



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****32****Approfondimenti****Condominio****L'INERZIA DELL'ASSEMBLEA A FRONTE DI LAVORI STRAORDINARI IMPOSTI**

*Se il compito "istituzionale" dell'assemblea è quello di adottare decisioni, in ordine alle esigenze condominiali, conformi alla legge e al regolamento di condominio, non si possono escludere ipotesi "patologiche" in cui, a fronte di lavori straordinari necessitati (per le svariate ragioni), la stessa assemblea non adotti alcuna statuizione o approvi delibere chiaramente in contrasto con il disposto normativo. In tali casi, che coinvolgono a monte il corretto rapporto tra i due organismi decisori all'interno del condominio, l'amministratore viene a trovarsi in una situazione, oltre che di imbarazzo, seriamente pregiudizievole, laddove lo strumento della volontaria giurisdizione, che si pone tra l'inerzia colposa dell'assemblea e il potere sostitutivo del magistrato, può costituire una via di uscita per superare questa impasse gestionale.*

(Alberto Celeste, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 28 febbraio 2017, n. 1016 pag. 319-326)

**38****Denuncia di successione****NUOVA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE: MODELLO E ISTRUZIONI**

*Dopo tanta attesa dunque il direttore dell'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello telematico per dichiarare le successioni apertesi a decorrere dal 3 ottobre 2006 (entrata in vigore del D.L. 262/2006 convertito dalla legge 286/2006). Infatti, con provvedimento del 27 dicembre 2016 (prot. 231243), è stato definito il nuovo modello che ha la duplice funzione di dichiarazione di successione e di domanda di volture catastali, nell'ambito del sistema sia catastale che tavolare (per gli immobili ricadenti nei territori ove vige il sistema del Libro Fondiario).*

(Antonio Piccolo, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 28 febbraio 2017, n. 1016 pag. 338-348)

**45****L'ESPERTO RISPONDE****55**

Chiuso in redazione il 7 marzo 2017



# News

## Ambiente e rifiuti

### ■ Rifiuti, definiti criteri e procedure per il compostaggio di comunità

Era atteso da oltre un anno ed entrerà in vigore il 10 marzo prossimo il decreto attuativo con i criteri operativi e le procedure autorizzative per il compostaggio di comunità previsto dall'articolo 38 della legge 221/2015 (legge green economy).

#### **Il decreto**

Con il Dm 266/2016 (Gazzetta Ufficiale del 23 febbraio 2017 n. 45) viene così colmato un vuoto normativo nel campo delle attività di trattamento dei rifiuti biodegradabili che negli ultimi anni ha accolto, da un lato, l'estensione delle pratiche di autocompostaggio anche alle utenze non domestiche - con il vantaggio, per queste ultime, di poter accedere ad eventuali sconti tariffari - dall'altro, la semplificazione autorizzativa per gli impianti con capacità di trattamento inferiore a 80 tonnellate annue eserciti da un gestore unico in ambito comunale, tipicamente l'azienda incaricata per l'igiene urbana - e non quindi collettivamente. Restavano dunque da disciplinare tutte quelle attività che prevedono una gestione collettiva dei rifiuti biodegradabili, in modo da promuovere il valore partecipativo della pratica e la consapevolezza delle singole utenze, anche agevolandone l'iter procedurale, stante comunque la necessità di individuare un responsabile dell'attività per gli aspetti formali e, da un punto di vista tecnico, un garante del buon funzionamento della procedura.

#### **Cosa prevede il nuovo decreto?**

Il nuovo decreto disciplina le attività di compostaggio di comunità di quantità di rifiuti biodegradabili non superiori a 130 tonnellate annue intraprese da un organismo collettivo - formato da due o più utenze domestiche o non domestiche costituite in condominio, associazione, consorzio, società o in qualsiasi altra forma associativa di diritto privato - al fine dell'utilizzo del compost prodotto da parte delle utenze conferenti.

#### **Procedura**

Per avviare l'attività, il responsabile dell'organismo invia al Comune una segnalazione certificata di inizio attività con l'elenco e la descrizione delle utenze coinvolte, le informazioni tecniche su tipologia e capacità dell'apparecchiatura utilizzata, nonché il piano di utilizzo del compost prodotto, in termini di quantità e aree di destinazione.

Inoltre, tranne che per le attività di capacità inferiore a 1 tonnellata annua, è necessario individuare un conduttore, che dovrà essere indicato nella SCIA.

#### **Apparecchiature**

Le apparecchiature previste, da collocare al massimo entro un chilometro di distanza dalle utenze conferenti, sono classificate a seconda della capacità di trattamento in 3 taglie: piccola (T1), fino a 10 tonnellate annue; media (T2), fino a 60 tonnellate annue; grande (T3), fino a 130 tonnellate annue. Possono essere compostiere statiche, in cui l'aerazione avviene in modo naturale, oppure di tipo elettromeccanico. In questo ultimo caso, le emissioni devono essere trattate mediante biofiltro prima del rilascio in atmosfera; sono comunque considerate "scarsamente rilevanti agli effetti dell'inquinamento atmosferico" e pertanto non è necessaria alcuna autorizzazione specifica. Alternativamente, l'aria estratta dalle compostiere elettromeccaniche può essere collegata alla rete fognaria e allontanata mediante ventilazione forzata, prevedendo un sifone per evitare il ritorno di odori.

#### **Rifiuti ammissibili**

I rifiuti ammissibili nelle apparecchiature destinate al compostaggio di comunità sono indicati



nell'Allegato 3 del decreto: si tratta di rifiuti urbani biodegradabili provenienti da mense e cucine o da giardini e parchi, di segatura, trucioli, scarti provenienti dalla lavorazione del legno. Gli imballaggi in legno e carta sono ammessi solo nelle quantità necessarie come strutturanti, senza superare il 20% del totale dei rifiuti immessi nell'apparecchiatura.

### **Compiti del conduttore**

Fatta eccezione per le più piccole (<1 tonn/anno), ogni apparecchiatura, come detto avrà un conduttore, chiamato di fatto a ricoprire il ruolo di garante del corretto esercizio dell'apparecchiatura, un ruolo che richiede, inevitabilmente, qualche competenza tecnica. In questo senso, l'obbligo di partecipare ad un corso di formazione della durata di almeno 8 ore, potrebbe non essere sufficiente a raggiungere un'adeguata conoscenza del procedimento, tenuto conto che il conduttore, oltre a controllare l'accesso all'apparecchiatura, dovrà provvedere al bilanciamento tra rifiuti organici e strutturante, alla gestione dell'eventuale biofiltro, alla verifica delle caratteristiche del compost prodotto, nonché alla sua distribuzione alle utenze conferenti in base al piano di utilizzo. Potrebbe essere utile, a livello locale, dare vita a esperienze di supporto da parte del gestore dei rifiuti e di confronto tra attività simili, anche al fine di "alleggerire" le attività di controllo vero e proprio, demandate a Province e Comuni secondo le competenze individuate dal Codice dell'ambiente (Dlgs 152/2006).

4

### **Destinazione del compost**

Quanto al compost prodotto, che sarà conforme alle caratteristiche indicate nel decreto per umidità, temperatura e pH, questo non può essere in ogni caso destinato alla vendita, ma deve essere impiegato, secondo il piano di utilizzo, in terreni a disposizione delle utenze conferenti anche se non localizzati in prossimità dell'apparecchiatura, ovvero per la concimazione di piante e fiori delle medesime utenze. Il compost può essere utilizzato anche su suoli agricoli destinati alla produzione di prodotti per uso umano o animale, ma in tal caso sarà conforme alle caratteristiche dell'ammendante compostato misto o dell'ammendante compostato verde, ai sensi del decreto legislativo 29 aprile 2010, n. 75, in materia di fertilizzanti. Una possibilità, quest'ultima, non prevista per le apparecchiature di capacità inferiore a 1 tonnellata annua; d'altro canto si tratta di attività che, per le capacità in gioco, coinvolgono un numero molto limitato di utenze.

### **Obiettivi di riciclaggio**

Pur trattandosi di una pratica di prevenzione nella produzione dei rifiuti urbani, volta quindi a ridurre i quantitativi affidati al gestore, il compostaggio di comunità è comunque conteggiato per il raggiungimento dell'obiettivo di riciclaggio del 50 % previsto dalla normativa comunitaria. Per questo motivo e anche ai fini della riduzione della tassa rifiuti, il responsabile dell'apparecchiatura ha l'obbligo di comunicare annualmente al Comune territorialmente competente le quantità dei rifiuti conferiti, degli scarti, del compost prodotto e di quello fuori specifica. A questo scopo per le apparecchiature di taglia media e grande, il conduttore tiene un apposito registro, anche elettronico, di tali dati. Per le apparecchiature di taglia piccola, invece, è sufficiente una stima ottenuta moltiplicando il numero dei componenti delle utenze conferenti per la quota media di rifiuto organico presente nel rifiuto urbano che, in assenza di dati puntuali delle amministrazioni locali, è considerato pari a 120 kg/abitante anno.

### **Conclusioni**

Secondo quanto stimato da ISPRA (Rapporto Rifiuti Urbani - Edizione 2016), la frazione organica rappresenta in media il 35% del totale dei rifiuti prodotti in Italia da utenze domestiche e assimilate, costituendo la prima componente in peso degli scarti.

La sua gestione comporta impegni gravosi in quanto, a causa della rapida decomposizione, è necessario raccoglierla più spesso e conferirla velocemente agli impianti di recupero non sempre posti nelle vicinanze dei centri serviti, con ingenti costi di personale, mezzi e carburante, soprattutto in aree con scarsa densità abitativa. Proprio in tali situazioni la diffusione di pratiche di compostaggio di comunità potrebbe essere più compatibile con il territorio e più vantaggiosa per il gestore dei rifiuti e quindi per le casse comunali.

Al di là della riduzione dei costi per i Comuni per la raccolta e il trattamento di tale frazione, la pratica del compostaggio di comunità, come pure dell'autocompostaggio, contribuisce ad aumentare la



sensibilità ambientale collettiva, attraverso l'impegno diretto del cittadino nella gestione dei rifiuti. Il rifiuto organico è infatti l'unico tipo di rifiuto che può avvalersi di una completa "filiera di prossimità": dalla raccolta alla gestione fino al riutilizzo del compost prodotto.

Per questo è auspicabile che, entrato in vigore il decreto, tali attività vengano sostenute dai decisori locali, attraverso azioni di promozione e incentivazione opportune ed efficaci.

**(Carla Cimatori, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 2 marzo 2016)**

## Antincendio

### ■ Le nuove regole di prevenzione incendi per le autorimesse

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 52 del 3 marzo 2017 è stato pubblicato il decreto ministeriale 21 febbraio 2017 recante: "Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa".

Le nuove regole si possono applicare alle attività di autorimessa di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq di cui all'allegato I del d.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, catalogate con il numero 75, sia esistenti sia di nuova realizzazione.

In ogni caso le nuove norme sono applicabili in alternativa a quelle specifiche contenute nei dd.mm. 1° febbraio 1986 e 22 novembre 2002.

Il nuovo decreto in sostanza aggiunge al Codice di Prevenzione Incendi (d.m. 3 agosto 2015) il capitolo V.6 – Attività di Autorimessa alla sezione V – Regole tecniche verticali.

**(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 6 marzo 2016)**

### ■ Milleproroghe. Rischio incendi: nuovi termini per hotel, scuole, asili e rifugi

*Il provvedimento allontana la «messa a norma» di vari tipi di edifici. Nel testo finale è sfuggito l'errore sui termini per le «nuove attività»*

Sedicesimo anno di proroga per l'adeguamento degli alberghi alla normativa antincendio. Slittamenti di termini anche per gli asili nido, che potranno completare il ciclo di "messa a norma" il 7 ottobre 2022. Nuove scadenze anche per il piano di adeguamento in fasi dei rifugi alpini. Un anno in più per mettersi in regola è concesso anche alle "new entries" del Dpr 151 del 2011. Si tratta di quelle attività che prima dell'entrata in vigore del regolamento del 2011 non erano comprese tra quelle soggette a controllo da parte dei Vigili del fuoco. Una proroga, quest'ultima, che appare "pasticciata" e che impatta su una trentina di attività - tra le quali i campeggi, i locali per l'intrattenimento, edifici sottoposti a tutela, i condomini, le autorimesse, gli uffici, le aerostazioni, gli interporti, le gallerie stradali, e alcuni impianti industriali -, che, per effetto della riformulazione dell'elenco delle attività controllate dai Vigili del fuoco (elenco contenuto nell'allegato I al Dpr 151 del 2011), sono state per la prima volta assoggettate a specifici obblighi di prevenzione incendi.

In fase di conversione, dunque, il decreto Milleproroghe si è arricchito di nuovi differimenti in materia antincendio, che si vanno ad aggiungere alla proroga - già contenuta nel Dl - per le scuole, che avranno tempo fino al 31 dicembre 2017 per mettere in atto le prescrizioni in materia di prevenzione e protezione dagli incendi.

#### **Gli asili nido**

Per gli asili nido slitta ancora la prima tappa del ciclo di adeguamento in fasi stabilita dal decreto del ministero dell'Interno del 16 luglio 2014. Viene prorogato al 31 dicembre 2017 il termine (scaduto lo scorso 7 ottobre) che il Dm individuava per mettere in atto un primo gruppo di adempimenti. Per le strutture (con oltre 30 presenze) ancora non in regola sul fronte antincendio, si tratta di attuare



entro il 2017 un primo gruppo di prescrizioni, che riguardano, tra l'altro, i requisiti di resistenza al fuoco delle strutture portanti e delle compartimentazioni, l'adeguamento delle vie di esodo, l'organizzazione della gestione dell'emergenza e l'installazione di sistemi di illuminazione di sicurezza. Rientrando gli asili nido tra le «new entries» del Dpr 151 del 2011, su di essi ha effetto anche la proroga riservata alle cosiddette «nuove attività». Ne deriva lo slittamento delle scadenze intermedia e finale del piano di adeguamento stabilito dal Dm 16 luglio 2014, che risultano differite rispettivamente al 7 ottobre 2019 e al 7 ottobre 2022.

### ***Gli alberghi***

Censure da Bruxelles, il varo del piano biennale "straordinario" di adeguamento (decreto del ministero dell'Interno del 16 marzo 2012), la semplificazione della normativa per le strutture di piccole e medie dimensioni e, in ultimo, l'arrivo della normativa prestazionale, non hanno fermato l'iterarsi delle proroghe per l'adeguamento alla normativa antincendio degli alberghi. Le strutture turistico-alberghiere con più di 25 posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore della regola tecnica in materia antincendio del 1994, e in possesso dei requisiti minimi per accedere al cosiddetto piano straordinario biennale, avranno tempo fino al 31 dicembre 2017 per mettersi in regola (salvo ovviamente ulteriori proroghe di fine anno) e attuare gli adempimenti prescritti dalla normativa (Dm 9 aprile 1994).

### ***Le nuove attività comprese nell'elenco del Dpr 151 del 2011***

Slitta di un anno il termine per l'adeguamento antincendio delle attività per la prima volta sottoposte a controllo da parte dei Vigili del Fuoco per effetto della riformulazione - ad opera del Dpr del 2011 - dell'elenco delle attività obbligate a presentare una Scia antincendio. Si tratta delle cosiddette «nuove attività», esistenti al 22 settembre 2011 (data di pubblicazione del Dpr 151), il cui termine per la «messa a norma», dopo alcuni differimenti, era slittato al 7 ottobre 2016. Con la conversione del Milleproroghe la scadenza viene allontanata al 7 ottobre 2017.

L'emendamento che ha differito il termine, diventato definitivo con la conversione del DI, contiene, però, un errore. Secondo il testo, potranno godere della proroga solo quelle attività per le quali i responsabili avranno presentato istanza per la valutazione del progetto (adempimento a cui sono obbligate solo le attività a medio e alto rischio, ossia ricadenti nelle categorie "B" e "C") entro il 1° novembre 2017. Ma, ovviamente, se il termine per l'adeguamento è fissato al 7 ottobre 2017 (entro tale data va presentata la Scia antincendio), l'esame di progetto non può avvenire il 1° novembre dello stesso anno, ossia dopo la presentazione della Scia al competente Comando provinciale dei Vigili del fuoco (o al Suap).

Comunque, la proroga al 7 ottobre 2017 impatta su un cospicuo numero di attività comprese nell'allegato I del Dpr 151 del 2011. Vi rientrano le attività non contemplate dal vecchio elenco del Dm 16 febbraio 1982, come i campeggi, le aerostazioni, gli interporti, le gallerie stradali, le metropolitane e i centri di demolizione di autoveicoli. Ed anche gli edifici e i complessi edilizi a uso terziario o industriale dove c'è promiscuità strutturale, impiantistica o delle vie di esodo.

Rientrano nella proroga anche quelle attività assoggettate per la prima volta a controllo da parte dei Vigili del fuoco per effetto di variazioni di parametri o di riformulazioni da parte del Dpr 151. Ne sono un esempio gli uffici, per i quali il limite che fa scattare l'iter di autorizzazione presso i Vigili del fuoco (o il Suap) è diventato più severo dal 2011. Se prima, infatti, il Dm del 1982 li sottoponeva al controllo dei Vigili del fuoco solo se superavano i «cinquecento addetti», ora la soglia che obbliga ad attivarsi presso il Comando provinciale è scesa a «trecento persone presenti». Allo stesso modo, la proroga riguarda anche, tra gli altri, i condomini con altezza antincendio superiore a 24 metri (il vecchio elenco del 1982 faceva riferimento all'altezza di gronda), locali di spettacolo, edifici tutelati, autorimesse, qualora - per effetto delle riformulazioni e dell'introduzione di limiti più severi di assoggettabilità - siano considerate attività di nuova introduzione da parte del regolamento del 2011. Lo slittamento di un anno della scadenza del 7 ottobre 2016 ha conseguenze anche sulle regole tecniche verticali emanate dal ministero dell'Interno, contenenti programmi di adeguamento in fasi specifici per alcune attività. Dunque, vanno coordinate con questo nuovo termine le normative emanate per i campeggi, gli interporti, le aerostazioni, i centri di autodemolizioni e le macchine elettriche fisse che impiegano liquidi combustibili. Su queste attività il differimento ha un ampio effetto perché fa slittare tutte le tappe del ciclo di «messa a norma».





## **Rifugi alpini**

Tra le «nuove attività» quella dei rifugi alpini costituisce un caso a sé. Per questi il Milleproroghe ha stabilito una nuova data di riferimento: il 31 dicembre 2017. È in base a questa che bisogna ora leggere i vari traguardi che per le strutture con più di 25 posti letto erano stati fissati dalla regola tecnica del 2014 (decreto del ministero dell'Interno del 3 marzo). Dunque per i rifugi il piano di adeguamento è in due fasi, con la prima da completare entro il 2017 e la seconda slittata al 31 dicembre 2019.

**(Mariagrazia Barletta, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 24 febbraio 2017)**

## **Catasto**

### ■ **Confedilizia: alla Consulta la revisione del catasto**

La Corte costituzionale sarà chiamata a decidere se siano o meno legittime le disposizioni che consentono all'Agenzia delle entrate, su impulso dei Comuni, di intervenire sulle rendite catastali degli immobili attraverso il meccanismo del "riclassamento" di intere microzone catastali, utilizzato da Comuni come Roma, Milano, Bari e Lecce. Lo annuncia Confedilizia, riferendo che la Commissione tributaria regionale del Lazio ha sollevato la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 335 della legge 311/2004. La norma consente ai Comuni di richiedere all'Agenzia la revisione parziale del classamento delle unità di proprietà privata in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato, individuato in base al Dpr 138/98 e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'Ici (ora Imu-Tasi) «si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali».

Secondo i giudici, la norma si porrebbe in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, «perché il singolo contribuente si troverebbe irrazionalmente esposto a rivalutazione del proprio bene in relazione alla significativa rivalutazione di beni altrui», con l'articolo 53, «poiché (...) si porrebbe inevitabilmente in contrasto con la capacità contributiva dei singoli» e con l'articolo 97 «in quanto la rivalutazione massiva non assicura né il buon andamento né l'imparzialità dell'amministrazione, colpendo indiscriminatamente tutte le unità immobiliari (di una determinata zona) senza alcuna verifica concreta del singolo bene».

