

Sc = spese di commercializzazione;

Tr = imposte e tributi.

Il costo tecnico di costruzione e il costo di costruzione

Nel processo di produzione edilizia, come detto, il costo di produzione afferisce al promotore dell'intervento edilizio, mentre il costo di costruzione riguarda l'impresa di costruzioni.

In particolare, il costo di costruzione (incluso nel costo di produzione) è rappresentato dalla somma dei seguenti elementi:

-costo materie prime, semilavorati e prodotti finiti;

-spese generali di fabbricazione: salari, stipendi, assicurazioni, manutenzione dei macchinari, impianti, fabbricati ecc.;

-spese generali di gestione: quote di ammortamento relative a macchine, impianti, fabbricati ecc.;

-spese generali di amministrazione: stipendi, salari, oneri fiscali ecc.;

-spese generali per la distribuzione e la vendita: pubblicità, rappresentanze ecc.;

-utile dell'imprenditore, inteso come remunerazione del fattore produttivo rappresentato dall'organizzazione d'impresa.

Il costo di costruzione è quindi soltanto un componente del più generale costo di produzione di un bene economico, il quale comprende tra l'altro, come visto, anche i prezzi d'uso dei fattori terra e capitale.

La lavorazione riguardante un'opera edilizia o infrastrutturale è imperniata sui singoli fattori produttivi: materiali, manodopera, noli e trasporti.

In particolare, i costi di questi fattori produttivi, così come definiti dall'ISTAT, sono:

-costi della manodopera: «sono costituiti dalla somma delle retribuzioni e dagli oneri sociali desunti dal contratto nazionale dei lavoratori del settore. Gli elementi retributivi considerati sono quelli aventi carattere generale e continuativo (per esempio, paga base, indennità di contingenza, importi per aumenti periodici di anzianità, mensilità aggiuntive), a cui si aggiungono alcune indennità specifiche desunte dalla contrattazione provinciale quali elemento economico-territoriale, indennità territoriale di settore, indennità di mensa e trasporto»;

-costi dei materiali: «le voci elementari di costo sono quasi esclusivamente aggregazioni in media geometrica semplice di serie di prezzi alla produzione di prodotti industriali venduti sul mercato interno»;

-costi dei trasporti e dei noli: «sono riferiti "a caldo", cioè a macchina in funzione e pertanto comprendono il consumo di carburante e/o energia elettrica e l'impiego del manovratore».



La somma dei costi per materiali, manodopera, noli e trasporti costituisce il **costo tecnico di costruzione**; aggiungendo a questo le spese generali e l'utile dell'imprenditore costruttore si ottiene il costo di costruzione. Pertanto in formule si scrive:

$$C_{tc} = C_m + C_{mo} + C_{nt}$$

dove:

C_{tc} = costo tecnico di costruzione;

C_m = costo della manodopera;

C_{mo} = costo dei materiali;

C_{nt} = costo dei noli e trasporti

e:

$$C_c = C_{tc} + S_{gc} + U_c$$

C_c = costo di costruzione;

C_{tc} = costo tecnico di costruzione;

S_{gc} = spese generali dell'imprenditore costruttore;

U_c = utile dell'imprenditore costruttore.

La valutazione del più probabile costo di costruzione può essere affrontata in un duplice modo, secondo la richiesta fatta all'estimatore: si deve determinare il costo di costruzione di un bene esistente (**costo storico**), oppure occorre stimare il più probabile costo di un bene da produrre (**costo futuro**).

La metodologia applicativa

Per quanto concerne poi la metodologia da applicare ai fini della valutazione del valore di costo, è possibile adottare:

-il **metodo comparativo diretto** o **sintetico** consistente nell'accertamento di un congruo numero di costi storici di beni analoghi, sia per tipologia sia per dimensioni, a quello oggetto di stima, riferiti allo stesso mercato elementare omogeneo di riferimento, nella formazione di una scala dei costi noti attraverso l'utilizzo di parametri predefiniti e infine nell'inserimento del bene in esame nel gradino della scala più vicino;

-il **metodo comparativo indiretto** o **analitico** consistente nell'eseguire un'analisi dei prezzi di tutte le voci interessate e nella loro successiva computazione estimativa analitica.

Per esempio, prendiamo a riferimento un edificio.

Il metodo comparativo diretto consiste nell'accertamento di un congruo numero di costi storici di immobili analoghi, sia per tipologia sia per dimensioni, a quello da stimare, siti nello stesso



mercato elementare omogeneo di riferimento, nella formazione di una scala dei costi noti attraverso l'utilizzo di parametri predefiniti e infine nell'inserimento dell'immobile in esame nel gradino della scala più vicino.

Il metodo comparativo indiretto consiste nell'eseguire un'analisi dei prezzi di tutte le voci interessate e nel redigere un computo metrico estimativo dettagliando le singole categorie dei lavori occorrenti.

Le componenti di costo di produzione sono molteplici, la stima può avere per oggetto il **costo complessivo dell'opera** o il **costo parziale**.

Il costo complessivo riguarda: la spesa per l'acquisto dell'area edificabile; la spesa per la progettazione, gli oneri di urbanizzazione e i contributi di costruzione; le spese per la realizzazione dei lavori; il costo della pura costruzione, comprendente materiali e loro posa in opera, spese generali e profitto dell'azienda; le spese per gli allacciamenti; gli interessi di anticipazione su tutte le precedenti componenti di costo.

Generalmente la determinazione del valore unitario del costo di costruzione viene eseguita in base alla quantità e alla qualità delle opere occorrenti per l'edificio e sulla scorta dei prezzi per edifici analoghi.

Per la determinazione del predetto valore, oltre alle opere murarie propriamente dette, sono tenuti nel debito conto le opere impiantistiche interne per l'illuminazione, per le occorrenze igienico-sanitarie e per quanto altro richiesto per la normale agibilità dell'edificio e tutto ciò che può essere migliorativo, ma vengono considerate soltanto le opere strettamente necessarie e non tutte quelle previste.

Si considerano poi le dotazioni di opere e impianti strettamente indispensabili ai fini della sua funzionalità.

In linea generale, vengono adottati gli indici dei costi di costruzione dei manufatti dell'edilizia pubblicati dall'ISTAT (Istituto nazionale di statistica): essi misurano le variazioni nel tempo dei costi diretti di realizzazione di alcune opere tipo rappresentative del settore delle costruzioni.

In particolare, vengono rilevati i costi per la mano d'opera, per i materiali, per i trasporti e i noli necessari alla realizzazione di tre manufatti caratteristici di settori dell'industria edile: un fabbricato residenziale, un capannone a uso industriale e due tipologie di tronco stradale, per i quali vengono calcolati i relativi indici. Sono esclusi dal calcolo i costi del suolo, della progettazione, della direzione dei lavori ecc.

L'indice del costo di costruzione di un capannone industriale misura la variazione nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un capannone a uso industriale. La tipologia del capannone tipo è stata stabilita in collaborazione con esperti del Ministero delle attività produttive, delle C.C.I.A.A. e dall'Associazione nazionale costruttori edili. Le rilevazioni vengono effettuate, come nel caso del fabbricato residenziale, direttamente dall'ISTAT per il costo della mano d'opera, dalle C.C.I.A.A. per i prezzi dei materiali e dai Provveditorati regionali alle opere pubbliche per i trasporti e i noli.

Inoltre, ai fini della definizione dei costi di costruzione, si può anche fare riferimento a dati elaborati da istituti di ricerca, i quali permettono di definire i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, oppure a pubblicazioni.

Inoltre, per quanto riguarda le modalità di retribuzione delle opere, i lavori si distinguono in:

- **lavori in economia**: nel caso in cui il compenso all'imprenditore costruttore venga corrisposto a consuntivo sulla base dei costi relativi ai fattori produttivi costituiti da manodopera, materiali, noleggi e trasporti;



-**lavori a percentuale**: quando il compenso all'imprenditore costruttore è stabilito in funzione dell'importo dei lavori eseguiti.

Il computo metrico estimativo

Come detto, la stima del valore di costo può essere eseguita mediante procedimento diretto (o sintetico) e indiretto (o analitico). È possibile applicare il procedimento diretto qualora sia possibile acquisire prezzi relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima. Se invece questi non sono disponibili, la stima viene eseguita attraverso un procedimento indiretto.

La scelta è anche legata al livello della progettazione, vale a dire alla tipologia di dati a disposizione. Infatti, se il livello della progettazione è preliminare o a livello dello studio di fattibilità, il procedimento di stima sarà di tipo diretto e si procederà alla redazione di un preventivo sommario. Se invece tale livello è esecutivo, si redigerà un **computo metrico estimativo (CME)** attraverso un procedimento analitico.

In tale caso il costo di costruzione è dato dalla somma dei prodotti delle quantità per i rispettivi prezzi unitari, vale a dire:

$$\text{Costo di costruzione} = \sum_i^n (Q_i \cdot P_i)$$

dove:

Q_i = quantità relativa alla lavorazione i-esima;

P_i = prezzo unitario relativo alla lavorazione i-esima, comprensivo delle quote parti dell'utile dell'imprenditore costruttore e delle spese generali.