**(Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio 28 febbraio 2017)**

## **Condominio ed Immobili**

### ■ **Gli obblighi del condominio che appalta**

A dare il "la" ai lavori di manutenzione è la delibera condominiale, con la quale il condominio, per tramite dell'amministratore, stipula un contratto d'appalto con un'impresa che si obbliga, dietro compenso, a eseguire gli interventi concordati, utilizzando la propria forza lavoro, quindi i propri dipendenti. Ma cosa succede nel caso in cui – per svariati motivi – l'azienda appaltatrice si trovi nell'impossibilità di retribuire i dipendenti? In questo frangente è prevista la "responsabilità solidale", per cui ricade sul condominio stesso, in qualità di committente, il dovere di pagare il lavoratore, una volta venga dimostrato che l'azienda appaltatrice non ha i mezzi per farlo.

I riferimenti normativi sono l'articolo 1676 del Codice civile e l'articolo 29 del Dlgs 276/2003. Mentre il primo prevede la possibilità per i dipendenti dell'appaltatore di proporre azione diretta nei confronti del committente per ottenere quanto dovuto ma solo fino alla concorrenza dell'eventuale debito che il committente ha verso l'appaltatore, ben più ampia e incisiva è la responsabilità contenuta nell'articolo 29, dove viene affermato che il committente è obbligato in solido con l'appaltatore e eventuali subappaltatori, entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai



lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di Tfr , i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione ai periodi di appalto.

Obiettivo della “responsabilità solidale” è evitare una potenziale dispersione delle responsabilità, che la particolare struttura dell’appalto potrebbe incentivare.

Per scongiurare il rischio che il condominio debba rispondere in solido con i dipendenti dell’appaltatore, l’amministratore prenderà alcuni accorgimenti (obbligatori secondo il Dlgs 81/2008, articolo 26) quali la verifica dell’iscrizione alla Camera di Commercio e la verifica dei requisiti organizzativi e strutturali dell’impresa appaltatrice e degli eventuali subappaltatori.

Inoltre, sarà necessario verificare che l’azienda sia in possesso di un documento Durc regolare. Il Durc costituisce un documento essenziale per l’amministratore che voglia tutelarsi, poiché garantisce in merito all’assolvimento degli adempimenti nei confronti degli istituti previdenziali e assicurativi (Inps e Inail). Ma va detto che nemmeno tale documento può dare delle certezze assolute: prima di tutto, la sua data di emissione non coincide per forza con le date di svolgimento dei lavori (e tra i due periodi, potrebbe intanto essere cambiato qualcosa). In secondo luogo, come anche evidenziato dall’interpello 3/2010 del 2 aprile 2010 del Ministero del Lavoro «le verifiche effettuate ai fini del rilascio del Durc sono riconducibili all’unicità del rapporto previdenziale tra impresa richiedente ed Ente rilasciante», dunque un’impresa che abbia un debito derivante da un vincolo di responsabilità solidale, ma che sia in regola con i versamenti contributivi, potrà comunque ottenere il Durc.

Il condominio potrà però richiedere anche copia dell’ultimo F24 o dei cedolini paga dei dipendenti, così da verificare l’effettiva retribuzione, fermo restando che, non essendoci obbligo di legge riguardo il fornire tale documentazione, l’appaltatore potrà rifiutarsi di mostrarla (ma questo non è un bel segnale). Il consiglio è dunque quello di evitare quelle società appaltatrici che giocano al ribasso, proponendo al condominio prezzi troppo concorrenziali, che potrebbero dipendere da un servizio scarso o da uno scorretto inquadramento del lavoratore.

Si tenga conto che un appalto genuino dovrebbe avere un costo superiore rispetto all’assunzione diretta, perché al costo medio orario di circa 14,79 euro del personale dipendente da impresa di pulizia andrà sommato il compenso dovuto dal condominio all’azienda per la fornitura e gestione del servizio.

**(Vincenzo Di Domenico, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 28 febbraio 2017)**

## ■ Fonti di energia rinnovabile private ma sulle parti comuni

A dare il “la” ai lavori di manutenzione è la delibera condominiale, con la quale il condominio, per tramite dell’amministratore, stipula un contratto d’appalto con un’impresa che si obbliga, dietro compenso, a eseguire gli interventi concordati, utilizzando la propria forza lavoro, quindi i propri dipendenti. Ma cosa succede nel caso in cui – per svariati motivi – l’azienda appaltatrice si trovi nell’impossibilità di retribuire i dipendenti? In questo frangente è prevista la “responsabilità solidale”, per cui ricade sul condominio stesso, in qualità di committente, il dovere di pagare il lavoratore, una volta venga dimostrato che l’azienda appaltatrice non ha i mezzi per farlo.

I riferimenti normativi sono l’articolo 1676 del Codice civile e l’articolo 29 del Dlgs 276/2003. Mentre il primo prevede la possibilità per i dipendenti dell’appaltatore di proporre azione diretta nei confronti del committente per ottenere quanto dovuto ma solo fino alla concorrenza dell’eventuale debito che il committente ha verso l’appaltatore, ben più ampia e incisiva è la responsabilità contenuta nell’articolo 29, dove viene affermato che il committente è obbligato in solido con l’appaltatore e eventuali subappaltatori, entro il limite di due anni dalla cessazione dell’appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di Tfr , i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione ai periodi di appalto.

Obiettivo della “responsabilità solidale” è evitare una potenziale dispersione delle responsabilità, che la particolare struttura dell’appalto potrebbe incentivare.





Per scongiurare il rischio che il condominio debba rispondere in solido con i dipendenti dell'appaltatore, l'amministratore prenderà alcuni accorgimenti (obbligatorie secondo il Dlgs 81/2008, articolo 26) quali la verifica dell'iscrizione alla Camera di Commercio e la verifica dei requisiti organizzativi e strutturali dell'impresa appaltatrice e degli eventuali subappaltatori.

Inoltre, sarà necessario verificare che l'azienda sia in possesso di un documento Durc regolare. Il Durc costituisce un documento essenziale per l'amministratore che voglia tutelarsi, poiché garantisce in merito all'assolvimento degli adempimenti nei confronti degli istituti previdenziali e assicurativi (Inps e Inail). Ma va detto che nemmeno tale documento può dare delle certezze assolute: prima di tutto, la sua data di emissione non coincide per forza con le date di svolgimento dei lavori (e tra i due periodi, potrebbe intanto essere cambiato qualcosa). In secondo luogo, come anche evidenziato dall'interpello 3/2010 del 2 aprile 2010 del Ministero del Lavoro «le verifiche effettuate ai fini del rilascio del Durc sono riconducibili all'unicità del rapporto previdenziale tra impresa richiedente ed Ente rilasciante», dunque un'impresa che abbia un debito derivante da un vincolo di responsabilità solidale, ma che sia in regola con i versamenti contributivi, potrà comunque ottenere il Durc.

Il condominio potrà però richiedere anche copia dell'ultimo F24 o dei cedolini paga dei dipendenti, così da verificare l'effettiva retribuzione, fermo restando che, non essendoci obbligo di legge riguardo il fornire tale documentazione, l'appaltatore potrà rifiutarsi di mostrarla (ma questo non è un bel segnale). Il consiglio è dunque quello di evitare quelle società appaltatrici che giocano al ribasso, proponendo al condominio prezzi troppo concorrenziali, che potrebbero dipendere da un servizio scarso o da uno scorretto inquadramento del lavoratore.

Si tenga conto che un appalto genuino dovrebbe avere un costo superiore rispetto all'assunzione diretta, perché al costo medio orario di circa 14,79 euro del personale dipendente da impresa di pulizia andrà sommato il compenso dovuto dal condominio all'azienda per la fornitura e gestione del servizio.

**(Francesco Schena, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 24 febbraio 2017)**

## Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici

### ■ **Istat: nel 2016 il Pil sale dello 0,9%, ma nelle costruzioni il segno è ancora negativo (-0,1%)**

Il Pil italiano ha registrato nel 2016 un aumento dello 0,9%. Si tratta della crescita più significativa dal 2010 ad oggi. Inoltre, evento un po' «raro», il dato è superiore alle stime del Governo che nell'ultima previsione aveva indicato una crescita attesa dello 0,8%.

Tutto questo, però, non riguarda l'edilizia. Il «valore aggiunto per le costruzioni», il dato Istat che più si avvicina agli "investimenti in costruzioni" rilevato da Ance e Cresme (tutti indicatori in valori reali), ha ancora il segno meno, anche nel 2015: -0,1%. Tant'è che l'Ufficio studi Ance, che nella Congiunturale di gennaio aveva stimato il +0,3% come dato finale dell'anno, sta ora calcolando se questo dato Istat potrà costringerli a rivedere al ribasso il consuntivo del 2016.

Il valore aggiunto (Istat) è stato nella media italiana del +0,7% nel 2016, con dati oltre la media per l'industria (+1,3%), il commercio (+1,7%), le attività professionali (+1,3%), le attività immobiliari (+0,8%). Sotto la media, oltre alle costruzioni (-0,1%), l'agricoltura (-0,7%), le attività finanziarie e assicurative (-2,3%).

Il valore aggiunto nelle costruzioni è sceso del 6,9% nel 2012, del 5,1% nel 2013, del 5,7% nel 2014, dello 0,9% nel 2015.

Preoccupati i sindacati. «L'edilizia continua a recuperare terreno e ad attutire la sua caduta, ma neanche nel 2016 è arrivato il segno positivo. Rispetto al 2015, infatti, il valore aggiunto delle



costruzioni ha fatto registrare un calo dello 0,1%, a fronte di un aumento dello 0,9% del Pil nazionale. Vuol dire che per le costruzioni ancora non ci siamo».

A dichiararlo è il segretario generale della Filca-Cisl nazionale, Franco Turri, che ha commentato i dati Istat diffusi in mattinata. «Le cose vanno meglio rispetto al -6,9% del 2012 o al -5,7% del 2014 – prosegue Turri – ma per recuperare le pesanti perdite di questi anni, con la ‘scomparsa’ di 800 mila addetti, bisogna che il settore cresca davvero, e l'aumento del 3% della massa salari nelle Casse edili da solo non basta». Per il segretario generale della Filca bisogna "puntare sulle infrastrutture, in grado di rilanciare l'edilizia e di garantire benefici per tutti gli altri settori. Se un'azienda italiana per esportare le proprie merci è costretta a raggiungere il porto di Rotterdam – spiega Turri – allora il progetto Industria 4.0 non ha senso di esistere. Inoltre bisogna dare subito attuazione al Codice degli Appalti, e incentivare chi vuole intervenire sugli immobili danneggiati nelle aree terremotate consentendo di utilizzare gli sgravi fiscali con la cessione del credito tramite la banca, ma anche con una significativa riduzione dei tempi del rimborso". Infine il segretario della Filca rilancia la proposta di impiegare le ingenti risorse dei Fondi pensione negoziabili per investimenti in economia reale: "Ci sono decine di miliardi di euro subito utilizzabili per le infrastrutture, e in grado quindi di produrre occupazione. Perché aspettare?".

**(Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 2 marzo 2017)**

### ■ Moduli standard pronti a fine giugno

Per i moduli unificati e standardizzati sui titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi bisogna aspettare fino al 30 giugno. Al ministero della Semplificazione stanno lavorando alla messa a punto dei modelli previsti dal Dlgs 126/2016. L'emanazione di questo Dlgs, correntemente noto come Scia1, per distinguerlo da quello definito Scia 2, dà attuazione all'articolo 5 della legge 124/2015, sulla riorganizzazione della pubblica amministrazione. Con l'adozione dei moduli unificati, per ogni tipologia di titolo abilitativo, devono essere definiti dettagliatamente e in modo esaustivo i contenuti delle istanze che i progettisti devono presentare ai Comuni, le modalità di presentazione dei dati richiesti e la documentazione da allegare.

I moduli per presentare le istanze, le comunicazioni e le segnalazioni alla Pa devono essere formulati in modo che il privato possa ricevere le eventuali comunicazioni dal Comune al suo domicilio digitale. Prima dell'emanazione, i moduli unificati devono passare al vaglio della conferenza unificata. La loro disponibilità dovrebbe evitare che i Comuni procedano in ordine sparso e che gli architetti, gli ingegneri e i geometri che progettano in più comuni debbano seguire procedure diverse.

In attesa dei nuovi modelli unificati, ogni Comune continuerà a seguire le procedure in uso. Soprattutto per dare certezza agli utenti sui dati da fornire e sulla documentazione da allegare, i Comuni dovranno pubblicare, sui loro siti internet, la modulistica unificata. La responsabilità di questo obbligo ricade sul dipendente pubblico responsabile del procedimento. Visto le sanzioni alle quali va incontro (sospensione dal servizio e dalla paga), in caso non lo faccia, deve stare anche attento a cosa pubblica.

Nel corso dell'istruttoria di una pratica, egli può, naturalmente, chiedere l'integrazione dell'eventuale documentazione mancante, ma solo di quella prevista nell'elenco pubblicato sul sito; la stessa cosa vale per le tutte le altre informazioni. Nel frattempo presso il dipartimento della Funzione pubblica opera un help-desk per dare supporto e informazioni e raccogliere segnalazioni sia dall'interno delle pubbliche amministrazioni sia dai cittadini che dagli operatori del settore.

**(Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 27 febbraio 2017)**

### ■ Le procedure corrette per ogni tipo di intervento

Anche se non è stato ancora varato il decreto ministeriale che elenca le principali opere edilizie e individua, per ognuna di esse, la categoria di intervento in cui ricade e il regime giuridico a cui è sottoposta (il termine è scaduto l'8 febbraio scorso), il riassetto dei titoli edilizi previsto dal decreto



Scia2 è comunque pienamente operativo. È utile quindi, in attesa del decreto che definirà il glossario unico e dovrà essere varato dal ministero delle Infrastrutture e dei trasporti (di concerto con quello della Semplificazione), ricapitolare le procedure da seguire per la realizzazione dei diversi tipi di intervento.

### **Le norme**

Il Dlgs 222/2016 (il cosiddetto Scia2) ha individuato le tipologie degli interventi assoggettati a permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività (Scia), alla comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) e quelli realizzabili in edilizia libera. Il decreto Scia2 ha anche definito i procedimenti amministrativi applicabili alle attività commerciali.

Ed è stato sempre il Dlgs Scia2 a prevedere che entro 60 giorni dalla sua entrata in vigore (scattata il 1° dicembre 2016) il ministero delle Infrastrutture varasse il decreto con il glossario unico. Il decreto è in elaborazione e dovrà poi ottenere il via libera dalla Conferenza unificata.

La mancata emanazione di quest'atto ministeriale non ostacola però l'operatività del Dlgs 222/2016. Anche, nell'edilizia, le semplificazioni introdotte dal decreto Scia2 per velocizzare e rendere più snelle le procedure amministrative per la realizzazione dei lavori, sono già operative.

Il Dlgs 222/2016 ha infatti cancellato la Cil (comunicazione inizio lavori) e trasferito tutti gli interventi per i quali era prevista nell'ambito dell'attività edilizia libera ampliandone l'ambito di applicazione. Ha inoltre allungato la lista delle opere per le quali può essere applicata la Scia (si veda Il Sole 24 Ore del 19 dicembre 2016).

Le altre autorizzazioni

Ma per alcuni interventi questo non è sufficiente. Così, non tutte le opere per la cui realizzazione è richiesta la Cila o la Scia possono essere iniziate immediatamente dopo la presentazione della documentazione negli uffici del Comune.

Quando la realizzazione dell'intervento è subordinata anche alla decisione di un altro ente, il titolo abilitativo produce i suoi effetti solo dopo che esso ha dato il via libera. È il caso di alcuni lavori edilizi destinati ad ospitare attività con elevati profili di rischio o che devono essere localizzati in aree particolarmente sensibili.

Tra i primi rientrano, per esempio, gli interventi relativi a immobili in cui devono essere realizzate attività assoggettate ai procedimenti amministrativi relativi alla prevenzione degli incendi (ex Dpr 151/2011). I depositi di gas comburenti compressi e liquefatti in serbatoi fissi e mobili con una capacità superiore a tre metri cubi, oppure un'officina che impiega fino a cinque addetti nelle operazioni di saldatura e taglio di metalli con gas infiammabili possono essere realizzate con Scia, ma solo dopo che le autorità che ne hanno la facoltà hanno rilasciato le autorizzazioni relative alla prevenzione incendi.

La stessa subordinazione dell'efficacia del titolo abilitativo all'ottenimento delle relative autorizzazioni opera anche per il ricorso alla Cila o alla Scia nella realizzazione di interventi in zone classificate a media e alta sismicità o che modificano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore di edifici localizzati in zone sottoposte a tutela paesaggistica.

L'allegato al Dlgs 222/2016 indica le attività edilizie per la cui realizzazione oltre al titolo abilitativo è necessario acquisire altri titoli di legittimazione.

### **Le Regioni**

Una data importante per l'attuazione del decreto legislativo è quella del prossimo 30 giugno. Le Regioni e gli enti locali hanno tempo fino ad allora per adeguare le loro normative alle disposizioni del decreto.

Regioni ed enti locali nel modificare i loro regimi amministrativi in materia di titoli abilitativi, possono prevedere ulteriori livelli di semplificazione. Non possono, invece ridurre i livelli di semplificazione e le garanzie assicurate a cittadini, imprese e professionisti previste dal decreto Scia2.



**ATTIVITÀ LIBERA**

**MANUTENZIONE ORDINARIA**

Interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**POMPE DI CALORE**

Installazione di pompe di calore aria aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

**MANUFATTI LEGGERI IN STRUTTURE RICETTIVE**

Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno di turisti autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico.

**BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Interventi per eliminare le barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio.

**SERRE MOBILI STAGIONALI**

Serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratore, per lo svolgimento di attività agricole.

**PAVIMENTAZIONE ESTERNE**

Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni pertinenti, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati

**AREE LUDICHE ED ELEMENTI DI ARREDO**

Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenti degli edifici.

**RICERCA NEL SOTTOSUOLO**

Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, eseguite in aree esterne al centro edificato.

**MOVIMENTI TERRA**

Movimenti di terra strettamente necessari all'attività agricola e

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO LEGGERO**

Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**BARRIERE ARCHITETTONICHE (INTERVENTI PESANTI)**

Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, con la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti e di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

**RICERCA NEL SOTTOSUOLO**

Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo in aree interne al centro edificato che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di quelle per la ricerca di idrocarburi.

**MOVIMENTI TERRA**

Movimenti terra non inerenti all'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali.

**SERRE MOBILI STAGIONALI**

Serre mobili stagionali con struttura in muratura per lo svolgimento di attività agricole.

**PERTINENZE MINORI**

Realizzazione di pertinenze minori che gli strumenti urbanistici non qualificano, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e al paesaggio delle aree, come i interventi di nuova costruzione, oppure che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

**INTERVENTI RESIDUALI**

Sono realizzabili mediante Cila gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 6, 10 e 22 del Dpr 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla

degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**RISTRUTTURAZIONE LEGGERA**

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad edificio del tutto o in parte diverso dal precedente. Comprendono il ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; ricostruzione di edifici, o loro parti, eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. La demolizione e ricostruzione con Scia degli immobili vincolati ex Dlgs 42/2004 è possibile se non cambia la sagoma dell'edificio. Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, che non modificano la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio (se sottoposto a vincolo ex Dlgs 42/2004) e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

**VARIANTI NON ESSENZIALI**

Nelle varianti in corso d'opera a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

**RISTRUTTURAZIONE PESANTE**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverse dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva

**MANUFATTI LEGGERI PER ABITAZIONI, LUOGHI DI LAVORO E MAGAZZINI**

Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze temporanee.

**PERTINENZE**

Interventi pertinenti che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, oppure che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

**DEPOSITI E IMPIANTI ALL'APERTO**

Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per l'attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori da cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

**NUOVA COSTRUZIONE (CLAUSOLA RESIDUALE)**

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 comma 1 del Dpr 380/2001.

**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**VARIANTI ESSENZIALI**

Varianti in corso d'opera a permessi di costruire che presentano i caratteri delle variazioni essenziali.

**VARIANTI CHE TOCCANO LA SAGOMA**

Varianti a permessi di costruire comportanti modifica della sagoma negli ambiti del centro storico individuati con delibera del Consiglio comunale.





alle pratiche silvo-pastorali, compresi gli interventi sugli impianti idraulici agrari.

#### **PANNELLI FOTOVOLTAICI**

Pannelli solari e fotovoltaici al servizio degli edifici da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del ministro per i lavori pubblici 1444/1968.

#### **OPERE TEMPORANEE**

Opere realizzate per soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee da rimuovere con i cessare della necessità, comunque entro 90 giorni.