Il computo metrico estimativo è utile per:

-il committente (ente appaltante), che, sulla base del CME, può procedere alla programmazione degli investimenti e/o alla valutazione delle offerte presentate dalle imprese appaltatrici;

-l'impresa di costruzione (appaltatore), che, attraverso l'esame del CME, può verificare, prima dell'appalto, la convenienza o no a eseguire i lavori preventivati e inoltre, nel corso dei lavori, può controllare la contabilità mediante gli stati di avanzamento lavori (SAL);

-il direttore dei lavori, il quale è tenuto a elaborare la contabilità, ad approvare gli stati di avanzamento lavori e a controllare l'avanzamento lavori.

Inoltre nel CME generalmente sono presenti alcuni costi aggiuntivi, che si possono soltanto prevedere, ma non sono quantificabili.

Tali costi aggiuntivi sono in generale costituiti da: costi per opere non ancora definite, per le quali è possibile prevedere solo un importo in via provvisoria, costi per lavorazioni specialistiche e somme accantonate per imprevisti.

Il computo metrico estimativo consiste di due elaborati:

-**computo metrico**, nel quale sono individuati gli elementi componenti l'opera, a ciascuno dei quali è assegnata la quantità espressa nell'unità di misura corrispondente;

-**elenco prezzi unitari**, nel quale sono riportati i prezzi relativi alle corrispondenti unità di misura dei singoli elementi componenti l'opera.



Le fasi del computo metrico estimativo sono: **classificazione, descrizione, misurazione e attribuzione dei prezzi unitari.**

La **classificazione**, consistente nell'individuazione dei componenti costruttivi che costituiscono l'opera, può essere eseguita in un duplice modo:

-**per funzioni**, secondo la norma UNI 8290-1:1981 + A122:1983, dal titolo "Edilizia residenziale. Sistema tecnologico. Classificazione e terminologia", applicabile agli appalti a corpo; si esegue un'analisi prestazionale degli elementi fisici (lavorazioni); la scomposizione è articolata secondo tre livelli: classi di unità tecnologica, unità tecnologiche e classi di elementi tecnici; le stesse lavorazioni compaiono in più unità tecnologiche; nella stessa unità tecnologica compaiono lavorazioni appartenenti a categorie differenti;

-**per materiali e lavorazioni**, applicabile agli appalti a misura; si esegue un'analisi dell'organizzazione del cantiere; in ogni categoria di lavorazioni sono comprese lavorazioni omogenee in termini di fasi di cantiere.

Lo schema generale della classificazione UNI 8290-1 per **funzioni** è il seguente.

CLASSIFICAZIONE UNI 8290-1 PER FUNZIONI

Lavori preparatori › Demolizioni › Scavi › Rinterri › Rilevati › Ponteggi Strutture portanti › Strutture di fondazione › Strutture di elevazione › Strutture di contenimento Chiusure › Chiusure verticali › Chiusure orizzontali inferiori › Chiusure superiori Partizioni interne › Partizioni interne verticali › Partizioni interne orizzontali › Partizioni interne inclinate	Partizioni esterne › Partizioni esterne verticali › Partizioni esterne orizzontali › Partizioni esterne inclinate Impianti di fornitura dei servizi › Impianti di climatizzazione › Impianti idrosanitari › Impianti smaltimento liquidi › Impianti smaltimento aeriformi › Impianti smaltimento solidi › Impianti di distribuzione del gas › Impianti elettrici › Impianti di telecomunicazione › Impianti fissi di trasporto Impianti di sicurezza › Impianti antincendio › Impianti di messa a terra › Impianti parafulmine › Impianti antifurto e anti intrusione	Isolamenti e impermeabilizzazioni › Isolamenti termici › Isolamenti acustici › Isolamenti antincendio › Barriera al vapore › Impermeabilizzazioni Opere di finitura › Intonaci › Pavimenti e sottofondi › Rivestimenti › Zoccolatura › Cicli protettivi › Trattamenti superficiali Attrezzature interne › Arredo domestico › Blocco servizi Attrezzature esterne › Arredi esterni collettivi › Allestimenti esterni
---	--	---

Lo schema generale della classificazione per **materiali e lavorazioni** è il seguente.

CLASSIFICAZIONE PER MATERIALI E LAVORAZIONI

Opere di imprenditore edile Demolizioni Scavi e trasporto alle discariche Calcestruzzo, acciaio per cementi armati, casseri Murature e tavolati di mattoni e conglomerati Solai Soffittature Intonaci Isolanti e coibenti Tetti e coperture Tubi e canne	Caldane, vespai e sottofondi Pavimenti Rivestimenti interni e esterni Posa in opera e assistenze murarie Opere complementari Opere da lattoniere Opere da falegname Opere da fabbro Opere da vetraio Opere da verniciatore Impianti tecnologici Impianti idrosanitari	Impianti del gas Impianti elettrici Impianto di produzione del calore Impianto di condizionamento Impianto di comunicazione Impianto di elaborazione elettronica Impianto antincendio Impianto di smaltimento di rifiuti e fognatura Impianto ascensori Impianto di controllo e di sicurezza
---	--	---



La **descrizione** delle voci (o articoli) del CME serve a illustrare accuratamente il manufatto oggetto di misurazione.

La descrizione di una lavorazione deve illustrare in modo esauriente e nel dettaglio:

- i **caratteri tecnici** del rispettivo manufatto;
- i **materiali** e le **operazioni** necessarie all'esecuzione della lavorazione;
- le **modalità di misurazione**.

Un esempio di articolo è il seguente: «Vespaio areato costituito da tavelloni da cm 80-100, spessore cm 5-7, poggianti su muretti in mattoni pieni a una testa di altezza pari a cm 60 circa, compresa la cappa superiore in malta di cemento leggermente armata da cm 4 tirata a frattazzo: sono escluse le opere di fondazione relative ai muretti e la rete elettrosaldata superiore».

51

Inoltre la **misurazione** è effettuata nel rispetto di norme universalmente accettate e applicate nei prezziari ufficiali al fine di garantire omogeneità e oggettività nella loro interpretazione.

Una qualsiasi norma di misurazione deve essere riferita a una grandezza geometrica o fisica, a un'unità di misura, a precise quantificazioni e a modalità di misurazione con eventuale indicazione di casi particolari e di esclusioni.

Definite poi le **quantità** relative alle singole lavorazioni finite e **l'unità di misura** competente che rappresenta la modalità di misurazione, occorre procedere all'attribuzione dei prezzi unitari alle singole lavorazioni, per la quale si può procedere, come visto, in un duplice modo:

- per via **sintetica** attraverso l'utilizzo di prezziari ufficiali (elaborati da regioni, camere di commercio ecc.), i quali si riferiscono a condizione esecutive ordinarie;
- per via **analitica** mediante l'analisi dei prezzi unitari, che si riferiscono a condizione esecutive straordinarie oppure a tecnologie innovative, suddividendo la lavorazione nei singoli fattori produttivi (manodopera, materiali, noli e trasporti, oltre alle spese generali e all'utile dell'imprenditore nella misura del 26,6%) e assegnando le rispettive quantità con relativo prezzo unitario.

Infine, per quanto riguarda la retribuzione del compenso all'imprenditore costruttore, occorre distinguere tra:

- appalti a corpo**, per i quali il compenso, stimato in fase di progettazione o di stesura del preventivo, è fisso e viene corrisposto all'imprenditore costruttore in termini percentuali, nel corso dell'avanzamento dei lavori, indipendentemente dalle quantità effettivamente realizzate;
- appalti a misura**, per i quali invece il compenso dipende dalle quantità effettivamente realizzate e viene corrisposto all'imprenditore costruttore a consuntivo, sulla base dell'elenco dei prezzi unitari preventivamente predisposto e in funzione delle misurazioni effettuate in cantiere, moltiplicando le quantità eseguite per i singoli prezzi unitari.

Il valore di costo e gli appalti pubblici

Come noto, il valore di costo di un'opera rappresenta l'aspetto economico nella prospettiva della produzione edilizia e consiste nella somma dei valori dei singoli fattori di produzione.

Occorre pertanto preventivamente determinare il costo dell'opera e, a consuntivo, verificare tale costo. In base all'art. 1655 cod. civ., l'appalto rappresenta il «contratto con il quale una parte (appaltatore) assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio (committente, appaltante) verso un corrispettivo in denaro».



Pertanto gli appalti costituiscono dei contratti a titolo oneroso, tra ente appaltante e aggiudicatore, con i quali si esegue un'opera oppure si presta un servizio.

Le principali norme nazionali attualmente vigenti relative agli appalti pubblici sono rappresentate da:

-D.Lgs. 50 del 18 aprile 2016 (nuovo codice degli appalti), recante Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, in vigore dal 19 aprile 2016, il quale ha abrogato il D.Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i.;

-D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010, Regolamento di esecuzione e attuazione del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE", che sarà abrogato entro il 31 dicembre 2016.

52

Come noto, in base al nuovo codice dei contratti pubblici, la progettazione è articolata secondo tre livelli:

-**progetto di fattibilità tecnica ed economica** (in sostituzione del precedente progetto preliminare), che tra l'altro deve essere supportato da un'analisi costi-benefici e deve prevedere stime economiche;

-**progetto definitivo**, che deve quantificare in modo definitivo il limite di spesa;

-**progetto esecutivo**, il quale deve determinare in ogni dettaglio i lavori da realizzare e il relativo costo previsto,

per cui a ciascuno di essi corrisponde un diverso grado di approfondimento.