#### **CILA**

#### **MANUTENZIONE**

##### **STRAORDINARIA LEGGERA**

Opere necessarie a rimuovere e sostituire parti degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterare la volumetria complessiva degli edifici e mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso. Vi rientrano anche il frazionamento e l'accorpamento delle unità, l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, se non riguardano le parti strutturali dell'edificio.

disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 42/2004.

#### **SCIA**

#### **MANUTENZIONE**

##### **STRAORDINARIA PESANTE**

Interventi di manutenzione relative a opere interne che riguardino le parti strutturali dell'edificio.

#### **RESTAURO E RISANAMENTO**

##### **CONSERVATIVO PESANTE**

Interventi edilizi sulle parti strutturali dell'edificio rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono compresi il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione

dell'edificio o dei prospetti, oppure, per gli immobili compresi nelle zone omogenee. A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.

#### **NUOVA COSTRUZIONE**

Costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati.

#### **AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA**

Ampliamento di manufatti edilizi esistenti, fuori terra o interrati, all'esterno della sagoma esistente fermo restando, per gli interventi pertinenziali quantificati all'articolo 3, comma 1 del Dpr 380/2001.

#### **URBANIZZAZIONE**

Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune.

#### **INFRASTRUTTURE E IMPIANTI**

Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato.

#### **TORRI E TRALICCI**

Installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

#### **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO CON RILEVANZA URBANISTICA**

Salva diversa previsione delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche se effettuata senza l'esecuzione di opere, che comporti la sua classificazione ad una diversa categoria funzionale tra: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale.

#### **SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **NUOVA COSTRUZIONE PREVISTA DA PIANO ATTUATIVO**

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale al momento della loro approvazione o di ricognizione di quelli vigenti.

(Raffaele Lungarella, *Il Sole 24 ORE* – Quotidiano del Condominio, 27 febbraio 2017)

### ■ **Milleproroghe. Il decreto è legge: tutte le novità per l'edilizia e le costruzioni**

Dallo sconto Iva per l'acquisto di case "energetiche" al Sismi, dall'edilizia scolastica alle termovalvole, dalle assunzioni Anas alle risorse Fsc

C'è la proroga dello sconto fiscale per le case energetiche. Ma anche il via libera alle mille assunzioni di Anas. Senza contare i rinvii che riguardano la contabilizzazione del calore, l'edilizia scolastica, il Sismi, le comunicazioni in materia di sicurezza. Sono moltissime le novità collegate in qualche modo alle costruzioni che sono diventate ieri legge, con l'approvazione in via definitiva della conversione del decreto Milleproroghe alla Camera. Vediamo punto per punto tutti i contenuti del provvedimento.

#### **Case ad alta efficienza energetica: prorogati gli incentivi**

La detrazione Irpef per le case energetiche è stata introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (legge n. 208/2015). Viene calcolata in misura pari al 50% dell'Iva corrisposta per l'acquisto di un'abitazione nuova in classe energetica A o B, ed è fruibile in dieci quote annuali di pari importo. Lo sconto, nonostante le richieste dell'Ance delle scorse settimane, era scaduto a fine 2016 senza essere confermato. Ora, però, il Milleproroghe, con una modifica alla manovra dello scorso anno, rimescola le scadenze e allunga la vita della misura fino al 31 dicembre 2017.

L'onere di questa novità viene valutato in 15,9 milioni di euro per il 2018 e in 9,1 milioni di euro all'anno tra il 2019 e il 2027. Il totale fa poco meno di 100 milioni di euro (97,8 per la precisione), da spalmare sulla durata decennale dello sconto fiscale. Tutto denaro che andrà a sostegno degli



acquisti di nuove abitazioni. L'importo, in concreto, verrà coperto grazie alla riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica del ministero dell'Economia.

### **Anas: via a mille assunzioni**

La norma sull'Anas è stata inserita all'articolo 9 del decreto e interviene con una correzione molto attesa. Si tratta, nello specifico, del recupero di una norma necessaria a portare la società fuori dai vincoli del decreto Madia sulle partecipate (Dlgs n. 175/2016), per attuare il suo piano di assunzioni. L'inserimento dell'Anas tra le società limitate dal provvedimento, a partire dal 23 settembre scorso, ha avuto un effetto di freno su uno dei punti chiave del piano industriale 2016-2019. Qui, rispetto ai 5.800 dipendenti attuali, sono previste mille assunzioni stabili, di cui 900 di personale di esercizio (sul territorio) e 100 ingegneri (o altri tecnici laureati specializzati).

Già nelle prime bozze della legge di Bilancio 2017 era entrata una norma, poi saltata, che esentava l'Anas dagli obblighi della Madia. Ora quella novità viene di fatto recuperata, e nel decreto si legge che «al gruppo Anas non si applicano per il triennio 2017-2019 le norme inerenti vincoli e limiti assunzionali con riferimento a diplomati e laureati per posizioni tecniche, ingegneristiche nonché a personale tecnico-operativo». Rimosso, quindi, il blocco delle assunzioni. Sul fronte della progettazione interviene anche un'altra norma, che punta a sbullonare ulteriormente tutti i blocchi di spesa a carico della società per gli incarichi esterni. Il Milleproroghe adesso prevede che, per incrementare le capacità di progettazione, al gruppo non si applichino fino al 2019 le norme di contenimento della spesa per incarichi di studio e consulenza e per la formazione strettamente riferiti alle attività tecniche di progettazione. Quindi, l'Anas avrà mano libera nel conferimento di incarichi legati alla redazione degli esecutivi.

### **Edilizia scolastica**

L'articolo 4, comma 1 proroga fino al 31 dicembre 2017 il termine per alcuni pagamenti in materia di edilizia scolastica. Nello specifico, il rinvio riguarda il termine per i pagamenti da parte degli enti locali, secondo gli stati di avanzamento dei lavori debitamente certificati, relativi alla riqualificazione e messa in sicurezza degli istituti scolastici statali.

### **Efficienza energetica nei nuovi edifici**

Il comma 2 dell'articolo 12 proroga di un anno, dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2017, l'applicazione della soglia percentuale del 35% di copertura con fonti rinnovabili del consumo complessivo di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti. Parallelamente, dunque, la più alta soglia del 50 per cento troverà applicazione a decorrere dal 1 gennaio 2018, e non più a decorrere dal 1 gennaio 2017.

### **Fondo sviluppo e coesione**

Il comma 8 dell'articolo 9 proroga al 31 dicembre 2017 il termine per l'assunzione di obbligazioni giuridicamente vincolanti per le opere previste nell'ambito della programmazione del Fondo per lo sviluppo e la coesione 2007-2013. Questa proroga opera solo "qualora il procedimento di progettazione e di realizzazione delle suddette opere sia stato avviato durante la vigenza dell'abrogato Codice dei contratti pubblici (Decreto Legislativo n. 163 del 2006) e abbia conseguito entro il 31 dicembre 2016 l'adozione di una variante urbanistica e la conclusione favorevole delle procedure di valutazione ambientale strategica (Vas) e di valutazione di impatto ambientale (Via).

### **Contabilizzazione dei consumi energetici**

L'articolo 6, comma 10 proroga al 30 giugno 2017 l'obbligo di installazione di un contatore di fornitura volto a contabilizzare i consumi di ciascuna unità immobiliare e favorire la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi.

### **Rfi, proroga del contratto di programma**

Il comma 9-ter dell'articolo 9 prevede la proroga, nelle more del completamento dell'iter di perfezionamento del nuovo contratto di programma, parte servizi 2016-2021, e comunque non oltre il 30 settembre 2017, dell'efficacia del Contratto di programma, parte servizi 2012-2014, tra Rete ferroviaria italiana e ministero delle Infrastrutture. «La disposizione si rende necessaria in quanto il decreto legge n. 210 del 2015 aveva disposto la proroga dell'efficacia del medesimo contratto di





programma per il periodo necessario alla stipula del nuovo contratto ma non oltre il 31 dicembre 2016».

### ***Sistri, altro rinvio***

L'articolo 12, lettere a) e b) del comma 1 proroga di un anno, ossia fino al 31 dicembre 2017, rispettivamente, il periodo in cui continuano ad applicarsi gli adempimenti e gli obblighi relativi alla gestione dei rifiuti antecedenti alla disciplina del sistema di controllo della tracciabilità dei rifiuti (Sistri) e non si applicano le sanzioni relative al sistema medesimo, nonché il termine finale di efficacia del contratto con l'attuale concessionaria del Sistri.

### ***Terremoto del 1980, proroga di un anno per i commissari***

Viene prorogato dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2017 il termine di conclusione dell'operatività della gestione commissariale finalizzata alla definitiva chiusura degli interventi infrastrutturali nei comuni delle regioni Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981. Nell'ambito delle competenze della gestione commissariale, rientra l'intervento di completamento dell'asse stradale Lioni-Grottaminarda.

### ***Edilizia residenziale pubblica***

Il comma 9 dell'articolo 9 prevede la proroga di un anno, dal 31 dicembre 2016 al 31 dicembre 2017, del termine per la ratifica degli accordi di programma finalizzati alla rilocalizzazione degli interventi del programma straordinario di edilizia residenziale per i dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata. La norma interviene sul decreto n. 83/2012, in cui si stabilisce la possibilità, nell'ambito dei programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata, di concedere immobili in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato.

### ***Infortuni sul lavoro***

L'articolo 3, comma 3-bis, introdotto nel corso dell'esame al Senato, dispone un differimento del termine di decorrenza dell'obbligo - a carico del datore di lavoro e del dirigente - della comunicazione in via telematica all'Inail, a fini statistici e informativi, dei dati relativi agli infortuni che comportano l'assenza dal lavoro di almeno un giorno, escluso quello dell'evento. Secondo la norma attuale, l'obbligo decorre dalla scadenza dei sei mesi successivi all'adozione del regolamento interministeriale sul Sistema informativo nazionale per la prevenzione (Sinp) nei luoghi di lavoro. Il comma in questione eleva il termine a dodici mesi (dal 12 aprile 2017 al 12 ottobre 2017).

### ***Fondo per la tutela degli acquirenti di immobili***

Il comma 6-sexiesdecies dell'articolo 13, introdotto nel corso dell'esame in Senato, prolunga di dieci anni l'obbligo per i costruttori edili di versare contributi al Fondo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire. La disposizione interviene sull'articolo 17 del decreto legislativo n. 122 del 2005 per sostituire al termine quindicennale originariamente previsto, che sarebbe scaduto il 21 luglio 2020, un termine venticinquennale, che verrà dunque a scadere il 21 luglio 2030. L'obbligo contributivo potrà cessare anticipatamente se il Fondo avrà acquisito risorse sufficienti a indennizzare tutti gli aventi diritto.

**(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 22 febbraio 2016)**

## ■ **Malte per muratura: in lingua italiana la norma UNI EN 998-2**

E' stata pubblicata in lingua italiana la norma europea UNI EN 998-2, della sotto commissione Strutture di muratura della commissione tecnica Ingegneria strutturale, che si inserisce nel quadro delle specifiche per malte per opere murarie e si occupa di malte per muratura.

La norma specifica i requisiti per le malte da muratura prodotte in fabbrica (riempimento, collegamento e allettamento) per l'utilizzo in pareti, colonne e partizioni di muratura (per esempio murature esterne e interne, strutture di muratura portante e non portante per l'edilizia e l'ingegneria civile).

**(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 22 febbraio 2016)**





## ■ **Fisco: Savoncelli, anche geometri abilitati successioni e volture online**

“L'invio telematico diventerà obbligatorio dal gennaio 2018” - ‘I geometri fanno parte, da oggi, dell'elenco dei professionisti abilitati svolgere la trasmissione telematica delle dichiarazioni di successione e delle volture catastali’. Lo annuncia in una nota il presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Maurizio Savoncelli. L'abilitazione, spiega “è ufficiale”, grazie al provvedimento 42444/2017 pubblicato dall'Agenzia delle entrate.

‘I geometri, ora - fa rilevare - insieme ai notai, ai dottori commercialisti, ai consulenti del lavoro e ai periti industriali, avranno accesso alle procedure previste per l'invio telematico della documentazione relativa alle dichiarazioni di successione e alle domande di voltura catastale, sistema che diventerà obbligatorio a partire dal 1 gennaio 2018’.

**(Il Sole 24 ORE, Radiocor – 3 marzo 2017)**

## ■ **«Ecco la nostra proposta per famiglie in difficoltà e crediti incagliati»**

«Come si fa a restare indifferenti davanti al disagio di tante famiglie italiane? Noi geometri, in caso di esecuzioni immobiliari, siamo quelli che effettuano il primo accesso all'abitazione. Ci sono bambini, anziani. È dura. Perciò portiamo avanti la proposta di un fondo immobiliare sociale. Una soluzione alternativa che aiuta famiglie e banche». A parlare è **Fausto Amadasi, presidente della Cassa di previdenza dei geometri**.

**Può spiegare meglio il meccanismo del fondo immobiliare?** Il proprietario dell'immobile oggetto della procedura d'esecuzione potrebbe cedere a un fondo immobiliare creato ad hoc la proprietà della casa al prezzo del residuo valore capitale da restituire alla banca. Il fondo, a sua volta, lo darà in affitto per 5/8 anni all'ex proprietario con l'impegno di quest'ultimo al riacquisto. Quindi il mutuo si trasforma in una locazione con patto di futura vendita.

**Può fare un esempio?** Il prezzo del valore residuo, ipotizzando che un po' di rate del mutuo siano state già pagate, è diciamo 125mila euro. Valore, quest'ultimo superiore al prezzo d'asta, che ipotizziamo in 80mila. Il fondo può dunque darlo in locazione alla famiglia per lo stesso prezzo di cessione maggiorato dei normali interessi per la remunerazione del capitale.

**Perché dovrebbe convenire alla banca?** Alla banca conviene uscire da una situazione di incaglio in sei mesi invece che in quattro anni quali sono i tempi medi per una procedura esecutiva: in tal modo limita le perdite ai soli interessi e alle spese del periodo di incaglio. Recuperando in anticipo parte del capitale o sostituendo un finanziamento incagliato con uno garantito dal fondo. Inoltre per rendere conveniente l'investimento nel fondo da parte di enti pubblici e privati, chiediamo allo Stato la “sterilizzazione fiscale” delle operazioni. Anche lo Stato deve fare la sua parte visto che tale iniziativa attenua il disagio sociale e libera i tribunali da tante cause.

**I politici hanno preso in considerazione la proposta?** Nel luglio scorso in tanti si sono spesi per tale soluzione. Purtroppo stiamo ancora aspettando.

**(Il Sole 24 ORE – Plus24, 18 febbraio 2017)**

## ■ **La perizia una scocciatura? No, è utile a enti creditizi e acquirenti**

Chi compra casa spesso vive la perizia dell'immobile come una formalità della banca o peggio ancora come una scocciatura. Quando i prezzi continuavano a salire, anche molti istituti di credito erano meno pignoli nelle valutazioni immobiliari. Oggi il quadro è radicalmente cambiato a causa della crisi che ha portato a norme più stringenti: direttiva Ue, decreto mutui e due circolari di Bankitalia. Ora la perizia non è più una formalità. «Chi acquista casa, di solito, realizza l'investimento della vita e



non è qualcosa che riguarda solo la banca – spiega Antonio Campagnoli, socio fondatore della società di consulenza immobiliare Il Punto –. Il suggerimento è di chiedere a un esperto di fare una valutazione dell'immobile. Che non è soltanto una questione di prezzo ma anche urbanistica e di tanti altri elementi che in futuro potranno avere riflessi sui valori dell'abitazione. Il costo del servizio? Tra i 500-600 euro ma, ribadisco, spesso è l'investimento della vita quindi è necessario essere ben informati».

Informazioni difficili da reperire in Italia anche per gli addetti ai lavori. Tanto che il **presidente della Cassa di previdenza dei geometri, Fausto Amadasi**, chiede una banca dati unica a cui partecipino enti pubblici e privati, così da ottenere in maniera rapida numeri affidabili e comparabili: «Si poteva fare dieci anni fa — evidenzia Amadasi —, sarebbe costata appena un milione. Invece niente». Oggi i grandi operatori, che possono fare investimenti, hanno le banche dati di proprietà mentre i piccoli si devono arrangiare. «Negli Usa, con 1.200 dollari l'anno, si riceve un flusso informativo capillare con planimetrie, perizie, contratti presenti e passati e perfino le multe del condominio — ricorda Campagnoli —. C'è addirittura una app che, salendo in ascensore, consente di sapere in tempo reale le transazioni avvenute per quel determinato piano del palazzo».

17

Fantascienza per l'Italia. Sul flusso informativo c'è molto da lavorare. Sull'affidabilità dei dati invece si sono fatti passi avanti nonostante nel convegno del 7 febbraio scorso a Milano, organizzato dal Consiglio nazionale geometri, sia stato lanciato l'allarme sulla correttezza di molte perizie immobiliari, addirittura il 90%; percentuale che ha lasciato non poche perplessità. Comunque questo è il passato, la nuova normativa generale e di dettaglio ha ribaltato il mondo delle perizie.

«C'è da sottolineare però che già dal 2010 gli operatori potevano seguire le linee guida dell'Abi sulle valutazioni immobiliari. Un documento che rispecchia le best practice internazionali», sottolinea Silvia Cappelli, vicepresidente di Assovib, associazione che riunisce le società di valutazione immobiliare per le banche. Che aggiunge: «In passato quelle linee guida erano facoltative. Oggi il decreto-mutui e le circolari di Bankitalia chiedono di essere compliant, conformi ai migliori standard internazionali e nazionali». In caso contrario bisogna spiegare il motivo per cui un valutatore non abbia adottato quei parametri. «Anche l'indipendenza e le competenze vanno dimostrate — aggiunge Cappelli —. L'indipendenza in particolare va tutelata con procedure organizzative che consentono un controllo approfondito della perizia realizzata sull'immobile». Procedure più stringenti a tutela dell'acquirente. E della banca.

**(Il Sole 24 ORE – Plus24, 18 febbraio 2017)**

## Sicurezza

### ■ Il nuovo Modello OT 24 per le istanze da presentare nel 2017

Con Nota Prot. 4131 del 24 febbraio 2017 la Direzione Centrale rapporto assicurativo dell'Inail ha diffuso alcuni importanti chiarimenti in merito alle modalità di compilazione della domanda per la richiesta riduzione del tasso medio di tariffa per prevenzione.

Va preliminarmente ricordato che il nuovo modello, nella sezione B (Interventi di carattere generale ispirati alla responsabilità sociale), introduce a parità di interventi, punteggi differenziati in base alla dimensione aziendale, privilegiando quelle più piccole. Inoltre, nelle sezioni C (Interventi trasversali) ed E (Interventi settoriali) sono previsti, per taluni interventi, punteggi differenziati per settore.

L'agevolazione è prevista nelle seguenti misure:



<b>Lavoratori-anno</b>	<b>Riduzione</b>
Fino a 10	28%
Da 11 a 50	18%
Da 51 a 200	10%
Oltre 200	5%

Per poter accedere alla riduzione è necessario aver effettuato interventi in base ai quali viene attribuito un punteggio minimo pari a cento.

Precisa l'Inail, con la nota in commento, che le aziende devono compilare un'unica domanda OT24 che può riferirsi:

18

-a tutte le Pat, nel caso di selezione di Interventi generali, Sezioni A, B e D:

-a singole Pat nel caso degli interventi delle Sezioni C e E.

L'istanza, quindi, può riguardare anche una sola Pat dell'azienda se gli interventi ricompresi nelle sezioni C e/o E sono stati attuati nell'anno 2016 su un'unica Pat. Inoltre, nelle Sezioni C ed E sono presenti alcuni interventi il cui punteggio è stato differenziato in relazione al settore produttivo di appartenenza dell'azienda.

In relazione alla sezione "A" l'Inail chiarisce che la procedura online del nuovo modello OT24 2017, in occasione della scelta di un intervento nella predetta sezione, non consente la selezione delle Pat ma, in automatico, le considera nella loro totalità, diversamente dalla versione online del modello OT24 2016, in cui la compilazione richiedeva l'indicazione delle singole Pat oggetto dell'intervento.