Infatti, dal punto di vista estimativo, con il progetto di fattibilità tecnica ed economica occorrerà presumibilmente procedere al calcolo sommario della spesa redigendo un quadro economico di progetto, con la progettazione definitiva è necessario compilare l'elenco prezzi unitari, redigere il computo metrico estimativo e il quadro economico e, in ultimo, con la progettazione esecutiva occorre stilare il computo metrico estimativo, il quadro economico, l'elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi dei prezzi, oltre agli altri elaborati e al quadro di incidenza della manodopera per le singole categorie d'opera.

Infine, per gli appalti pubblici, il D.Lgs. 50 del 18 aprile 2016 precisa che si parla:

-di appalto a corpo «qualora il corrispettivo contrattuale si riferisce alla prestazione complessiva come eseguita e come dedotta dal contratto»;

-di appalto a misura «qualora il corrispettivo contrattuale viene determinato applicando alle unità di misura delle singole parti del lavoro eseguito i prezzi unitari dedotti in contratto».

Il metodo del costo di riproduzione deprezzato (Cost Approach)

In sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia:

-**metodi orientati al mercato**, consistenti nel Market Approach (MA);

-**metodi orientati al reddito**, consistenti nell'Income Approach (IA);

-**metodi orientati al costo**, consistenti nel Cost Approach (CA).



In particolare il Cost Approach, secondo la definizione dell'IVS (International Valuation Standards) GLOSSARY, datato 1° gennaio 2014, consiste in: «*A valuation approach based on the economic principle that a buyer will pay no more for an asset than the cost to obtain an asset of equal utility, whether by purchase or by construction*», vale a dire che esso è un approccio di valutazione basato sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

Ciò premesso, in condizioni di scarsità di dati storici di confronto, non sempre è possibile adottare l'approccio di mercato o quello al reddito, per cui il valore del fabbricato potrà determinarsi mediante il suddetto approccio di costo attraverso la somma del valore del terreno edificabile su cui sorge e del valore di una costruzione simile a quella realizzata, oltre a tutte le spese accessorie.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'area risulta influenzato soprattutto dalle caratteristiche estrinseche, cioè dalla sua ubicazione e dalla sua accessibilità, mentre il valore del fabbricato si presenta prevalentemente condizionato dalle caratteristiche intrinseche e quindi dalla destinazione che appare tuttora con esso compatibile.

Come noto, il fattore produttivo costituito dal suolo esplica una sua utilità nel tempo, che può considerarsi infinita o almeno del tutto indipendente dalla vita utile del complesso produttivo che vi insiste e dalle stesse sue caratteristiche.

Né peraltro può verificarsi un deprezzamento dell'area stessa.

Il valore di un'area è influenzato soprattutto dalla sua ubicazione e dai vantaggi posizionali che da essa derivano, come l'accessibilità alle principali arterie di collegamento.

In estimo quindi, soprattutto in quello industriale, è frequente la determinazione del **costo di riproduzione**, inteso come il costo prevedibile da sostenere nell'ipotesi di una riproduzione a prezzi attuali di un bene economico già prodotto.

Ma ancora più frequente è la determinazione del **costo o valore di riproduzione deprezzato** del bene economico, pari alla somma di tutte le spese occorrenti per riprodurre all'attualità un bene analogo, dedotto l'eventuale deprezzamento che, al momento della stima, esso avrà subito.

Potrà altresì valutarsi il **valore del costo di sostituzione**, inteso come il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per beni rispondenti ai nuovi sviluppi intervenuti e di utilità pari a quelli di stima.

Anche in questo caso, il valore a nuovo dovrà essere rettificato per tenere conto del deprezzamento. Generalmente si determina il costo di sostituzione quando la riproduzione del bene risulta fisicamente e/o tecnologicamente non possibile.

In particolare, il complesso costituito dal terreno e dall'edificio su di esso ricadente si avvale parzialmente di servizi generali e di impianti ausiliari che ne integrano la funzionalità in ordine agli impieghi ulteriori per esso prefigurabili.

Inoltre il deprezzamento degli edifici deve tenere conto principalmente della vetustà, ma anche dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Nel caso di un fabbricato civile, gli elementi che incidono sul coefficiente sono sostanzialmente: l'età della costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, le tecniche costruttive e le finiture, la sua ubicazione, la sua destinazione in funzione dell'uso, la presenza o no di impianti idonei ecc.

Il deprezzamento per obsolescenza ha un peso maggiore per gli edifici civili e non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Infatti per gli edifici industriali e anche per gli edifici civili ubicati in contesto industriale è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà, che è collegato alla durata della vita utile dell'edificio.