Con riferimento poi agli interventi relativi alla Responsabilità sociale, sezione "B" del modello OT24 2017, ribadisce l'Inail che, ai fini del raggiungimento del punteggio 100, le aziende dovranno selezionare interventi unicamente nell'ambito della sezione in questione. Ciò in quanto gli impegni ispirati alla responsabilità sociale assunti dall'azienda implicano l'adozione di svariate iniziative necessarie a dimostrarne la piena realizzazione. In tal senso, infatti, la sezione "B" prevede ben 45 interventi attinenti ai più disparati campi della responsabilità sociale.

Infine, con riferimento al punto E-8, l'Inail conferma la validità, ai fini del riconoscimento del beneficio, di un sistema "uomo a terra" con la formula leasing/noleggio, e precisa, al riguardo, che la formula del noleggio non inficia la validità prevenzionale dell'intervento. In tale fattispecie dovrà essere allegata all'intervento la documentazione giustificativa della disponibilità del "sistema" avendo cura di qualificare tale documentazione con l'espressione "fatture", nelle more dell'aggiornamento dell'applicativo.

**(Pierpaolo Masciocchi, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 2 marzo 2017)**



# Rassegna di normativa

(G.U. 6 marzo 2017, n. 54)



Ambiente

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Puglia per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 18 gennaio 2017, n. 14)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Sardegna per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 18 gennaio 2017, n. 14)

## **DECRETO LEGISLATIVO 21 dicembre 2016, n. 259**

Norme di attuazione dello Statuto speciale della regione autonoma Valle d'Aosta/Vallée d'Aoste in materia di demanio idrico.  
(G.U. 19 gennaio 2017, n. 15)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Toscana per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 19 gennaio 2017, n. 15)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Veneto per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 19 gennaio 2017, n. 15)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Lombardia per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 19 gennaio 2017, n. 15)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Marche per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 20 gennaio 2017, n. 16)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Campania per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.  
(G.U. 20 gennaio 2017, n. 16)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI**



GRUPPO24ORE

29 dicembre 2016

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Basilicata per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera d), della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e successive modifiche ed integrazioni.

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

## **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

### **DECRETO 16 novembre 2016**

Modifica del decreto 13 settembre 2016 in materia di incentivi per la sostituzione, mediante demolizione, di autocaravan di categoria euro 0, 1 e 2 con veicoli nuovi, aventi classe di emissione non inferiore a euro 5, della medesima tipologia.

(G.U. 21 gennaio 2017, n. 17)

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

### **ORDINANZA 11 gennaio 2017**

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 431).

(G.U. 21 gennaio 2017, n. 17)

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

### **ORDINANZA 11 gennaio 2017**

Superamento della situazione di criticita' derivante dagli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 2 al 4 maggio 2014 nel territorio della Regione Marche. Proroga della vigenza della contabilita' speciale n. 5847. (Ordinanza n. 432).

(G.U. 21 gennaio 2017, n. 17)

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

### **ORDINANZA 11 gennaio 2017**

Ulteriori disposizioni di protezione civile finalizzate al superamento della situazione di criticita' determinatasi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito il territorio delle Province di Torino, Alessandria, Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli nei giorni dal 12 al 14 ottobre, il 4 e 5, l'11 e 12 ed il 14 e 15 novembre 2014. Proroga della contabilita' speciale n. 5870. (Ordinanza n. 433).

(G.U. 21 gennaio 2017, n. 17)

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

### **ORDINANZA 11 gennaio 2017**

Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni 24 e 25 novembre 2016 nel territorio delle Province di Imperia e di Savona. (Ordinanza n. 434).

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

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

### **ORDINANZA 16 gennaio 2017**

Approvazione del programma straordinario per la riapertura delle scuole per l'anno scolastico 2017-2018. (Ordinanza n. 14).

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

## **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 2016**

Approvazione dell'indicatore di riparto su base regionale delle risorse finalizzate agli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico.

(G.U. 26 gennaio 2017, n. 21)

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

### **DECRETO 7 dicembre 2016**

Aggiornamento dell'importo per la revisione di analisi di campioni.

(G.U. 26 gennaio 2017, n. 21)

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

### **DECRETO 11 gennaio 2017**

Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili.

(G.U. 28 gennaio 2017, n. 23)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20 gennaio 2017**

Ulteriore stanziamento per la realizzazione degli interventi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni 23 e 24 novembre 2016 nel territorio delle Province di Cuneo e Torino.





(G.U. 30 gennaio 2017, n. 24)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20 gennaio 2017**

Estensione degli effetti della dichiarazione dello stato di emergenza adottato con la delibera del 25 agosto 2016 in conseguenza degli ulteriori eventi sismici che il giorno 18 gennaio 2017 hanno colpito nuovamente il territorio delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, nonché degli eccezionali fenomeni meteorologici che hanno interessato i territori delle medesime Regioni a partire dalla seconda decade dello stesso mese.

(G.U. 30 gennaio 2017, n. 24)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE  
ORDINANZA 20 gennaio 2017**

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Siciliana nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità in conseguenza degli eventi meteorologici verificatisi nel periodo dal 16 febbraio al 10 aprile 2015 nel territorio delle Province di Palermo, Agrigento, Caltanissetta, Enna, Messina e Trapani. (Ordinanza n. 435).

(G.U. 30 gennaio 2017, n. 24)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE  
ORDINANZA 22 gennaio 2017**

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eccezionali eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016, nonché degli eccezionali fenomeni meteorologici che hanno interessato i territori delle medesime Regioni a partire dalla seconda decade del mese di gennaio 2017. (Ordinanza n. 436).

(G.U. 30 gennaio 2017, n. 24)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016**

Approvazione del secondo Piano di gestione delle acque del distretto idrografico Padano.

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

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI**

**DECRETO 7 dicembre 2016**

Misure di emergenza per la prevenzione, il controllo e l'eradicazione di Xylella fastidiosa (Well e Raju) nel territorio della Repubblica italiana.

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

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016**

Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale.

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

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016**

Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino centrale.

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

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016**

Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvione del distretto idrografico dell'Appennino meridionale.

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

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

**DECRETO 20 gennaio 2017**

Attuazione della direttiva 2016/774/UE del 18 maggio 2016, recante modifica dell'allegato II della direttiva 2000/53/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, relativa ai veicoli fuori uso.

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

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 22 dicembre 2016**

Estensione del regime di aiuto, di cui alla legge 15 maggio 1989, n. 181, ai comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016, in attuazione dell'art. 25 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 e del decreto-legge 11 novembre 2016, n. 205.

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

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

Deliberazione dell'Albo nazionale gestori ambientali del 23 gennaio 2017

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



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

**ORDINANZA 27 gennaio 2017**

Organizzazione della struttura centrale del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 15).

(G.U. 6 febbraio 2017, n. 30)

**DECRETO-LEGGE 9 febbraio 2017, n. 8**

Nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017.

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 gennaio 2017**

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nel periodo dall'11 al 18 marzo 2016 nel territorio della Provincia di Foggia.

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

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

**DECRETO 26 gennaio 2017**

Attuazione della direttiva (UE) 2015/1480 del 28 agosto 2015, che modifica taluni allegati delle direttive 2004/107/CE e 2008/50/CE nelle parti relative ai metodi di riferimento, alla convalida dei dati e all'ubicazione dei punti di campionamento per la valutazione della qualità dell'aria ambiente.

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI**

**DECRETO 1 febbraio 2017**

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

(G.U. 11 febbraio 2017, n. 35)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

**DELIBERA 10 agosto 2016**

Sisma Regione Abruzzo obiettivi, criteri e modalità di programmazione delle risorse per la ricostruzione pubblica assegnazione di risorse ad interventi cantierabili e invariati (piano stralcio) e assistenza tecnica. (Delibera n. 48/2016).

(G.U. 13 febbraio 2017, n. 36)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

**DELIBERA 10 agosto 2016**

Sisma Regione Abruzzo - Programma di sviluppo per l'area del cratere sismico - Contenuti e quadro finanziario programmatico complessivo (Legge n. 125/2015, articolo 11, comma 12). (Delibera n. 49/2016).

(G.U. 14 febbraio 2017, n. 37)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**COMUNICATO**

Approvazione dell'accordo di programma con ENEA per lo svolgimento delle attività di ricerca di cui al Piano triennale della ricerca di sistema elettrico nazionale 2015-2017.

(G.U. 14 febbraio 2017, n. 37)

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI**

**DECRETO 29 dicembre 2016**

Individuazione dei prezzi unitari massimi di alcune produzioni agricole, delle strutture aziendali, dei costi di smaltimento delle carcasse animali applicabili per la determinazione dei valori assicurabili al mercato agevolato e per l'adesione ai fondi di mutualizzazione nell'anno 2017.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

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

**COMUNICATO**

Revoca dei decreti di individuazione delle associazioni di protezione ambientale, ai sensi dell'articolo 13, legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni ed integrazioni.

(G.U. 20 febbraio 2017, n. 42)

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

**DECRETO 29 dicembre 2016, n. 266**

Regolamento recante i criteri operativi e le procedure autorizzative semplificate per il compostaggio di



comunità di rifiuti organici ai sensi dell'articolo 180, comma 1-octies, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, così come introdotto dall'articolo 38 della legge 28 dicembre 2015, n. 221.  
(G.U. 23 febbraio 2017, n. 45)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 febbraio 2017**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi il giorno 19 novembre 2016 nel territorio del Comune di Licata in Provincia di Agrigento e nei giorni 24 e 25 novembre 2016 nel territorio delle Province di Agrigento e Messina.  
(G.U. 23 febbraio 2017, n. 45)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 febbraio 2017**

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo il 24 agosto 2016, il 26 e il 30 ottobre 2016, il 18 gennaio 2017, nonché degli eccezionali fenomeni meteorologici che hanno interessato i territori delle medesime Regioni a partire dalla seconda decade del mese di gennaio 2017.  
(G.U. 23 febbraio 2017, n. 45)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE  
ORDINANZA 16 febbraio 2017**

Interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eccezionali fenomeni meteorologici che hanno interessato il territorio delle Regioni Lazio, Marche e Umbria a partire dalla seconda decade del mese di gennaio 2017. (Ordinanza n. 437).  
(G.U. 23 febbraio 2017, n. 45)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE,  
ORDINANZA 16 febbraio 2017**

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 438).  
(G.U. 23 febbraio 2017, n. 45)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 16 febbraio 2017**

Fissazione del termine per la presentazione delle domande d'accesso ai contributi per l'acquisto da parte di piccole e medie imprese di impianti, macchinari e attrezzature finalizzati alla realizzazione di investimenti in tecnologie digitali e in sistemi di tracciamento e pesatura dei rifiuti.  
(G.U. 27 febbraio 2017, n. 48)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 7 dicembre 2016**

Modificazioni al decreto 19 aprile 2013 recante «Contributi per i costi ambientali di ripristino dei luoghi a valere sul Fondo per la razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti», relative alla proroga del termine di presentazione della documentazione.  
(G.U. 28 febbraio 2017, n. 49)

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI**

**DECRETO 17 gennaio 2017**

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

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI**

**DECRETO 20 febbraio 2017**

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

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE  
ORDINANZA 22 febbraio 2017**

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

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

**DECRETO 15 febbraio 2017**



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



## Appalti

### MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

#### DECRETO 2 dicembre 2016

Definizione degli indirizzi generali di pubblicazione degli avvisi e dei bandi di gara, di cui agli articoli 70, 71 e 98 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

(G.U. 25 gennaio 2017, n. 20)

#### DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 24 novembre 2016

Modifiche al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 18 aprile 2013 per l'istituzione e l'aggiornamento degli elenchi dei fornitori prestatori di servizi ed esecutori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa, di cui all'art. 1 comma 52, della legge 6 novembre 2012, n. 190.

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

### AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

#### COMUNICATO 21 dicembre 2016

Modelli di segnalazione all'Autorità per le comunicazioni utili ai fini dell'esercizio del potere sanzionatorio della Autorità, relativamente ad Operatori Economici nei cui confronti sussistono cause di esclusione ex art. 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, nonché per le notizie, le informazioni dovute dalle stazioni appaltanti ai fini della tenuta del casellario informatico.

(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

### AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

#### DELIBERA 11 gennaio 2017

Indicazioni operative per un corretto perfezionamento del CIG. (Delibera n. 1).

(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

### MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

#### DECRETO 2 dicembre 2016, n. 263

Regolamento recante definizione dei requisiti che devono possedere gli operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria e individuazione dei criteri per garantire la presenza di giovani professionisti, in forma singola o associata, nei gruppi concorrenti ai bandi relativi a incarichi di progettazione, concorsi di progettazione e di idee, ai sensi dell'articolo 24, commi 2 e 5 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

(G.U. 13 febbraio 2017, n. 36)

### AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

#### DELIBERA 21 dicembre 2016

Attuazione dell'articolo 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2017. (Delibera n. 1377/2016).

(G.U. 21 febbraio 2017, n. 43)

### AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

#### DELIBERA 8 febbraio 2017

Modifica al regolamento sul finanziamento del Consiglio dell'Autorità nazionale anticorruzione. (Delibera n. 134).

(G.U. 28 febbraio 2017, n. 49)

### AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE

#### PROVVEDIMENTO 15 febbraio 2017

Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza in materia di contratti pubblici.

(G.U. 28 febbraio 2017, n. 49)

### MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

#### DECRETO 21 febbraio 2017

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

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

### MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

#### DECRETO 21 febbraio 2017



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

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

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

##### **DECRETO 21 febbraio 2017**

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

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



**Economia e Fisco**

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

##### **COMUNICATO**

Saggio degli interessi da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali.

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

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

##### **DECRETO 17 gennaio 2017**

Modifica degli allegati C e D al decreto 28 dicembre 2015, recante l'attuazione della legge 18 giugno 2015, n. 95 e della direttiva 2014/107/UE del Consiglio, del 9 dicembre 2014, recante modifica della direttiva 2011/16/UE per quanto riguarda lo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale.

(G.U. 30 gennaio 2017, n. 24)

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

##### **CIRCOLARE 17 gennaio 2017, n. 3/RGS**

Trattenute mensili sugli stipendi dei dipendenti pubblici mediante l'istituto della delegazione convenzionale di pagamento - Aggiornamento della misura degli oneri amministrativi a carico degli istituti delegatari per il biennio 2017-2018.

(G.U. 30 gennaio 2017, n. 24)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **DECRETO 31 gennaio 2017**

Ripartizione delle risorse finanziarie destinate agli interventi di riconversione e riqualificazione produttiva di aree interessate da situazioni di crisi industriali.

(G.U. 16 febbraio 2017, n. 39)

#### **COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

##### **DELIBERA 10 agosto 2016**

Approvazione del programma complementare al PON «Governance e capacità istituzionale 2014-2020» agenzia coesione territoriale. (Delibera n. 47/2016).

(G.U. 16 febbraio 2017, n. 39)

#### **MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO**

##### **DECRETO 3 gennaio 2017**

Modifiche al decreto 1° luglio 2014, recante: «Nuovi criteri per l'erogazione e modalità per la liquidazione e l'anticipazione di contributi allo spettacolo dal vivo, a valere sul fondo unico per lo spettacolo di cui alla legge 30 aprile 1985, n. 163».

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **DECRETO 6 febbraio 2017**

Approvazione delle specifiche tecniche per la creazione di programmi informatici finalizzati alla compilazione delle domande e delle denunce da presentare all'ufficio del registro delle imprese per via telematica o su supporto informatico.

(G.U. 18 febbraio 2017, n. 41)



**Immobili/Edilizia/Urbanistica/Demanio**

#### **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

##### **DECRETO 2 dicembre 2016**



**GRUPPO 24 ORE**

Aggiornamenti relativi all'anno 2017, delle misure unitarie dei canoni per le concessioni demaniali marittime. (G.U. 23 gennaio 2017, n. 18)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex alveo del Rio Ceretolo - Ranuzzi, in Casalecchio di Reno.

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

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
DECRETO 7 dicembre 2016**

Approvazione delle Linee guida, predisposte dall'ISPRA e dalle ARPA/APPA, relativamente alla definizione delle pertinenze esterne con dimensioni abitabili.

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

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex alveo demaniale, in Deruta

(G.U. 25 gennaio 2017, n. 20)

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

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

(G.U. 26 gennaio 2017, n. 21)

**ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA  
COMUNICATO**

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, senza tabacchi, relativi al mese di dicembre 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 gennaio 2017, n. 25)

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

Proroga dei termini di aggiudicazione di cui al decreto n. 943 del 23 dicembre 2015 in merito ad interventi di adeguamento strutturale e antisismico degli edifici scolastici. (Decreto 969).

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

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

Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari. (Decreto n. 936/2016).

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA  
DECRETO 29 novembre 2016**

Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie. (Decreto n. 937/2016). (17A00427)

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA  
DECRETO 11 gennaio 2017**

Adozione di un modello informatizzato per la formulazione delle richieste di cofinanziamento relative agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alle leggi 14 novembre 2000, n. 338, e 23 dicembre 2000, n. 388 e note per la compilazione. (Decreto n. 26/2017).

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 febbraio 2017**

Modifica dei decreti del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016 e 6 dicembre 2016 in materia di riqualificazione e sicurezza delle periferie.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**DECRETO-LEGGE 20 febbraio 2017, n. 14**





Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città.  
(G.U. 20 febbraio 2017, n. 42)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Castelgrande nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/03-01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 3° lotto 1° stralcio.  
(G.U. 28 febbraio 2017, n. 49)

**AGENZIA DEL DEMANIO  
COMUNICATO**

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

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
DECRETO 21 febbraio 2017**

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



**Professione**

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

Determinazione della riduzione dei contributi previdenziali ed assistenziali in favore dei datori di lavoro del settore edile, per l'anno 2016.  
(G.U. 6 febbraio 2017, n. 30)

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

Approvazione della delibera n. 184/2016 adottata dal Consiglio di amministrazione della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti in data 13 dicembre 2016.  
(G.U. 22 febbraio 2017, n. 44)



**Pubblica Amministrazione**

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA FUNZIONE PUBBLICA  
DECRETO 2 dicembre 2016**

Istituzione dell'Elenco nazionale dei componenti degli Organismi indipendenti di valutazione della performance.  
(G.U. 18 gennaio 2017, n. 14)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Modalità e termini per l'utilizzo delle risorse del Programma operativo nazionale «Imprese e competitività» 2014-2020 FESR per la funzione del credito d'imposta per l'acquisto di beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive ubicate nelle regioni del Mezzogiorno.  
(G.U. 18 gennaio 2017, n. 14)

**DECRETO LEGISLATIVO 19 gennaio 2017, n. 3**

Attuazione della direttiva 2014/104/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 novembre 2014, relativa a determinate norme che regolano le azioni per il risarcimento del danno ai sensi del diritto nazionale per violazioni delle disposizioni del diritto della concorrenza degli Stati membri e dell'Unione europea.  
(G.U. 19 gennaio 2017, n. 15)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 25 novembre 2016**

Ripartizione delle risorse del «Fondo per le politiche relative ai diritti e alle pari opportunità» 2015-2016, di cui all'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito nella legge 15 ottobre 2013, n. 119.  
(G.U. 25 gennaio 2017, n. 20)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 25 novembre 2016**



Ripartizione delle risorse del «Fondo per le politiche relative ai diritti e alle pari opportunità» previste dal paragrafo 4 del Piano d'azione straordinario contro la violenza sessuale e di genere, di cui all'articolo 5 del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, per essere ripartite tra le regioni e le province autonome per la realizzazione delle quattro linee d'azione ivi previste, destinando le risorse nazionali in modo complementare rispetto all'impiego di risorse proprie.

(G.U. 25 gennaio 2017, n. 20)

#### **AGENZIA PER L'ITALIA DIGITALE**

##### **COMUNICATO**

Comunicato relativo alla circolare n. 5 del 30 dicembre 2016, recante «SIOPE - adeguamento del sistema e prospettive evolutive - decreto 9 giugno 2016 - adeguamento della codifica SIOPE al piano dei conti integrato in attuazione del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio)».

(G.U. 25 gennaio 2017, n. 20)

#### **DECRETO LEGISLATIVO 19 gennaio 2017, n. 5**

Adeguamento delle disposizioni dell'ordinamento dello stato civile in materia di iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, nonché modificazioni ed integrazioni normative per la regolamentazione delle unioni civili, ai sensi dell'articolo 1, comma 28, lettere a) e c), della legge 20 maggio 2016, n. 76.

(G.U. 27 gennaio 2017, n. 22)

#### **DECRETO LEGISLATIVO 19 gennaio 2017, n. 6**

Modificazioni ed integrazioni normative in materia penale per il necessario coordinamento con la disciplina delle unioni civili, ai sensi dell'articolo 1, comma 28, lettera c), della legge 20 maggio 2016, n. 76.

(G.U. 27 gennaio 2017, n. 22)

#### **DECRETO LEGISLATIVO 19 gennaio 2017, n. 7**

Modifiche e riordino delle norme di diritto internazionale privato per la regolamentazione delle unioni civili, ai sensi dell'articolo 1, comma 28, lettera b), della legge 20 maggio 2016, n. 76.

(G.U. 27 gennaio 2017, n. 22)

#### **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 2 novembre 2016**

Individuazione degli interventi e le amministrazioni competenti cui destinare il fondo per l'ammodernamento delle dotazioni strumentali e delle attrezzature anche di protezione personale in uso alle Forze di polizia ed al Corpo nazionale dei Vigili del fuoco.

(G.U. 27 gennaio 2017, n. 22)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **COMUNICATO**

Comunicato relativo alla circolare 20 gennaio 2017, n. 5415, concernente: «Modalità di erogazione delle agevolazioni in favore della nuova imprenditorialità.».

(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

#### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

##### **COMUNICATO**

Comunicato relativo al decreto 19 gennaio 2017, recante la graduatoria per l'ammissione all'istruttoria delle domande di agevolazione relative al bando «grandi progetti di ricerca e sviluppo - risorse PON IC».

(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

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

##### **COMUNICATO**

Avviso per l'individuazione del gestore del Servizio pubblico di emergenza 114

(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

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

##### **DECRETO 7 dicembre 2016**

Autorizzazione in favore degli enti locali per interventi a valere sul mutuo di cui al decreto n. 640 del 1° settembre 2015 - piano 2016. (Decreto n. 968).

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

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

##### **COMUNICATO**

Comunicato relativo alla legge 11 dicembre 2016, n. 232, concernente «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019».

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



**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Comunicato relativo al decreto 31 gennaio 2017 recante le nuove graduatorie per l'ammissione all'istruttoria delle domande di agevolazione relative al bando «Grandi progetti di ricerca e sviluppo - risorse PON IC».  
(G.U. 6 febbraio 2017, n. 30)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
DECRETO 31 gennaio 2017**

Tasso di riferimento determinato per il periodo 1° gennaio - 30 giugno 2017, relativamente alle operazioni a tasso variabile, effettuate dagli enti locali ai sensi dei decreti-legge 1° luglio 1986, n. 318, 31 agosto 1987, n. 359 e 2 marzo 1989, n. 66, nonché della legge 11 marzo 1988, n. 67.  
(G.U. 10 febbraio 2017, n. 34)

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI  
DECRETO 3 gennaio 2017**

Disposizioni generali concernenti le modalità di utilizzo del fondo nazionale contro gli sprechi, in attuazione della legge 19 agosto 2016, n. 166.  
(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**LEGGE 17 febbraio 2017, n. 15**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 dicembre 2016, n. 237, recante disposizioni urgenti per la tutela del risparmio nel settore creditizio.  
(G.U. 21 febbraio 2017, n. 43)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 dicembre 2016**

Adozione delle note metodologiche relative alla procedura di calcolo per la determinazione dei fabbisogni standard ed il fabbisogno standard per ciascun comune delle regioni a statuto ordinario relativi alle funzioni di istruzione pubblica, alle funzioni riguardanti la gestione del territorio e dell'ambiente - servizio smaltimento rifiuti, alle funzioni nel settore sociale - servizi di asili nido, alle funzioni generali di amministrazione e controllo, alle funzioni di polizia locale, alle funzioni di viabilità e territorio, alle funzioni nel campo dei trasporti (trasporto pubblico locale) ed alle funzioni nel settore sociale al netto dei servizi di asili nido.  
(G.U. 22 febbraio 2017, n. 44, S.O., n. 12)

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

Determinazione e corresponsione del saldo della quota non ripartita del Fondo di solidarietà comunale per l'anno 2016, pari a 43,9 milioni di euro, di cui all'articolo 5, comma 2, del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 18 maggio 2016, a favore di n. 6.357 comuni delle regioni a statuto ordinario e delle Regioni Siciliana e Sardegna.  
(G.U. 23 febbraio 2017, n. 45, S.O., n. 13)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
DECRETO 24 gennaio 2017**

Approvazione del modello di certificazione da presentare da parte degli enti locali per i mutui contratti nel 2016.  
(G.U. 24 febbraio 2017, n. 46)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
DECRETO 14 febbraio 2017**

Certificato per l'ottenimento di un contributo a seguito di contenziosi connessi a sentenze esecutive relative a calamità o cedimenti.  
(G.U. 24 febbraio 2017, n. 46)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
DECRETO 29 dicembre 2016**

Aggiornamento degli importi dovuti per le operazioni tecnico-amministrative di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ai sensi dell'articolo 405 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495.  
(G.U. 25 febbraio 2017, n. 47)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - DIPARTIMENTO PER LE POLITICHE DELLA FAMIGLIA  
COMUNICATO**

Rivalutazione, per l'anno 2017, della misura e dei requisiti economici dell'assegno per il nucleo familiare numeroso e dell'assegno di maternità.  
(G.U. 25 febbraio 2017, n. 47)



**LEGGE 27 febbraio 2017, n. 18**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2016, n. 243, recante interventi urgenti per la coesione sociale e territoriale, con particolare riferimento a situazioni critiche in alcune aree del Mezzogiorno.

(G.U. 28 febbraio 2017, n. 49)

**LEGGE 27 febbraio 2017, n. 19**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2016, n. 244, recante proroga e definizione di termini. Proroga del termine per l'esercizio di deleghe legislative.

(G.U. 28 febbraio 2017, n. 49, S.O., n. 49)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

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

(G.U. 2 marzo 2017, n. 51)

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI  
DECRETO 18 gennaio 2017**

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

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



**Sicurezza**

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

Avviso pubblico per il finanziamento della progettazione di interventi di bonifica di edifici pubblici contaminati da amianto.

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

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

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

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

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE  
COMUNICATO**

Adozione del regolamento «Affidamento aeroporti demaniali per l'aviazione generale» Edizione 1, emendamento 1.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE  
COMUNICATO**

Adozione del regolamento «Mezzi aerei a pilotaggio remoto» Edizione 2, emendamento 2.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE  
COMUNICATO**

Adozione del regolamento «Requisiti per il personale addetto alla fornitura dei servizi meteorologici per la navigazione aerea» Edizione 2.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE  
COMUNICATO**

Adozione del regolamento «Regole dell'Aria Italia» Edizione 3

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE  
COMUNICATO**

**GRUPPO24ORE**

Adozione del regolamento «Infrastrutture a servizio dell'attività HEMS» Edizione 1  
(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE  
COMUNICATO**

Abrogazione del regolamento «Impianto di prevenzione delle collisioni in volo - ACAS II»  
(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
COMUNICATO**

Idoneità dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro all'espletamento delle attività del modulo «Sorveglianza del servizio interno di ispezione».  
(G.U. 23 febbraio 2017, n. 45)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
DECRETO 21 febbraio 2017**

Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa.  
(G.U. 3 marzo 2017, n. 52)





# Rassegna di giurisprudenza

## Condominio ed Immobili

### ■ Corte di Cassazione – Sentenza 11 gennaio 2017 n. 454



#### **NOTA**

#### **La manutenzione ordinaria è nella «normalità dell'atto di gestione»**

Le spese di manutenzione ordinaria e quelle relative ai servizi comuni essenziali, per essere vincolanti, non richiedono la preventiva approvazione da parte dell'assemblea dei condomini (Cassazione sentenza n. 454/2017).

La Corte di Cassazione (si veda anche il Quotidiano Condominio del 16 gennaio scorso) ha ribadito tale principio nella fattispecie riguardante alcuni condomini che avevano impugnato la delibera di approvazione dei bilanci consuntivi degli anni 1999 e 2000 perché, tra gli altri motivi, a loro dire, le spese in essi riportate non erano state oggetto di preventiva approvazione da parte dell'assemblea. Il Tribunale rigettava la domanda così come la Corte di Appello il gravame.

Dello stesso avviso la Corte di Cassazione la quale, condividendo le motivazioni della corte di merito, ha precisato che «le spese di manutenzione ordinaria e quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiedono la preventiva approvazione dall'assemblea dei condomini in quanto trattasi di esborsi ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea».

Per i giudici di legittimità, le voci di spesa e di entrata riguardanti i lavori di impermeabilizzazione di parti comuni, in contestazione, non sono da ritenersi estranee alla gestione del condominio perché, per la loro natura e consistenza, sono da annoverarsi tra le opere di ordinaria amministrazione destinate alla conservazione della cosa comune e rientrano, perciò, nelle attribuzioni dell'amministratore.

Anche i contratti di appalto dei servizi (come manutenzione dei giardini, derattizzazione e disinfestazione delle aree comuni, eccetera) sono contratti che rientrano nella gestione ordinaria, in quanto tendono alla conservazione delle cose comuni e, quindi, nelle competenze dell'amministratore e sono vincolanti per tutti i condomini in forza dell'articolo 1131 c.c. tenuti, pertanto, a contribuire alle spese, senza necessità di alcuna preventiva approvazione assembleare delle stesse.

L'approvazione delle spese è richiesta soltanto in sede di consuntivo, perché con esso si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini per il recupero delle quote poste a loro carico.

L'elemento distintivo dell'ordinaria amministrazione, come tale sottratta al presupposto autorizzativo dell'assemblea, risiede, pertanto, nella normalità dell'atto di gestione condominiale rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni.

Qualora si verta in ipotesi di spese che, seppure dirette alla migliore utilizzazione di cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere



economico rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla gestione, «l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore, senza la preventiva delibera dell'assemblea, non è sufficiente a fondare l'obbligo dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza contemplato nella fattispecie di cui all'articolo 1135 c.c., comma due» (Cassazione, sentenza n. 10865/2016).  
**(Luana Tagliolini, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 27 febbraio 2017)**

■ **Corte di Cassazione – Sentenza 20 febbraio 2017 n. 4436**



**NOTA**

**Tutto il condominio paga i danni per la caduta nel vano ascensore**

Il condominio è responsabile per le lesioni gravissime riportate dalla bambina che cade nel vano dell'ascensore. Non solo: per il mancato adeguamento alla disciplina regolamentare rispondono anche i condomini che abitano in scale diverse da quella in cui è collocato l'ascensore e che dispongono di un impianto autonomo. La Corte di cassazione, con la sentenza 4436, depositata ieri, respinge il ricorso dei condòmini contro la condanna a pagare i danni alla ragazza, diventata maggiorenne nel corso della causa e intervenuta nel giudizio. La Corte d'appello aveva parzialmente rivisto il verdetto di primo grado, con il quale il Tribunale aveva affermato la responsabilità del condominio, rappresentato dall'amministratore, in "concorrenza" con la società che aveva installato l'ascensore, condannando al tempo stesso la Società di assicurazioni alla manleva nei confronti dell'impresa.

Una sentenza rivista dai giudici di seconda istanza che affermano la responsabilità esclusiva del condominio, dichiarando anche inammissibile, per mancanza di titolarità, l'opposizione di una parte dei condòmini che si erano costituiti in giudizio come terzi (articolo 404 del Codice di procedura civile).

Secondo i ricorrenti alla base del verdetto contestato c'era un errore di fondo: la Corte d'appello non aveva considerato la natura parziale del condominio. Lo stabile era, infatti, composto da quattro scale, ciascuna indipendente rispetto alle altre e fornita di un proprio autonomo ascensore. L'esistenza di un condominio parziale dava dunque ai singoli condòmini il diritto di opporsi alla sentenza e di esercitare un'azione diretta all'accertamento in proprio favore delle condizioni per la ripartizione delle spese (articolo 1123 del codice civile, secondo e terzo comma). Per i ricorrenti i soli condòmini tenuti a pagare per le inadempienze riscontrate erano solo quelli della scala D): gli unici responsabili per i danni causati alla bambina con la caduta.

Non si poteva negare la natura parziale del condominio vista l'assenza di collegamento tra le quattro scale dotate di ingresso indipendente. Per finire, i condomini delle scale A, B, e C contestavano alla Corte d'Appello anche la dichiarazione di inammissibilità della loro opposizione come terzi e negavano che l'amministratore potesse validamente rappresentarli. La Cassazione respinge il ricorso.

I condòmini - sottolinea la Suprema corte - mirano a vedere accertata, in sede di legittimità, la natura parziale del condominio e la non appartenenza alla comunione della scala D) dove si trova l'ascensore il cui mancato adeguamento, alla disciplina prevista dal regolamento, è stato la causa dell'incidente addebitabile al condominio. Una richiesta che non tiene conto della considerazione dirimente della Cassazione.

Il condominio parziale è, infatti, una situazione configurabile per la semplificazione dei rapporti di gestione interna alla collettività condominiale, ma non incide affatto sulla rappresentanza del condominio nella sua unitarietà in capo all'amministratore.

**(Patrizia Maciocchi, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 21 febbraio 2017)**





■ **Corte di cassazione - Sezione III penale - Sentenza 1° marzo 2017 n 10005**



**NOTA**

**Accordata la lieve entità se si alza poca polvere per ristrutturare l'immobile**

La polvere che si alza durante i lavori di ristrutturazione segna la condanna penale dell'amministratore titolare dell'azienda che esegue la manutenzione dell'immobile. La Cassazione con la sentenza n. 10005/2017 ha precisato, tuttavia, che quando l'irregolarità è minima ossia la polvere derivante dai lavori non sia così tanta da mettere a repentaglio la salubrità del luogo si deve applicare l'articolo 131-bis del codice penale che per l'appunto esclude la responsabilità penale per fatti di lieve entità.

**I fatti** - La vicenda finita sul tavolo dei Supremi giudici ha visto protagonista una società che - nel corso di una ristrutturazione edilizia - ha provocato la dispersione di polveri in funzione dei lavori in corso. Nel merito i giudici hanno rilevato come per la configurabilità della violazione non occorresse l'ingente quantità essendo sufficiente che l'evento non fosse stato impedito omettendo l'adozione di qualsiasi cautela come avvenuto nel caso di specie posto che il comma 5 dell'articolo 153 del Dlgs 81/2008 prevede espressamente che «durante i lavori di demolizione si deve provvedere a ridurre il sollevamento della polvere irrorando con acqua le murature e i materiali di risulta, senza fare alcun riferimento all'entità del sollevamento della polvere proveniente dalle demolizioni». La Cassazione sul punto ha, invece, accolto il ricorso dell'amministratore della società che per l'appunto rilevava che le polveri fossero davvero poca cosa e che quindi dovesse trovare applicazione l'articolo 131-bis del cp sulla particolare tenuità del fatto.

**Conclusioni** - Quindi la Corte ha demandato al giudice di merito verificare il reale pericolo conseguente alle omissioni della ricorrente. La sentenza impugnata, così, è stata annullata con rinvio al Tribunale di Frosinone perché valuti sulla base dei criteri stabiliti dall'articolo 131-bis del codice penale, l'esistenza delle condizioni per escludere la punibilità in base alla norma richiamata, in relazione alla formazione del giudicato progressivo in punto di accertamento del reato di affermazione di responsabilità della ricorrente.

(Giampaolo Piagnerelli, **Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Diritto, 2 marzo 2017**)

■ **Consiglio di Stato - sezione VI – Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306**



**NOTA**

**Veranda, gazebo o pergolato, quando è necessaria l'autorizzazione del comune**

La VI sezione Civile del Consiglio di Stato con sentenza n. 306 del 25 gennaio 2017 accoglie un ricorso avverso un'ingiunzione di demolizione disponendo l'annullamento dell'ordinanza del Comune di Altavilla Silentina.

**Il fatto** - Viene impugnata un'ordinanza di demolizione emessa dal Comune per una copertura e chiusura perimetrale di un pergolato con teli plastificati, fissati alla struttura con il sistema degli occhielli e chiavetta, con un riquadro di materiale plastico come finestra nella parte centrale, in quanto realizzata in assenza di titolo abilitativo, rispetto alla quale la ricorrente sostiene di aver presentato la prevista Scia al comune. Il Tar Campania, Sezione staccata di Salerno, aveva respinto il ricorso ritenendo l'intervento edilizio «per come realizzato, riflette esigenze non di carattere meramente temporaneo». Avverso questa decisione viene proposto ricorso al Consiglio di Stato

**La decisione** - I giudici del Consiglio di Stato accolgono il ricorso. Prima di procedere con argomentazioni e sentenza il Consiglio fa una breve descrizione dell'opera, realizzata «in aderenza ad un preesistente immobile, una struttura con 3 pilastri verticali in muratura, travi portanti della copertura in legno, copertura in materiale plastico, fissata con chiodi alle travi di legno, e pareti esterne in materiale plastico amovibile, con una porta di accesso». Ricostruiscono i giudici che per



realizzare quanto sopra descritto non è stata presentata alcuna Scia, né è stata richiesto il consenso dell'amministrazione. La Scia presentata dalla ricorrente riguarderebbe altri lavori svolti nel medesimo contesto (pavimentazione e un ampio pergolato esterno. Nel contempo i giudici ricordano che per quanto riguarda alcuni tipi di opere edilizie di limitata consistenza e di limitato impatto sul territorio non è sempre facile capire quando fare riferimento all'edilizia libera e quando all'edilizia non libera (per la quale quindi è richiesta una comunicazione al Comune o un permesso di costruire). Rilevano che la struttura oggetto del contendere è assimilabile a una pergolata, un arredo esterno di piccole dimensioni ed è immediatamente rimovibile, non necessitante del permesso di costruire, costituita in gran parte da teli e tendaggi. Ergo la presenza di parti meno facilmente amovibili (le colonne e le travi in legno) non giustifica comunque l'ordinanza di demolizione che riguarda l'intera struttura.

**(Domenico Carola, II Sole 24 ORE – Quotidiano del Diritto, 28 febbraio 2017)**

■ **Consiglio di Stato - sezione VI – Sentenza 25 gennaio 2017, n. 306**



**NOTA**

**Anche la struttura pubblicitaria può configurare abuso edilizio**

Una costruzione edilizia, anche se non destinata ad essere abitata, può generare un abuso: lo sottolinea la Cassazione penale con la sentenza 6872 del 14 febbraio 2017.

Il caso esaminato è particolare in quanto, dopo aver scelto una località particolarmente visibile (e sottoposta a vincolo ambientale), un'impresa di commercializzazione di case prefabbricate aveva collocato più moduli, completi in ogni loro parte, per mostrare le qualità del prodotto. In questo modo, le abitazioni, di più vani, avevano perso l'attitudine ad essere considerate abitazioni, ma conservavano il loro impatto fisico. Poiché le norme urbanistiche non prevedono che l'abuso abbia solo finalità abitative, è quindi iniziato un procedimento penale conclusosi con la condanna confermata dalla Cassazione.

La motivazione adottata dalla Suprema corte prende spunto dal rapporto della legge 10 del 1977 (Bucalossi) con le norme precedenti (del 1942) e sottolinea che dal 1977 in poi il territorio è tutelato indipendentemente dai vari usi che se ne possono fare. Così appunto un consistente uso pubblicitario, indipendentemente dal tipo di oggetto che si intenda valorizzare (sia esso un'abitazione prefabbricata o meno), esige un titolo edilizio. Non è infatti il peso urbanistico che si intende limitare, bensì l'uso del territorio, anche per l'uso pubblicitario. Nel momento in cui si utilizza un'area per finalità diverse da quelle previste dal piano urbanistico si pone infatti un problema di "peso" dell'intervento, peso che va valutato dall'amministrazione e che fa scattare, in caso di assenza di titolo abilitativo, specifiche sanzioni. Tali sanzioni non si applicano per opere temporanee, destinate a essere rimosse dopo un allestimento provvisorio, ma sempre che la consistenza delle opere non alteri parametri di fruibilità del territorio.

Nel caso deciso dalla Cassazione ha avuto peso la particolare natura delle opere prefabbricate, alte fino a 12 metri anche se in gran parte in materiale precario (polistirolo) coerentemente alle finalità pubblicitarie. Anche se non abitate, ciò che si era realizzato esprimeva infatti stabilità e quindi un uso non temporaneo dell'area impegnata. La sentenza condanna anche il soggetto che aveva venduto e collocato le case pubblicitarie, ritenendo il venditore partecipe del disegno illecito di utilizzo non consentito del territorio. Inoltre, per la loro fattiva partecipazione alla modifica dei luoghi, sono stati condannati anche gli impiantisti che avevano contribuito, da artigiani, a dotare la struttura pubblicitaria di attacchi ed impianti: secondo la Cassazione, infatti, anche chi realizza un pavimento, intonaci e infissi risponde dell'abusivismo se ha colposamente ignorato la circostanza che fosse necessario un titolo edilizio. Anche tale coinvolgimento dei soggetti esecutori (dal venditore agli artigiani rifinitori) è del resto coerente all'ampliamento delle responsabilità che la legge 10 del 1977 (oggi il Dpr 380/2001) prevede per arginare l'abusivismo.