Inoltre, se gli edifici sono stati realizzati in tempi differenti e con materiali eterogenei, il deprezzamento conseguente sarà non del tutto omogeneo.

Per applicare la metodologia del valore del costo di riproduzione deprezzato, è necessario conoscere i valori unitari dei costi di costruzione a nuovo e i costi accessori.

Per la determinazione dei predetti valori, oltre alle opere murarie propriamente dette, dovranno essere tenuti nel debito conto le opere impiantistiche interne ai fabbricati per l'illuminazione degli ambienti, per le occorrenze igienico-sanitarie e per quanto altro richiesto per la normale agibilità degli ambienti stessi e tutto ciò che può essere migliorativo.

In ambito industriale, il deprezzamento per vetustà può calcolarsi con la formula dell'Unione europea degli esperti contabili (U.E.E.C.):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;

A = età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento:

$$C_D = 100\% - D$$

il quale rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo CRip per ottenere il valore di riproduzione deprezzato VRip, vale a dire:

$$V_{Rip.} = C_D \cdot C_{Rip.}$$

In genere il deprezzamento di un edificio industriale non è costante nel tempo ed è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Pertanto il deprezzamento degli edifici industriali non segue una legge costante nel tempo. Infatti per essi possono essere individuate tre fasi durante la vita utile prevista e precisamente:



-**prima fase**: essa va fino a un terzo della vita utile dell'immobile; il deprezzamento segue un andamento esponenziale che rispecchia le indicazioni dell'U.E.E.C.;

-**seconda fase**: inizia all'incirca a un terzo della vita utile e termina circa a metà della stessa; durante questa fase sono presenti effetti marcati della vetustà e del decadimento reddituale; la riduzione del valore dell'immobile segue un andamento all'incirca lineare; in questa fase i costi di manutenzione e gestione crescono notevolmente;

-**terza fase**: inizia all'incirca a metà della vita utile del fabbricato fino al termine della vita utile; la riduzione di valore nel tempo è più graduale rispetto alle fasi precedenti.

Successivamente in genere l'edificio continua ad avere una sua vita utile, maggiore di quella inizialmente prevista e inoltre ha un suo valore residuo che rimane nel tempo.

Evidentemente quanto detto vale in condizioni ordinarie di manutenzione. Nel caso di manutenzione extra ordinaria, in positivo o in negativo, i suddetti valori del deprezzamento potranno aumentare o diminuire di qualche punto percentuale.

55

Come detto, ai fini della determinazione del costo di riproduzione o di sostituzione deprezzato, al deprezzamento per vetustà dovrebbe aggiungersi il deprezzamento per obsolescenza, qualora previsto.

Determinato quindi il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, a quest'ultimo dovrà essere aggiunto il valore dell'area di sedime che si determinerà in base alla sua estensione e al prezzo unitario di mercato del terreno (a tale fine potrà anche procedersi, a seconda dei casi, alla determinazione del **valore di trasformazione** o del **valore complementare**).



L'Esperto risponde



Condominio

■ IL RIPARTO DELLE SPESE IN BASE ALL'UTILIZZO

D. *In un condominio di 10 appartamenti, ci sono due numeri civici: uno è per un'unica unità abitativa, con entrata indipendente dal giardino privato, con una scala esterna che va nel garage di proprietà (tunnel del garage condominiale). Il condominio ha un ascensore che va fino al tunnel del garage e un'entrata per gli altri 9 appartamenti. Come vengono divise le spese ascensore/scala/luce e parti comuni per l'unità indipendente?*

56

R. Se abbiamo ben compreso, le spese di cui parla il lettore attengono sia all'esercizio che alla manutenzione straordinaria e devono ripartirsi a norma del riformato articolo 1124 del Codice civile, per il quale «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. 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».

Le spese di luce e di uso delle parti comuni a servizio della "maisonette" – che ha accesso diretto dalla strada e fruisce in misura ridotta del portone e dell'androne di ingresso – salva diversa disposizione del regolamento contrattuale, devono essere assoggettate alla ripartizione secondo il criterio di cui all'articolo 1123, secondo comma, Codice civile per il quale «se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne». Il principio deve valere, a nostro giudizio, anche nel caso di sostituzione dei portoni o cancelli esistenti, dei maniglioni antipánico e di sblocco di congegni elettrici e quant'altro.
(Silvio Rezzonico, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 27 giugno 2016)