**(Giulio Saporito, II Sole 24 ORE – Quotidiano del Diritto, 15 febbraio 2017)**



■ **Corte di Cassazione – Sentenza 23 febbraio 2017 n. 4673**



**NOTA**

**Al condominio che vince la causa spetta il rimborso dell'Iva sulla parcella del legale**

Anche l'Iva sul compenso del professionista rientra tra le spese processuali che la parte soccombente è tenuta a rimborsare. E ciò anche se la parte risultata vincitrice possa poi portarla in detrazione. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza 23 febbraio 2017 n. 4674, accogliendo il ricorso incidentale di un Condominio meneghino. La Corte di appello di Milano infatti, aveva escluso il rimborso Iva dalle spese liquidate in favore del Condominio, perché «ritenuto "soggetto IVA"».

La vicenda partiva dall'impugnazione, da parte di un condomino, di una delibera condominiale di ratifica ex post dell'operato dell'amministratore che aveva stipulato un contratto di custodia per il periodo feriale. Sia il Tribunale che la Corte territoriale avevano bocciato la domanda. Nel ricorso in Cassazione il condomino ha sostenuto, tra l'altro, che la delibera era invalida perché non riportava l'indicazione dei favorevoli e dei contrari. Sul punto i giudici di legittimità hanno chiarito che la doglianza non ha fondamento «perché la Corte di appello ha esaurientemente spiegato che il verbale assembleare, per essere valido, non deve riportare elenchi distinti e formali, ma solo consentire di stabilire con sicurezza il voto espresso».

Il ricorrente inoltre si doleva della mancata nomina di uno dei tre Consiglieri del condominio. Ma anche questa censura è stata bocciata dalla Cassazione in quanto il giudice di merito ha ritenuto che l'organismo condominiale ha solo funzioni consultive. «Ne consegue – si legge nella sentenza - che la mancata nomina di uno dei tre consiglieri non reagisce sulla validità di quanto deliberato in assemblea, non essendo motivo di annullamento».

Quanto invece all'inserimento della delibera nella voce «varie ed eventuali», il ricorrente ha lamentato che se fosse stato al corrente della trattazione di quello specifico argomento avrebbe potuto assentarsi. Per i giudici di legittimità però è decisivo il fatto che lui stesso l'ha comunque approvata. Infine, anche la tesi per cui «l'approvazione successiva dell'operato dell'amministratore esiga sempre e in ogni caso l'unanimità» (che qui era mancata) è così «singolare e priva di supporti e riferimenti normativi e giurisprudenziali» da risultare comunque infondata.

Tornando al ricorso incidentale del Condominio, la Cassazione ribadisce che «tra le spese processuali che la parte soccombente deve essere condannata a rimborsare al vincitore rientra anche la somma dovuta da quest'ultimo al proprio difensore a titolo di I.V.A., costituendo tale imposta una voce accessoria, di natura fiscale, del corrispettivo dovuto per prestazioni professionali relative alla difesa in giudizio». Mentre «l'eventualità che la parte vittoriosa, per la propria qualità personale, possa portare in detrazione l'I.V.A. dovuta al proprio difensore non incide su detta condanna della parte soccombente». Si tratta, infatti, di una questione «rilevante solo in sede di esecuzione, poiché la condanna al pagamento dell'I.V.A. in aggiunta ad una data somma dovuta dal soccombente per rimborso di diritti e di onorari deve intendersi in ogni caso sottoposta alla condizione della effettiva doverosità di tale prestazione aggiuntiva (ovvero "se dovuta")».

Pertanto, non essendo necessari altri accertamenti di merito, la Cassazione ha stabilito che «al Condominio resistente spetta l'iva sulle spese liquidate».

**(Francesco Machina Grifeo, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 24 febbraio 2017)**





■ Corte di Cassazione – Sentenza 23 febbraio 2017 n. 4673



**NOTA**

**Il geometra responsabile dei lavori è responsabile**

Il geometra responsabile dei lavori è responsabile e dunque tenuto al risarcimento, se non si accorge, facendo uso della normale diligenza, che la progettazione dei ponti termici non è idonea e che la coibentazione è insufficiente.

(Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Diritto, 24 febbraio 2017)

■ Corte di Cassazione – Sentenza 1 marzo 2017 n. 10014



**NOTA**

**Infortuni sul lavoro, committente responsabile anche per il sopralluogo**

Il committente-condominio che non verifica l'«idoneità tecnico professionale» dell'impresa edile, risponde anche dell'infortunio occorso durante il “sopralluogo” e quindi ben prima della stipula del contratto di appalto. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, sentenza 1° marzo 2017 n. 10014, condannando alla ammenda di 4mila euro, con pena sospesa, per colpa in eligendo, il primo accomandatario di una società a seguito della morte del «preteso titolare» di una ditta edile caduto dal tetto di un capannone industriale durante un sopralluogo.

L'imprenditore si era difeso sostenendo che non era stato siglato alcun contratto di appalto con l'impresa edile e che egli non era neppure presente al momento della visita, che peraltro serviva soltanto a prendere cognizione delle eventuali riparazioni da fare. Inoltre, nessun preventivo era stato fatto, per cui gli era stato attribuito, in via preventiva, una responsabilità che non poteva avere. Per la Suprema corte però la censura non coglie il punto in quanto il Tribunale di Novara ha fondato la responsabilità non sul supposto perfezionamento di un contratto di appalto, ma sulla «mancata verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa», dal momento che il rappresentante legale della società aveva comunque consentito ad «effettuare il sopralluogo presso la struttura danneggiata salendo sul tetto».

L'articolo 15 del Testo unico in materia di sicurezza sul lavoro (Dlgs 81/2008), infatti, «pone carico del committente, sin dalla fase di progettazione dell'opera e delle conseguenti scelte tecniche, specifiche cautele prescritte, fra cui la verifica nell'ipotesi di cantieri temporanei dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa affidataria, la quale implica l'iscrizione di quest'ultima alla Camera di Commercio e l'autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti previsti dalla normativa di settore». Requisiti mancanti nel caso specifico dato che la ditta non era più attiva dal 2009 e l'attività di artigiano edile del supposto titolare era cessata addirittura nel 2003. Mentre, prosegue la sentenza, la verifica dei titoli di idoneità prescritti dalla legge «configura adempimento preliminare da parte del committente», da farsi dunque ancora prima della verifica sul campo delle concrete capacità di portare a compimento i lavori commissionati.

Da ciò discende, conclude la sentenza, che per far scattare la responsabilità del committente «non è affatto necessario il perfezionamento di un contratto di appalto, sia perché trattasi di adempimenti preliminari alla successiva fase della stipula, sia perché la norma in esame non contempla tale figura contrattuale ben potendo la commissione esaurirsi in una mera prestazione d'opera, quale è certamente il sopralluogo sul tetto ai fini della verifica dei lavori necessari, alla quale devono comunque presiedere le cautele previste».

(Francesco Machina Grifeo, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Condominio, 2 marzo 2017)



# Approfondimenti

Condominio

## L'inerzia dell'assemblea a fronte di lavori straordinari imposti

(Alberto Celeste, *Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare*, Edizione del 28 febbraio 2017, n. 1016 pag. 319-326)

38

Se il compito "istituzionale" dell'assemblea è quello di adottare decisioni, in ordine alle esigenze condominiali, conformi alla legge e al regolamento di condominio, non si possono escludere ipotesi "patologiche" in cui, a fronte di lavori straordinari necessitati (per le svariate ragioni), la stessa assemblea non adotti alcuna statuizione o approvi delibere chiaramente in contrasto con il disposto normativo. In tali casi, che coinvolgono a monte il corretto rapporto tra i due organismi decisori all'interno del condominio, l'amministratore viene a trovarsi in una situazione, oltre che di imbarazzo, seriamente pregiudizievole, laddove lo strumento della volontaria giurisdizione, che si pone tra l'inerzia colposa dell'assemblea e il potere sostitutivo del magistrato, può costituire una via di uscita per superare questa impasse gestionale.

### **Le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni**

Il generale discrimen - peraltro di non agevole ricostruzione, allorché si venga a calare in fattispecie concrete - tra le attribuzioni dell'assemblea e quelle dell'amministratore si trova delineato nell'art. 1135, n. 4), cod. civ., il quale conferisce alla prima il potere decisionario in materia di manutenzione straordinaria, oltre che per le opere rappresentanti innovazioni migliorative, consentendo al secondo di interferire soltanto allorché i lavori rivelino carattere urgente, salvo informare i condomini alla prima riunione utile.

Può succedere però che sussistano attualmente o vengano successivamente imposti lavori di manutenzione straordinaria o/e innovazioni e che l'assemblea, organo legislativamente deputato a occuparsene, rimanga inerte o adotti decisioni *contra legem*.

Il pensiero corre soprattutto agli adempimenti in materia di sicurezza e alle correlate responsabilità in caso di inosservanza, che coinvolgono il particolare aspetto del rapporto che l'amministratore ha, da un lato, con l'assemblea dei condomini e, dall'altro, con l'autorità giudiziaria.

Un esempio quotidiano della realtà condominiale può essere di aiuto: poniamo il caso che intervenga una nuova disposizione legislativa che imponga, entro un termine perentorio, una data condotta in materia di sicurezza, intesa in senso lato (si pensi alla tutela della salute nei luoghi di lavoro, o all'eliminazione di rischi in caso di cantieri, o alla prevenzione degli incendi, o alla rimozione dell'amianto dalle tubazioni, o all'adeguamento degli impianti alla normativa vigente).

A fronte della novità e della prossima scadenza, si spera che l'amministratore convochi, al più presto possibile, l'assemblea per statuire al riguardo; se non fa nemmeno questo, potrebbe essere revocato dai condomini (con i quorum di cui all'art. 1136, commi 2 e 4, cod. civ.), o destituito dal magistrato (su istanza di ciascun condomino), ai sensi del novellato art. 1129, comma 12, n. 1), cod. civ., concretizzando un'ipotesi prevista dalla legge per tale iniziativa o comunque potendosi configurare una "grave irregolarità".

A questo punto, a prescindere dall'eventualità (auspicabile) in cui i condomini si rendano conto della gravità della situazione e si comportino (collegialmente o singolarmente) in conformità, le alternative potrebbero essere: o che l'assemblea non adotta alcuna decisione in proposito, oppure che l'assemblea delibera espressamente di non ottemperare alla prescrizione in materia di sicurezza



GRUPPO 24 ORE

imposta dal legislatore (stesse considerazioni vanno svolte qualora la medesima delibera violi apertamente il precetto legislativo).

La prima ipotesi - assemblea deserta o inerte - non fa che ritardare la questione: l'amministratore, avvalendosi dell'art. 1135, comma 2, cod. civ., che appunto delinea il discrimen delle sue attribuzioni con quelle del supremo organo gestorio, si dovrebbe attivare subito, sempre che si tratti di interventi che "rivestono carattere urgente" e ciò dovrebbe essere in re ipsa ogni qual volta si prospetti una situazione di pericolo (per la sicurezza) riguardo alle cose comuni, non solo certo e imminente, ma anche potenziale.

Il tutto purché sia preclusa la possibilità di convocare a breve un'assemblea ad hoc - per esempio, perché c'è una scadenza imminente da rispettare - «ma in questo caso deve riferire nella prima assemblea», che dovrà prontamente convocare, e quindi il problema si ripropone.

La seconda ipotesi è più seria: l'assemblea ha deliberato in senso contrario al dettato legislativo e l'amministratore si pone davanti a un bivio "tragico", poiché, in forza dell'art. 1130, n. 1), cod. civ., egli deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ma il portarle a esecuzione, in questo caso, lo potrebbe esporre a precise responsabilità, il più delle volte di natura amministrativa, ma talvolta anche di rilievo penale (si potrebbe andare dalla semplice ammenda alla reclusione nei casi più gravi).

Stando così le cose, occorre:

-qualificare la natura di tale delibera;

-verificare se l'amministratore abbia o no l'obbligo di eseguirla;

-escogitare gli strumenti giudiziari idonei a evitare il suddetto pericolo per la sicurezza lato sensu dell'edificio condominiale.

### ***La configurazione della delibera contra legem***

In ordine alla prima questione, si deve escludere anzitutto che si tratti di delibera inesistente, che l'amministratore possa ignorare del tutto, come tamquam non esset.

Infatti la delibera inesistente è quella affetta da un vizio di invalidità talmente grave da sconfinare nell'abnormità: in altri termini, è stata commessa una manchevolezza sbalorditiva tanto da non essere prevista come invalidità, perché irrealizzabile (si pensi, per esempio, alla delibera presa dai condomini mediante referendum con consultazione verbale separata, o al "pezzo di carta" fatto girare e mandato a firmare ai singoli come manifestazione di volontà preordinata da qualcuno di essi o dall'amministratore).

Sgombrato questo dubbio, resta la classica distinzione tra le delibere annullabili e quelle nulle e, al riguardo, si può richiamare l'insegnamento fatto proprio, e consolidatosi nel tempo, dai giudici di legittimità (a iniziare da Cass., sent. n. 31 del 5 gennaio 2000 e avallato da Cass., Sez. Unite, sent. n. 4806 del 7 marzo 2005).

In estrema sintesi, ricorrono le seconde qualora le delibere siano assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prestabilite dall'art. 1136 cod. civ., ma pur sempre nei limiti delle attribuzioni specificate dagli articoli precedenti; ne consegue che, se gli stessi condomini ritengono che dal provvedimento adottato senza l'osservanza delle forme prescritte non derivi un danno, manca il loro interesse a chiedere l'annullamento e il difetto di impugnazione nei termini va considerato come acquiescenza a eseguire la delibera.

Per quanto concerne le seconde, vengono in considerazione tutti quei vizi nella lesione dei diritti soggettivi dei singoli condomini o nella violazione di norme imperative: si pensi, in quest'ultima ipotesi, a un abuso edilizio (fattispecie esaminata, tra le altre, da Cass., sent. n. 16641 del 27 luglio 2007) o, per quanto ci interessa da vicino, alla commissione di un illecito a seguito dell'inosservanza di prescrizioni in materia di sicurezza.



In definitiva, la limitazione delle suddette cause di nullità ai soli vizi dell'oggetto si spiega con i confini, fissati in materia di condominio, al metodo collegiale e al principio maggioritario: invero tanto l'impossibilità giuridica, quanto l'illiceità dell'oggetto derivano dal difetto di attribuzioni in capo all'assemblea.

Se dunque gli interessi, dei quali l'assemblea decide, non sono idonei a essere disciplinati con il metodo collegiale e con il principio di maggioranza, o sia lesa l'attribuzione di diritti dei singoli, oppure - e questo è il nostro caso - se vengono violate norme imperative, il vizio inerente all'oggetto riveste una gravità tale per cui l'atto non è suscettibile di sanatoria per la mancata impugnazione nel termine di cui all'art. 1137, comma 2, cod. civ. da parte dei condomini (dissenzienti, astenuti o assenti) e, per contro, risulta impugnabile in ogni tempo da chiunque abbia interesse.

### ***L'obbligo dell'amministratore di eseguire la statuizione nulla***

Dunque, chiarito che, nel caso di specie in cui non si adottano le misure prescritte dalla legge in materia di sicurezza o si prendano decisioni non conformi al dettato normativo, trattasi di delibera nulla (per illiceità dell'oggetto) - e non meramente annullabile, ma nemmeno inesistente - occorre verificare se l'amministratore debba eseguirla, a meno che ovviamente la stessa delibera, impugnata da qualche condomino, sia revocata dal magistrato o ne sia sospesa l'efficacia nelle more del giudizio di opposizione ai sensi del comma 3 del citato art. 1137.

Si è visto che l'art. 1130, n. 1), cod. civ. comprende, tra gli obblighi dell'amministratore, in primis quello di «eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini», traducendo in realtà concreta ed effettuale il comando dell'ente da lui amministrato, e l'art. 1137 cod. civ. prevede che tali delibere siano immediatamente esecutive, poiché il ricorso al giudice non ne sospende l'efficacia, sicché l'amministratore, per attivarsi, non dovrebbe nemmeno attendere che sia spirato il termine di 30 giorni per la relativa impugnativa.

Si pone pertanto la vexata quaestio del potere, in capo all'amministratore, di sindacare, in questa attività di esecuzione, la validità delle delibere e correlativamente se lo stesso sia legittimato a non porre in esecuzione le stesse, senza incorrere nella violazione degli obblighi su di lui gravanti, o addirittura nella revoca giudiziale ex art. 1129, comma 12, n. 2), cod. civ. (che contempla appunto l'ipotesi di «mancata esecuzione ... di deliberazioni dell'assemblea»).

Secondo alcuni (1), deve negarsi all'amministratore la facoltà discrezionale di controllare le delibere dal punto di vista della loro legittimità: ogni qualvolta l'assemblea abbia adottato provvedimenti nulli e l'amministratore si sia limitato a darvi esecuzione, il condomino che si ritiene leso ha il più agevole rimedio dell'impugnazione della delibera mediante gli strumenti appositamente previsti dalla legge.

Altri invece (2) ritengono che l'obbligo di dare esecuzione al provvedimento dell'assemblea nasca per l'amministratore solo quando il provvedimento sia legittimo e ciò farebbe presumere che l'amministratore possa valutare il contenuto formale e sostanziale delle delibere stesse, pur non essendo di regola un operatore della giustizia con particolari competenze giuridiche.

Verso una soluzione intermedia si sono orientati altri autori (3), secondo i quali il sindacato dell'amministratore potrebbe avere un qualche effetto solo nel caso in cui, a seguito dell'esecuzione di una delibera nulla, possa essere chiamato a rispondere, specie penalmente.

Nulla esclude che, a fronte di una delibera palesemente nulla - perché comporti la violazione di norme imperative, per esempio, al di fuori della materia della sicurezza, qualora siano disposti lavori di ristrutturazione in contrasto con gli strumenti urbanistici o l'attivazione del servizio di riscaldamento in periodi non consentiti - l'amministratore possa chiedere una convocazione straordinaria dell'assemblea, possibile alla luce dell'art. 66, comma 1, disp. att. cod. civ., in quanto «lo ritiene necessario», in particolare per rappresentare l'illecito ai condomini e sperare di fare rimuovere la causa di nullità; ma se i partecipanti al condominio restano fermi nelle loro posizioni, il problema resta come era prima.



In proposito, sul caso in cui l'amministratore aveva sentore che la maggioranza intendesse ritornare sulla decisione, la Suprema Corte, in una lontana decisione (Cass., sent. n. 2668 dell'8 ottobre 1963), ha giustificato il soprassedere all'esecuzione della delibera, argomentando dai poteri del comune mandatario, il quale, se è tenuto a eseguire le delibere dell'assemblea nell'espletamento del mandato, è altresì tenuto a osservare la diligenza del "buon padre di famiglia", per cui veniva esonerato dall'obbligo di dare puntuale seguito a quelle obsolete, riconoscendo il suo diritto di omettere l'adempimento qualora fosse a sua certa conoscenza l'intenzione dei condomini di mutarne il contenuto o di revocarla.

La certa conoscenza tuttavia non va confusa con un calcolo di probabilità, cosicché, nell'incertezza, è dovere dell'amministratore dare esecuzione a ogni delibera, non rilevando l'eventuale sua sfavorevole valutazione dell'oggetto della decisione, pur se confortato da particolari competenze tecniche, atteso che non si può giungere a giustificare un'opposizione alle statuizioni assembleari, dovendo l'amministratore, nella sola sede deliberativa, e non dopo, fare valere semmai il peso della propria esperienza.

Dunque si dovrebbe richiedere, in capo all'amministratore, la diligenza dell'uomo medio, che comporta non un adeguamento alle direttive del mandante acritico e privo di qualsiasi possibile interferenza, ma una valutazione che può comportare sia l'opportunità che sia sollecitata, ove necessario, una revisione dell'ordine, sia un discrezionale discostarsi dalle ricevute direttive; si potrebbe giungere a ritenere che il mandatario (l'amministratore) possa considerarsi veramente diligente quando persegue il soddisfacimento degli interessi del mandante (i condomini), ma anche derogando alle sue istruzioni, confermando così, ancora di più, quell'atipicità del rapporto (il mandato) che lega il primo ai secondi.(4)

Accedendo quindi all'orientamento più moderato e limitando l'intervento di controllo dell'amministratore sulle decisioni dell'assemblea alle ipotesi di sicura non attualità o comunque di palese illegittimità del provvedimento assembleare, l'aver dato in ogni caso esecuzione alla delibera così viziata potrebbe portare alla revoca dell'amministratore per grave irregolarità da lui commessa (Cass., sent. n. 278 del 14 gennaio 1997, che ha ristretto l'operatività dell'obbligo di cui all'art. 1130, n. 1, cod. civ. alle delibere che rientrino nei poteri deliberativi dell'assemblea e perciò non incidano nei diritti esclusivi dei singoli condomini).

In tutti gli altri casi, l'amministratore non dovrebbe considerarsi come "giudice" degli atti emessi dall'organo deliberante, limitandosi a operare come mero esecutore delle volontà espresse dall'assemblea dei condomini, anche perché riesce difficile comprendere come possa un amministratore (anche bravo) valutare, senza ombra di dubbio, quella sottile linea grigia che separa la nullità dall'annullabilità, quando proprio i magistrati si sono rivelati incerti nel tracciarne esattamente il confine (e il caso dell'omessa convocazione del condomino in assemblea è quello più significativo, stante il fatto che ha registrato il suddetto revirement del Supremo Collegio del 2000 e addirittura un intervento delle Sezioni Unite nel 2004).

***L'intervento sostitutivo del giudice***

Riepilogando: l'amministratore convoca l'assemblea per mettere un impianto condominiale a norma, o per adeguare il locale caldaia alle disposizioni antincendio, o per aggiornare la manutenzione dell'ascensore, o per eliminare alcuni scarichi inquinanti, o per osservare alcuni adempimenti per la certificazione energetica dell'edificio e quant'altro, ma i condomini indugiano e gli impongono (implicitamente o espressamente) di soprassedere, il più delle volte perché scarsamente disponibili (dal punto di vista economico) a sostenere spese ulteriori rispetto a quelle minime indispensabili alla conservazione del fabbricato e al funzionamento dei servizi essenziali.

L'amministratore, se esegue la delibera, poiché mandatario diligente, incorre in responsabilità di vario tipo (talvolta non solo amministrative), mentre se non la esegue, altrettanto diligentemente, potrebbe essere revocato dalla stessa assemblea, in quanto l'ha nominato proprio affinché esegua i suoi ordini.





All'amministratore, tra l'espletamento del mandato conferito dai condomini e l'essere assoggettato a un procedimento penale, non rimarrebbe, come extrema ratio, che dimettersi; ma forse si potrebbe configurare una possibilità.

Una terza via infatti si potrebbe rinvenire nell'art. 1105, ultimo comma, cod. civ. - contemplato in materia di comunione, ma pacificamente applicabile in ambito condominiale in forza del rinvio di cui all'art. 1139 cod. civ. - che prevede l'eventualità di ricorrere all'autorità giudiziaria, qualora «non si prendono provvedimenti necessari per la cosa comune»: sussiste pertanto una situazione di incuria che sfocia nell'illegalità, ma per vincerla l'amministratore non può ricorrere alla forza e provvedere ex auctoritate, mentre contro la delibera nulla non sempre il condomino può agire da solo - per mancanza di conoscenza, soldi, tempo ecc. - onde la necessità di fare intervenire il giudice (salvo, in seguito, il ritorno alla normalità).

E ciò in sede di volontaria giurisdizione, che consente una tutela rapida ed efficace al pari di quella cautelare; d'altronde gli atti di conservazione dei beni comuni rientrano tra gli atti di amministrazione e non è possibile che il giudice, adito in via contenziosa, decida se un dato atto di conservazione debba compiersi o meno, come esso debba eventualmente realizzarsi e in quali limiti una determinata spesa debba essere sostenuta, poiché così sostituirebbe la propria volontà a quella dei condomini.

Invece, una volta ritenuto ammissibile l'intervento giudiziale, nel provvedimento in oggetto, si manifesta quella discrezionalità tipica dei decreti emessi in sede di volontaria giurisdizione, nel senso che il giudice non sembra tenuto, nella propria statuizione finale, all'osservanza del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, essendo svincolato dalle richieste dell'amministratore ricorrente e restando libero di valutare quali siano gli strumenti più idonei, in concreto, per l'amministrazione della cosa comune (nell'ipotesi che ci interessa, il perseguimento degli standards vigenti di sicurezza).

Resta solo da superare l'ostacolo derivante dalla legittimazione ad adire il magistrato in sede non contenziosa, atteso che l'art. 1105, ultimo comma, cod. civ. riserva tale facoltà a ciascun partecipante, ma sembra ragionevole riconoscere la legittimazione a proporre il ricorso, oltre che a ciascun condomino - nel caso di specie, da escludersi perché, mediante la delibera negativa, ha espresso la sua volontà contraria a mettere l'impianto a norma - anche all'amministratore, tenuto conto proprio del fatto che questi ha la specifica attribuzione di «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio» (art. 1130, n. 4, cod. civ.) e che tale incombenza va intesa nel senso di un obbligo generale alla conservazione delle parti comuni dell'edificio, non solo attraverso le ordinarie opere di manutenzione e di riparazione.

In altri termini, l'espressione «conservare le parti comuni dell'edificio» - prima della riforma del 2013 si faceva riferimento ai «diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio» - deve essere interpretata in senso ampio, significando, in buona sostanza, esercitare qualsiasi attività (di vigilanza e di difesa) diretta a preservare l'integrità lato sensu del bene comune (minacciato nella sua stabilità, decoro ecc.) contro molestie, turbamenti, attacchi, pretese, da chiunque e da qualunque parte provengano, e tra questi "attentati" potrebbero ricomprendersi quelli riguardanti la sicurezza dell'edificio unitariamente considerato, sotto tutti i profili immaginabili.

Si riscontra dunque un ampio potere-dovere in capo all'amministratore di iniziativa per evitare che le parti comuni subiscano limitazioni e menomazioni, con conseguente pregiudizio dei diritti sulle stesse, anche a opera dei singoli partecipanti, e con riflessi negativi nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva (un edificio "non sicuro" comporta anche una svalutazione in termini monetari dei singoli appartamenti).

### ***La nomina di un commissario ad acta***

In questa prospettiva, il magistrato adito potrà autorizzare lo stesso amministratore ricorrente a compiere tutti quegli adempimenti necessari per uniformarsi al precetto legislativo, ma non si esclude che possa procedere alla nomina di un amministratore giudiziario ad acta, il quale ottemperi appunto alle specifiche prescrizioni legali in materia di sicurezza.



Tale nomina dovrebbe ricorrere nei casi più gravi, perché finisce con il sostituire coattivamente la volontà negoziale con una scelta ab estrinseco fatta dall'autorità: trattasi di un potere discrezionale del giudice, che è arbitro di valutare l'opportunità o no di un simile provvedimento, previa un'adeguata indagine per stabilire se possano essere adoperati altri strumenti per ovviare all'illegalità in atto.

Sul punto va registrata una divergenza di opinioni in ordine all'inquadramento della figura di tale amministratore (5).

Diversamente dall'amministratore designato dal giudice nell'ipotesi contemplata dall'art. 1129, comma 1, cod. civ., ossia «se l'assemblea non provvede», appare preferibile ritenere che l'amministratore giudiziario ex art. 1105 cod. civ., nominato affinché supplisca all'illecita condotta dei partecipanti nell'amministrazione della cosa comune, non possa configurarsi come un semplice mandatario dei condomini, poiché egli non trae la legittimazione dei suoi poteri da un mandato privatistico conferitogli dalle parti interessate.

In altri termini, sembra corretto riconoscere che la natura delle sue funzioni - che devono essere svolte nell'interesse dei partecipanti tutti al condominio, se non addirittura della collettività - assuma una particolare "colorazione" dalla specialità dell'investitura, che la legge demanda all'autorità giudiziaria (in sede di volontaria giurisdizione) al fine di tutelare il pubblico interesse a una corretta gestione dei beni comuni, nel caso di specie conforme alle esigenze generali di sicurezza.

Quando il giudice interviene per inserire nell'amministrazione della cosa comune una persona che si premuri di prendere i provvedimenti necessari in tale materia, l'amministratore deve sostituire l'assemblea, prescindere da essa e regolarsi in virtù di poteri che gli derivano direttamente dal decreto di nomina, dovendo rispondere del proprio operato solo al giudice (al quale chiederà l'autorizzazione per gli interventi, presenterà periodiche relazioni sulla sua gestione, sottoporrà il bilancio consuntivo per l'approvazione ecc.).

Invero l'amministratore giudiziario si trova qui di fronte a un'assemblea che si è posta volutamente contra legem, sicché sembrerebbe una contraddizione in termini pensare che egli possa rispondere alla stessa assemblea; se lo stesso fosse vincolato, come il fiduciario, alle sue deliberazioni e fosse un semplice organo esecutivo di quest'ultima, il suo intervento a poco gioverebbe e ben scarso significato avrebbe la sua nomina - fatta, per esempio, allo scopo di ristabilire la legalità compromessa - quando egli fosse tenuto alle decisioni di quest'ultima (nel caso di specie, non conformi alle prescrizioni in tema di sicurezza).

Dalla posizione di sostanziale autonomia funzionale dai partecipanti al condominio consegue la revocabilità dell'amministratore giudiziario solo da parte non dell'assemblea, ma del giudice, il quale, alla scadenza dell'incarico, è tenuto a decidere se porre fine o no all'amministrazione giudiziaria, sulla scorta delle informazioni del suo fiduciario, della documentazione da lui prodotta ed eventualmente di notizie altrimenti desunte (in pratica inerenti all'effettiva messa a norma dell'impianto comune).

Ulteriore corollario riguarda l'individuazione del soggetto legittimato ad attribuire l'eventuale compenso alla persona nominata.

Secondo un'impostazione, escludendo che la natura delle funzioni conferite a quest'ultima sia riconducibile nello schema del mandato privatistico e assimilando l'amministratore al consulente o al custode, il compenso deve coerentemente essere stabilito con decreto dallo stesso giudice che ha nominato l'ausiliario - dovrebbero quindi essere applicati gli artt. 24, 52 e 53 disp. att. cod. proc. civ., che disciplinano la liquidazione del compenso degli ausiliari - valutando se le prestazioni da compensare rientrano o no nei limiti delle funzioni attribuite allo stesso amministratore, essendo irrilevante che ciò avvenga senza la previa audizione dei partecipanti alla comunione e cioè coloro a carico dei quali la spesa è posta, potendo gli stessi fare valere le loro ragioni in sede di reclamo, o di revoca e modifica, trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione.



Secondo un'altra impostazione, solo gli amministrati, i partecipanti al condominio e cioè i mandatari possono stabilire quale compenso sia dovuto all'amministratore per l'opera da lui svolta e solo in caso di dissenso può intervenire il giudice, però in un giudizio contenzioso, per stabilire se il compenso deliberato possa considerarsi proporzionato all'attività da lui svolta, ai vantaggi che dallo svolgimento di tale attività sono derivati ai condomini, alle tariffe professionali che eventualmente disciplinano l'espletamento delle predette funzioni e ne determinano il compenso (artt. 1709 e 2260 cod. civ.).

In termini concreti, l'amministratore nominato dal giudice, per tutelare il suo diritto al compenso, dovrà precisare ai condomini, in via preventiva, qual è il corrispettivo che richiede per lo svolgimento delle funzioni correlate al suo incarico e concordare con essi l'ammontare; se vi è un rifiuto in tale senso, l'amministratore potrà rinunciare alla nomina, non essendo obbligato a svolgere tali compiti gratuitamente, e sarà onere dei condomini scegliere un'altra persona (da sottoporre al giudice in sede di volontaria giurisdizione) che possa svolgerli gratis o al compenso da essi liquidato.

Se invece l'amministratore giudiziario non ritenga di sollevare preliminarmente la questione del compenso, lo stesso accetterà l'incarico, svolgerà l'attività per espletarlo nei modi previsti dalla legge e, a incarico compiuto, presenterà ai condomini il rendiconto con le spese della gestione, ivi compreso l'ammontare del compenso che ritiene dovuto; se i condomini contestino di dovere corrispondere un qualunque compenso o di dovere pagare l'ammontare richiesto, non rimarrà che ricorrere al giudice, in sede contenziosa (nei confronti dei condomini-mandanti), per verificare se il compenso medesimo sia dovuto ed eventualmente stabilirne il quantum.

(1) Peretti Griva, *Il condominio di case divise in parti*, Torino, 1960, pag. 493.

(2) Branca, "Comunione. Condominio negli edifici", in *Commentario al codice civile (a cura di Scialoja e Branca)*, Bologna-Roma, 1982, pag. 565.

(3) Terzago, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2015, pag. 402.

(4) Al riguardo v. i rilievi critici di Celeste, "Il contratto di amministrazione del condominio", in *Immobili & diritto*, 2008, fasc. 1, pag. 120.

(5) In proposito, si consenta il rinvio all'analisi funditus in Celeste, *La volontaria giurisdizione in materia condominiale*, Milano, 2000, pag. 98.



## Nuova dichiarazione di successione: modello e istruzioni

(Antonio Piccolo, *Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare*, Edizione del 28 febbraio 2017, n. 1016 pag. 338-348)

Dopo tanta attesa dunque il direttore dell'Agenzia delle entrate ha approvato il nuovo modello telematico per dichiarare le successioni apertesi a decorrere dal 3 ottobre 2006 (entrata in vigore del D.L. 262/2006 convertito dalla legge 286/2006). Infatti, con provvedimento del 27 dicembre 2016 (prot. 231243), è stato definito il nuovo modello che ha la duplice funzione di dichiarazione di successione e di domanda di volture catastali, nell'ambito del sistema sia catastale che tavolare (per gli immobili ricadenti nei territori ove vige il sistema del Libro Fondiario). Tale modello, che ha preso il posto del precedente "modello 4" (denuncia di successione) approvato con D.M. finanze 10 gennaio 1992, è accompagnato dalle istruzioni per la sua compilazione e dalle specifiche tecniche per la trasmissione telematica.

45

### **Alcuni aspetti generali**

Il nuovo modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali è stato strutturato come le dichiarazioni dei redditi, dell'IVA e dell'IRAP (mod. 730, mod. Unico-PF), cioè con "campi" e spazi specifici e istruzioni chiare e particolareggiate. Più precisamente, sotto il profilo generale, il nuovo modello risulta così articolato:

- frontespizio: con i dati del de cuius e del soggetto che presenta la dichiarazione;
- quadro EA: con i dati relativi agli eredi, ai legatari ed altri soggetti;
- quadri EB ed EC: con la parte dell'attivo ereditario costituita da beni immobili e diritti reali immobiliari;
- quadro ED: con le passività;
- quadro EE: riepilogativo dell'asse ereditario al netto delle passività;
- quadro EF: con la determinazione dei tributi dovuti in autoliquidazione;
- quadro EG: con l'elenco dei documenti da allegare alla dichiarazione;
- quadro EH: con le dichiarazioni sostitutive di atto notorio, le richieste di agevolazioni e riduzioni;
- quadro EI: con le dichiarazioni utili alla voltura catastale nei casi di discordanza fra il soggetto iscritto in catasto (titolare della partita) e quello dal quale si fa luogo al trasferimento;
- quadri EL ed EM: con la parte dell'attivo ereditario costituita da beni immobili e diritti reali immobiliari iscritti nel sistema tavolare;
- quadro EN: con i dati relativi alle aziende;
- quadro EO: con le azioni, le obbligazioni, gli altri titoli e quote sociali;
- quadri EP ed EQ: con gli aeromobili, le navi e le imbarcazioni;
- quadro ER: con le rendite e i crediti;
- quadro ES: con le donazioni e gli atti a titolo gratuito.



Il nuovo modello è composto da due fascicoli, il primo dei quali da compilare e trasmettere in ogni caso poiché contenente le informazioni generali ed essenziali ai fini della dichiarazione di successione (quadri da EA a ER). Le istruzioni, i cui aggiornamenti saranno pubblicati direttamente sul sito internet dell'Agenzia delle entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) e ne sarà data la relativa comunicazione, ricomprendono anche i cinque allegati riservati, rispettivamente, al grado di parentela, alle agevolazioni e riduzioni, ai codici categoria e natura, al codice diritto e alla devoluzione. Con la nuova modulistica è possibile effettuare una serie di operazioni che con il vecchio modello 4 erano proibitive. Per esempio:

- a. compilazione e trasmissione on line della dichiarazione attraverso un percorso guidato e controllato dall'agenzia delle entrate;
- b. autoliquidazione e versamento dei tributi dovuti mediante addebito diretto sul proprio conto corrente;
- c. contemporanea richiesta di volture catastali degli immobili effettuate automaticamente sulla base di quanto indicato nella dichiarazione di successione.

### **Dichiarazione di successione**

Prima di addentrarci nello specifico, è opportuno rimarcare che l'imposta di successione, che continuerà ad essere liquidata dall'ufficio territorialmente competente alla lavorazione della dichiarazione, è dovuta in relazione:

- ai trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, compresa la costituzione di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione), la rinuncia a diritti reali o di credito e la costituzione di rendite o pensioni;
- ai casi di immissione nel possesso dei beni dell'assente e di dichiarazione di morte presunta;
- a tutti i beni e diritti trasferiti, anche se esistenti all'estero, nel caso in cui alla data di apertura della successione (data della morte) la persona deceduta era residente in Italia; in caso contrario, l'imposta è dovuta limitatamente ai beni e diritti esistenti in Italia.

Pertanto, per espressa disposizione di legge, nell'attivo ereditario rientrano:

- i beni immobili e i diritti reali su beni immobili (usufrutto, enfiteusi, abitazione);
- i beni mobili e i titoli al portatore di qualsiasi specie posseduti dal defunto o depositati presso altri a suo nome;
- il denaro, i gioielli e la mobilia (compresi i quadri ed altre simili opere d'arte) per un importo pari al 10% del valore globale netto imponibile dell'asse ereditario, salvo che da inventario (redatto a norma degli artt. 769 e seguenti del cod. proc. civ.) non ne risulti l'esistenza per un importo diverso;
- le rendite, le pensioni e i crediti;
- le aziende, le quote sociali e le azioni o obbligazioni;
- le navi, le imbarcazioni e gli aeromobili che non fanno parte di aziende.

Gli oneri a carico degli eredi e dei legatari relativi a prestazioni rivolte a soggetti terzi determinati individualmente, sono da considerarsi legati disposti in favore del beneficiario e quindi vanno assoggettati all'imposta di successione. Non vanno invece indicati nella dichiarazione di dichiarazione, in quanto non concorrono a formare l'attivo ereditario:



- i beni e i diritti iscritti a nome del defunto nei pubblici registri, quando è provato con atto pubblico, scrittura privata autenticata, provvedimento giurisdizionale o altro atto scritto avente data certa, che egli ne aveva perduto la titolarità;
- le azioni e i titoli nominativi intestati al defunto, alienati anteriormente all'apertura della successione con atto autentico o girata autenticata;
- le indennità di fine rapporto in caso di morte del prestatore di lavoro (artt. 1751 e 2122 cod. civ.) e le indennità spettanti per diritto agli eredi in forza di assicurazioni previdenziali obbligatorie o stipulate dal defunto;
- i crediti verso lo Stato, gli enti pubblici territoriali e gli enti pubblici che gestiscono forme obbligatorie di previdenza e di assistenza sociale, compresi quelli per il rimborso di imposte o di contributi, fino a quando non siano riconosciuti con provvedimenti dell'amministrazione debitrice;
- i crediti ceduti allo Stato entro la data di presentazione della dichiarazione di successione;
- i veicoli iscritti nel pubblico registro automobilistico (Pra).

Parimenti non si considerano compresi nell'attivo ereditario, ma devono essere indicati nella dichiarazione di successione:

- i beni culturali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e sue modifiche e integrazioni, sottoposti a vincolo precedentemente alla data di apertura della successione, sui quali sono stati assolti gli obblighi di conservazione e protezione;
- i crediti contestati giudizialmente alla data di apertura della successione, fino a quando la loro sussistenza non sia riconosciuta con provvedimento giurisdizionale o con transazione.