■ I COSTI DI MESSA A NORMA DEI GARAGE INTERRATI

D. *Possiedo un appartamento in un condominio che ha ottenuto l'agibilità nel 1992, sulla base della dichiarazione del costruttore secondo la quale, nel piano interrato, (2.000 mq) avrebbero parcheggiato al massimo 47 veicoli. Nel 2008, in seguito ad un piccolo incendio sviluppatosi al piano interrato (in un locale con destinazione garage ma adibito, dal proprietario di un pub, a cucina), è emerso che il condominio era senza certificato di prevenzione incendi e che le planimetrie depositate al comando dei vigili del fuoco e in comune erano difformi da quelle reali. Dopo vari amministratori, sostituiti per inerzia, si cerca ora di mettere a norma la situazione. Leggendo le risposte dell'Esperto risponde, la spesa per la messa a norma sarebbe da ripartire tra i soli condomini proprietari di locali nel piano interrato. A mio parere (e di stimati studi legali) dovrebbe essere ripartita sulla base della tabella millesimale globale. È possibile un chiarimento?*

R. Quando le opere riguardino tutto l'edificio (ad esempio, installazione di idranti, di estintori, eccetera), le relative spese dovranno essere ripartite a carico di tutti i condomini in base alla tabella millesimale di proprietà.



GRUPPO 24 ORE

Invece, quando le autorimesse e i box risultano essere di proprietà di alcuni condomini, è bene precisare che le relative spese saranno ripartite tra i soli condomini proprietari dei posti macchina o garage, secondo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 1123 del Codice civile. Al riguardo, si segnala la sentenza della Suprema corte, la n. 7077/95, che ha statuito che «in tema di condominio di edifici, il principio di proporzionalità tra spese ed uso di cui al comma 2 dell'articolo 1123 del Codice civile, secondo cui (salva contraria convenzione) le spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite, qualora si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, esclude che le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, può servire ad uno o più condomini possano essere poste anche a carico di questi ultimi». Nella specie, si trattava delle spese di installazione delle porte tagliafuoco dell'atrio comune nel quale si aprivano le porte di alcune autorimesse in proprietà esclusiva di singoli condomini. **(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 20 giugno 2016)**



Fisco & Agevolazioni

■ IL BENEFICIO NEL PASSAGGIO CENTRALIZZATO–AUTONOMO

D. *Una persona fisica, non imprenditore, proprietaria di un appartamento, di categoria catastale A/10, ha concesso in locazione l'immobile a una società per lo svolgimento dell'attività professionale. Si devono eseguire lavori di manutenzione straordinaria: il soggetto in questione può godere della detrazione fiscale del 50% e dell'Iva agevolata al 10 per cento? Potrebbe fruirne, eventualmente, l'affittuario, qualora ne sostenga le spese?*

R. La detrazione del 65% non si rende applicabile nel caso di specie, in quanto si passa da un riscaldamento centralizzato (per tre appartamenti) a un riscaldamento autonomo (tre caldaie). Pertanto, anche se si tratta di caldaie a condensazione, la detrazione non si rende applicabile (articolo 1, comma 74, lettera a, della legge 208/2015, di Stabilità per il 2016; si vedano anche la guida al 65% su www.agenziaentrate.it e la circolare 36/E del 2007). Nessun problema, invece, per l'applicazione della detrazione del 50 per cento, che vale pure per gli interventi di risparmio energetico, anche se, in sostanza, si passa da un riscaldamento centralizzato a uno autonomo (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 27 giugno 2016)

■ UNITÀ IN CATEGORIA A/10: L'AGEVOLAZIONE È ESCLUSA

D. *Alcuni clienti devono sostituire l'attuale caldaia, che approvvigiona tre appartamenti catastalmente distinti, con tre caldaie a condensazione. Si chiede se l'agevolazione fiscale per il risparmio energetico spetta per le tre caldaie o solo per la sostituzione della caldaia esistente. Qualora non spettasse l'agevolazione per il risparmio energetico, si chiede se l'intervento indicato può rientrare fra le agevolazioni previste per la ristrutturazione edilizia nella misura del 50 per cento.*

R. La risposta è negativa. La detrazione del 50% si applica solo per le spese sostenute per interventi eseguiti su edifici residenziali e relative pertinenze, e non anche per le spese sostenute su edifici non abitativi (un ufficio, nel caso di specie, accatastato in A/10). Pertanto, le spese sostenute non sono detraibili, e non rileva il fatto che a sostenerle sia il proprietario o il locatario



(articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015, di Stabilità per il 2016; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). Solo le spese di risparmio energetico, invece, sono detraibili anche se inerenti a lavori eseguiti su edifici non residenziali. Gli interventi di manutenzione straordinaria su un fabbricato accatastato in A/10 sono, infine, soggetti all'applicazione dell'aliquota Iva ordinaria del 22 per cento.

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 27 giugno 2016)

■ RISTRUTTURAZIONE «DIVISA» DALL'AMPLIAMENTO

D. *Ho acquistato una casa singola da ristrutturare completamente. La casa è a un piano, e vorrei costruirne un secondo sfruttando il "Piano casa". So che le spese per la costruzione ex novo del piano ulteriore non rientrano tra quelle agevolabili. Come faccio a calcolare con precisione l'ammontare delle spese totali che posso detrarre?*

R. Effettivamente, l'aumento di volumetria di un edificio residenziale, come nel caso di specie, anche se non si dovesse realizzare una unità immobiliare autonoma, ma comunque nuova superficie calpestabile, non fruisce della detrazione del 50 per cento (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it), in quanto è equiparato alla parziale nuova costruzione, come tale esclusa dalle agevolazioni (sul punto si vedano la circolare 21/E/2010 e la risoluzione 4/E/2011). Le spese per la sopraelevazione non rilevano, pertanto, ai fini del 50%. Viceversa, i costi di ristrutturazione del piano preesistente, se tenute distinte rispetto a quelle di ampliamento, concorrono alla spesa detraibile. Esse rilevano ai fini del 50% se sono fatturate separatamente, e pagate con bonifico bancario o postale. A tal fine occorre che, in sede di contabilità, l'impresa esecutrice tenga divisi i corrispettivi di ristrutturazione da quelli di ampliamento, e che, anche nel contratto e nel capitolato dei lavori, i corrispettivi siano evidenziati distintamente.

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 27 giugno 2016)

■ BOX PERTINENZIALI: SÌ AL 50% PER TOGLIERE L'AMIANTO

D. *In un immobile cielo-terra, autorimessa con box e posti auto, di 3 piani, costituiti in condominio, l'ultimo piano appartiene a un ente non commerciale. Le unità del 1° e 2° piano sono state cedute con il vincolo della legge Tognoli e quindi sono pertinentziali alle abitazioni principali dei vari acquirenti che si sono susseguiti. Nel caso si intendesse sostituire il tetto dell'immobile, in amianto cemento, gli acquirenti dei box (pertinenza) possono beneficiare dell'agevolazione del 50%?*

R. La risposta è affermativa, ma solo per i box pertinentziali alle abitazioni. La detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge 208/2015; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it), si applica anche per gli interventi inerenti le pertinenze delle abitazioni. Il vincolo pertinentziale deve risultare o dall'atto di acquisto o da successiva iscrizione catastale del fabbricato come pertinentziale. Pertanto, le spese sostenute per il rifacimento del tetto con eliminazione dell'amianto (tetto anche della parte dell'edificio di proprietà di un ente non commerciale), nei limiti delle quote riferite ai box pertinentziali, fruiscono della detrazione del 50%, anche se i box non sono contigui alle abitazioni. Viceversa, per la quota di spese di competenza dell'ente non commerciale, la detrazione non si applica in quanto l'ente è un soggetto Ires (persone giuridiche), mentre la detrazione si applica solo in favore dei soggetti Irpef (persone fisiche non esercenti attività commerciale).

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 20 giugno 2016)





■ **VIA LIBERA PER IL GEOMETRA CHE FATTURA ALLA SOCIETÀ UE**

D. *Un geometra, che lavora esclusivamente in cantieri nel territorio italiano, ma fattura ad una società tedesca, rispettando i parametri previsti per l'accesso al regime forfettario, può optare per questo regime?*

R. La risposta è positiva, e, del resto, la questione è specificamente trattata dall'articolo 1, comma 58, della legge 190/14, la quale dispone per i servizi resi da soggetti forfettari a soggetti passivi esteri, si applicano le normali disposizioni di cui agli articoli 7 ter e seguenti del Dpr 633/72.

(Paolo Meneghetti, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 30 maggio 2016)

■ **ISCRIZIONE DEI GEOMETRI NON SOGGETTA A SCADENZE**

D. *Mi sono diplomato geometra nel 2008 e nel 2010 ho sostenuto (e superato) l'esame di abilitazione presso il **Collegio dei geometri di Torino**. Finora non mi sono iscritto all'Albo per motivi di studio universitario. Ho sentito dire che l'iscrizione all'Albo, una volta superato l'esame di abilitazione, può sempre essere effettuata, ma vorrei avere certezze in merito.*

R. A oggi non risulta che alcuna norma stabilisca una scadenza successiva all'abilitazione ottenuta a seguito del superamento dell'esame di Stato per geometra. Pertanto, si deve concludere che il lettore possa sempre iscriversi all'Albo in futuro.

(Alessandra Pacchioni, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 30 maggio 2016)





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

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

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende - Roma

© 2016 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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