Infine, per un più agevole trasferimento agli eredi, è consigliabile indicare nella dichiarazione di successione:

1. i titoli del debito pubblico, compresi Bot e Cct nonché i corrispondenti titoli del debito pubblico emessi dagli Stati appartenenti all'Unione Europea e dagli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico europeo;
2. gli altri titoli di Stato, garantiti dallo Stato o equiparati, compresi i corrispondenti titoli del debito pubblico emessi dagli Stati appartenenti all'Unione Europea e dagli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico europeo, nonché ogni altro bene o diritto dichiarato esente dall'imposta da norme di legge.

Si ricorda che i titoli emessi da enti e organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia, sono equiparati a tutti gli effetti fiscali ai titoli dello Stato italiano.

**Soggetti obbligati ed esonerati**

I soggetti obbligati a presentare la dichiarazione di successione sono i "chiamati" all'eredità, gli eredi e i legatari. Con l'apertura della successione sono individuati tutti i soggetti (persone fisiche o giuridiche), che non hanno ancora accettato l'eredità, ai quali potenzialmente può essere trasmesso il patrimonio complessivo del defunto (beni, diritti e obblighi), oppure una sua quota. La qualità di erede invece, in senso formale e civilistico, si acquista con l'accettazione (espresa o tacita) dell'eredità, il cui effetto retroagisce al momento dell'apertura della successione; mentre il legatario è destinatario di uno o più beni, oppure uno o più diritti, determinati dal defunto con il testamento. Per esempio, la persona a cui il defunto lascia un quadro è un legatario e non un erede. Il legato si acquista senza alcuna necessità di esprimere l'accettazione. I legatari, nel presentare la dichiarazione di successione, sono obbligati ad indicare oltre ai propri dati, a tutte le informazioni riguardanti l'oggetto del proprio legato e alle eventuali donazioni a proprio favore, anche i dati del defunto e dei chiamati all'eredità, il loro grado di parentela o affinità con il defunto e le eventuali accettazioni o rinunzie intervenute. Sono inoltre obbligati a presentare la dichiarazione di successione:





- i rappresentanti legali degli eredi o dei legatari;
- gli immessi nel possesso temporaneo dei beni dell'assente: se una persona è scomparsa e non se ne hanno più notizie da almeno due anni, può essere richiesto, al tribunale del suo ultimo domicilio o della sua ultima residenza, che ne sia dichiarata l'assenza; dopo la relativa sentenza, chi sarebbe stato erede o legatario del soggetto dichiarato assente può domandare al tribunale di entrare in possesso temporaneo dei beni dello scomparso;
- gli amministratori dell'eredità: l'amministratore dell'eredità è previsto in casi particolari come, per esempio, quando il testamento ha designato un erede sottoposto a condizione sospensiva (per esempio, se per diventare "erede" occorre che accada un evento futuro ed incerto previsto nel testamento);
- i curatori dell'eredità giacente: il curatore dell'eredità giacente è nominato dal tribunale quando il "chiamato" non ha accettato l'eredità e non è nel possesso dei beni ereditari; il curatore ha il compito di amministrare il patrimonio ereditario fino a quando l'eredità viene accettata;
- gli esecutori testamentari: l'esecutore testamentario è il soggetto a cui il defunto può dare il compito di curare le sue ultime volontà, espresse nel testamento.
- i trustee: il trust è un istituto giuridico nel quale vengono trasferiti i beni del disponente (o settlor), nel caso di specie il de cuius, affinché vengano amministrati e gestiti in favore di altri soggetti (beneficiari), a cui l'amministratore (trustee) dovrà trasferirli dopo un dato periodo di tempo, oppure una volta raggiunto un determinato scopo.

Naturalmente, in virtù del principio della solidarietà, se più soggetti sono obbligati alla presentazione della dichiarazione di successione in relazione alla medesima successione, è sufficiente che la stessa sia presentata da uno solo di essi. I soggetti obbligati a presentare la dichiarazione di successione, a esclusione dei legatari, devono descrivere in modo analitico tutti i beni e i diritti facenti parte dell'attivo ereditario evidenziandone i valori, compresi quelli oggetto di legato, se presente.

La dichiarazione di successione non deve essere presentata in due casi e precisamente:

1. se l'eredità è devoluta al coniuge e ai parenti in linea retta del defunto (figlio, genitore) e l'attivo ereditario (valore lordo dei beni):
  - ha un valore non superiore a € 100.000;
  - non comprende beni immobili o diritti reali immobiliari;
2. se tutti gli aventi diritto rinunciano all'eredità o al legato, oppure, non essendo nel possesso dei beni ereditari, chiedono la nomina di un curatore dell'eredità, prima del termine previsto per la presentazione della dichiarazione di successione.

Le due condizioni indicate al punto 1) devono verificarsi contemporaneamente e devono rimanere invariate anche nei casi in cui, in un secondo momento, altri beni o diritti siano entrati nell'attivo ereditario. Per esempio, qualora a seguito di un rimborso fiscale (IVA, IRPEF) sia stato superato il citato limite dei € 100.000, introdotto dal comma 1 dell'art. 11 (Dichiarazione di successione: esoneri e documenti da allegare) del D.Lgs. 175/2014, sussisterà l'obbligo alla presentazione della dichiarazione e i relativi termini decorrono dalla comunicazione del rimborso.

**Soggetti obbligati al pagamento**

Gli eredi e i "chiamati" all'eredità, che non hanno ancora accettato ma che sono in possesso di beni ereditari, rispondono solidalmente delle somme dovute (da loro e dai legatari). Il coerede che ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario è obbligato solidalmente al pagamento nel limite del valore della propria quota ereditaria. I legatari invece sono obbligati soltanto al pagamento delle somme relative al proprio legato. Il pagamento delle somme dovute e calcolate in autoliquidazione (dal contribuente o dal suo consulente) avviene con addebito su un conto aperto presso un intermediario della riscossione, convenzionato con l'agenzia delle entrate e intestato al dichiarante



oppure al soggetto incaricato della trasmissione telematica di cui al comma 3 dell'art. 3 (Presentazione delle dichiarazioni in materia di imposte sui redditi e di Irap) del vigente D.P.R. 322/1998 (dottori commercialisti, ragionieri commercialisti, consulenti del lavoro), identificati dal relativo codice fiscale. A tal fine, in fase di presentazione della dichiarazione di successione, sono indicati anche il codice Iban del conto da addebitare e il codice fiscale dell'intestatario. In alternativa, nel caso in cui la dichiarazione venga presentata tramite l'ufficio territoriale competente dell'agenzia delle entrate, il pagamento può avvenire tramite utilizzo del consueto mod. F24 (i codici tributo sono consultabili sul sito internet dell'agenzia delle entrate), in base a quanto previsto dal direttore dell'Agenzia delle entrate con provvedimento del 17 marzo 2016 (prot. 40892).

### ***Tributi da pagare in autoliquidazione***

Se l'attivo ereditario comprende terreni o fabbricati, in relazione agli immobili e ai diritti reali immobiliari indicati nella dichiarazione di successione devono essere corrisposti i seguenti tributi: imposte ipotecaria (misura minima pari a € 200), catastale (misura minima pari a € 200) e di bollo (€ 85 in relazione agli immobili compresi nelle conservatorie), tassa ipotecaria (€ 90 per ciascuna conservatoria: € 35 per trascrizione e € 55 per volture catastali) e tributi speciali (€ 7,44 per diritto di ricerca e € 3,72 per ogni nota di trascrizione), per le formalità ipotecarie (€ 18,59 per ogni richiesta di formalità). Essi vanno calcolati e versati in autoliquidazione (quadro EF), entro lo stesso termine previsto per la presentazione della dichiarazione di successione (12 mesi dall'apertura della successione). Le imposte ipotecaria e catastale, salvo eccezioni, sono dovute in misura proporzionale al valore dell'immobile o dei diritti reali sugli stessi. L'imposta di successione, invece, è liquidata dall'ufficio dell'Agenzia delle entrate in base ai dati indicati nella dichiarazione di successione tenendo conto anche delle eventuali dichiarazioni sostitutive. Il pagamento dell'imposta di successione deve essere effettuato entro 60 giorni dalla data in cui è stato notificato l'apposito avviso di liquidazione; scaduto tale termine, si rendono applicabili le sanzioni e gli interessi di mora. Il pagamento dei tributi dovuti per la voltura deve essere effettuato, all'atto della presentazione della dichiarazione di successione, salvo nei seguenti casi:

- immobili ubicati in territori ove vige il sistema del Libro Fondiario;
- volture relative ad eredità giacente/eredità amministrata (cod. carica 5 e 6);
- volture relative ad eredità conferite in tutto o in parte a un trust (cod. carica 9);
- volture riguardanti "Oneri reali" (per esempio, canone enfiteutico);
- se non si vuole dar corso alla voltura automatica (relativa casella barrata nel frontespizio).

In questi casi la domanda di volture deve essere presentata sui tradizionali supporti (cartacei o informatici) e il pagamento dei relativi tributi deve essere effettuato, al momento della presentazione della domanda, direttamente agli uffici provinciali che eseguono tali adempimenti. Le modalità di pagamento delle somme autoliquidate sono le seguenti:

1. se la dichiarazione è presentata direttamente dal dichiarante, il pagamento deve essere effettuato mediante addebito diretto sul proprio c/c aperto presso una delle banche convenzionate con l'agenzia delle entrate o Poste italiane Spa.
2. se la dichiarazione è presentata tramite un pubblico ufficiale abilitato o un intermediario abilitato, il pagamento deve essere effettuato mediante addebito on line disposto dal pubblico ufficiale o dall'intermediario sul proprio c/c o su quello del dichiarante, aperto presso una banca convenzionata con l'agenzia delle entrate o Poste italiane Spa.
3. se la dichiarazione è presentata tramite l'ufficio territoriale competente dell'agenzia delle entrate, il pagamento può essere effettuato in banca, all'ufficio postale o all'agente della riscossione, utilizzando il mod. F24 oppure mediante addebito diretto sul proprio c/c aperto presso una delle banche convenzionate con l'agenzia delle entrate o Poste italiane Spa.



### **Modalità e termini di presentazione**

Come detto, la presentazione del nuovo modello (disponibile in formato elettronico sul sito internet dell'Agenzia delle entrate) consente di eseguire le volture catastali senza la necessità di un'ulteriore richiesta da parte del contribuente. Si tratta di un'altra grande novità. La dichiarazione di successione va presentata esclusivamente in via telematica tramite i servizi telematici dell'agenzia delle entrate:

- direttamente dal dichiarante;
- dagli intermediari abilitati come, ad esempio, professionisti e Caf;
- dall'ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate competente per la lavorazione in relazione all'ultima residenza nota del de cuius.

Per i contribuenti residenti all'estero, se impossibilitati ad utilizzare i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, possono inviare il modello in modalità cartacea mediante raccomandata o altro mezzo equivalente dal quale risulti con certezza la data di spedizione all'ufficio territorialmente competente. Si ricorda che per "ufficio territoriale competente" alla lavorazione della nuova dichiarazione di successione, s'intende l'ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate presso la cui circoscrizione il defunto aveva l'ultima residenza. Se la residenza del defunto è all'estero, oppure non è nota, ed egli non ha mai risieduto in Italia, l'ufficio competente è quello territoriale di Roma 6 – Eur – Torrino, della Direzione provinciale II di Roma. Se invece il defunto risiedeva in Italia, prima di risiedere all'estero, l'ufficio territoriale competente alla lavorazione della nuova dichiarazione è quello dell'ultima residenza nota in Italia. Tali regole di determinazione della competenza si applicano anche alle dichiarazioni presentate con il vecchio mod. 4, limitatamente al periodo transitorio che va dal 23 gennaio al 31 dicembre 2017. Per le dichiarazioni presentate al fine di integrare, modificare o sostituire una dichiarazione già presentata con il vecchio mod. 4, l'ufficio territoriale competente è quello presso il quale è stata presentata la dichiarazione oggetto di variazione/sostituzione. Per gli adempimenti correlati alle volture catastali è competente ciascun ufficio provinciale – territorio nella cui circoscrizione territoriale ricadono i beni per i quali è richiesta la voltura. Si rammenta inoltre che l'Agenzia delle entrate attesta, per via telematica, l'avvenuta ricezione, controllo ed accettazione dei file contenenti i dati delle dichiarazioni di successione, per i quali si richiede la registrazione telematica, nonché le informazioni riguardanti i pagamenti delle imposte autoliquidate e la regolarità della dichiarazione presentata mediante apposite ricevute. Qualora i successivi controlli sulla regolarità della dichiarazione e dei relativi allegati, effettuati dall'ufficio territoriale competente, si concludessero con esito positivo, una copia semplice della dichiarazione presentata, contenente gli estremi di registrazione e l'indicazione dell'ufficio territoriale competente, verrà resa disponibile nel cassetto fiscale del dichiarante, di eventuali coeredi o chiamati all'eredità, nonché nell'ambito del servizio di acquisizione delle ricevute. Se i citati controlli si concludono con esito negativo, invece, l'ufficio territoriale competente invita il dichiarante a procedere alla regolarizzazione della dichiarazione e dei suoi allegati, secondo le disposizioni di cui all'art. 32 (Irregolarità, incompletezza e infedeltà della dichiarazione) del vigente D.Lgs. 346/1990 (Tus). Per espressa disposizione del comma 1 dell'art. 31 (Termine per la presentazione della dichiarazione) del vigente Tus, la dichiarazione deve essere presentata entro 12 mesi dalla data del decesso. Tuttavia ci sono alcune fattispecie per le quali i 12 mesi non decorrono dalla data del decesso, ma da un momento diverso e precisamente:

1. nel caso in cui sia stato nominato, in seguito all'apertura della successione, un rappresentante legale degli eredi o dei legatari o dei chiamati all'eredità, un curatore dell'eredità giacente, oppure un esecutore testamentario: la decorrenza è dalla data in cui questi hanno avuto notizia legale della loro nomina;
2. nel caso di fallimento del defunto in corso al momento dell'apertura della successione o in caso di dichiarazione di fallimento intervenuta entro i successivi sei mesi dal decesso: la decorrenza è dalla data di chiusura del fallimento;



3. nel caso in cui i beneficiari siano stati immessi nel possesso temporaneo dei beni della persona assente: la decorrenza è dalla data di immissione nel possesso dei beni;
4. a seguito di sentenza di morte presunta: la decorrenza è dalla data in cui è divenuta eseguibile la sentenza dichiarativa di morte presunta se non è stata precedentemente richiesta l'immissione nel possesso dei beni dell'assente;
5. nel caso in cui l'eredità è accettata con beneficio d'inventario: la decorrenza è dalla scadenza del termine per la formazione dell'inventario;
6. nel caso di rinuncia all'eredità o al legato: la decorrenza è dalla data della rinuncia o dalla diversa data in cui gli altri obbligati dimostrino di averne avuto notizia;
7. nel caso di eventi sopravvenuti che modificano il legato, la ripartizione dell'eredità ovvero che determinano l'applicazione di un'imposta superiore rispetto a quella liquidata: la decorrenza per la presentazione della dichiarazione sostitutiva è dalla data della sopravvenienza o dalla diversa data in cui l'obbligato dimostra di averne avuto notizia;
8. nel caso in cui, per eventi sopravvenuti che modificano l'attivo ereditario, non sussistono più le condizioni per cui il coniuge e i parenti in linea retta del defunto erano stati esonerati dalla presentazione della dichiarazione di successione: la decorrenza è dalla data della sopravvenienza;
9. nel caso di enti non ancora riconosciuti che hanno presentato domanda di riconoscimento entro un anno dall'apertura della successione: la decorrenza è dalla data in cui hanno avuto notizia legale del riconoscimento ovvero del diniego.

### **Software di compilazione**

La dichiarazione di successione può essere presentata direttamente da casa, tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, con un semplice "click". Lo ha reso noto l'agenzia delle entrate che, con comunicato stampa del 23 gennaio 2017, ha ricordato che sul proprio sito internet è disponibile il software di compilazione "SuccessioniOnLine", con il quale il contribuente in possesso del codice Pin può compilare e inviare la dichiarazione dal proprio computer. Naturalmente chi sceglie di avvalersi di questa modalità ha la possibilità di effettuare le volture catastali in modo automatico, senza gli ulteriori adempimenti amministrativi previsti nella procedura tradizionale. L'applicativo in esame consente di rendere le dichiarazioni sostitutive di atto notorio mediante la compilazione di specifici quadri del modello, evitando di dover allegare ciascun documento. Inoltre il software calcola automaticamente le somme da versare in autoliquidazione, dovute per le formalità ipo-catastali. In virtù dell'utilizzo del canale telematico, gli uffici territoriali dell'agenzia potranno visualizzare le dichiarazioni di successione inviate telematicamente da tutti i contribuenti, con la conseguenza che diventa davvero agevole richiedere copie conformi presso qualsiasi ufficio dell'Agenzia. L'applicativo, che è totalmente gratuito, è disponibile in modalità "stand alone" sul sito internet dell'Agenzia delle entrate. È sufficiente compilare un "file" editabile, che costituisce la versione digitale della dichiarazione di successione, allegare i documenti richiesti dal sistema, salvare e presentare il modello tramite i servizi telematici dell'Agenzia, utilizzando le proprie credenziali di accesso, oppure tramite un intermediario abilitato o un ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate competente per la lavorazione. Tutti i documenti utili alla dichiarazione dovranno essere allegati al modello in formato Pdf/a o Tiff. Si rammenta infine che fino al 31 dicembre 2017, in alternativa all'utilizzo del modello "SuccessioniOnLine", è possibile continuare a presentare presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle entrate la dichiarazione di successione utilizzando il vecchio modello in formato cartaceo (mod. 4). Dal 1° gennaio 2018 l'unica via percorribile sarà, invece, quella telematica.

### **Sanzioni e interessi**

Nel caso in cui la dichiarazione di successione sia inviata oltre i termini di presentazione e prima che avvenga l'accertamento d'ufficio, può essere utilizzata la sezione VI per ravvedere il tardivo pagamento sia delle imposte ipotecaria e catastale, sia degli altri tributi oggetto dell'autoliquidazione. Il mancato pagamento (in tutto o in parte) delle imposte ipotecaria e catastale e degli altri tributi autoliquidati comporta l'applicazione di una sanzione pari al 30% di ogni importo non versato, ai



sensi del comma 1 dell'art. 13 (Ritardati od omessi versamenti diretti) del D.Lgs. 471/1997. Tuttavia è possibile effettuare il pagamento dei tributi autoliquidati con una sanzione ridotta, avvalendosi del ravvedimento operoso di cui all'art. 13 (Ravvedimento) del D.Lgs. 472/1997 e sue modificazioni e integrazioni. La sanzione è ridotta, sempreché per la violazione non siano stati notificati i relativi atti di liquidazione e di accertamento. Più precisamente:

- se il pagamento è effettuato entro 15 giorni dalla scadenza, la sanzione è pari allo 0,1% delle imposte dovute per ogni giorno di ritardo (riduzione della sanzione a 1/10);
- se il pagamento è effettuato entro 30 giorni dalla scadenza, la sanzione è pari al 1,5% delle imposte dovute (riduzione della sanzione a 1/10);
- se il pagamento è effettuato entro 90 giorni dalla scadenza, la sanzione è pari al 1,67% delle imposte dovute (riduzione della sanzione a 1/9);
- se il pagamento è effettuato entro 1 anno dalla scadenza, la sanzione è pari al 3,75% delle imposte dovute (riduzione della sanzione a 1/8);
- se il pagamento è effettuato oltre 1 anno, ma entro il 2° anno dalla scadenza, la sanzione è pari al 4,29% delle imposte dovute (riduzione della sanzione a 1/7);
- se il pagamento è effettuato oltre 2 anni dalla scadenza, la sanzione è pari al 5% delle imposte dovute (riduzione della sanzione a 1/6).

52

Il versamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, nonché al pagamento degli interessi moratori (calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno sui tributi non versati) dovuti per il ritardo nel pagamento. In caso di dichiarazione omessa, si applica una sanzione che va dal 120% al 240% dell'imposta liquidata e se non è dovuta imposta si applica la sanzione da € 250 a € 1.000; se la dichiarazione è presentata con un ritardo non superiore a 30 giorni, si applica la sanzione dal 60% al 120% dell'imposta liquidata e se non è dovuta imposta si applica la sanzione da € 150 a € 500.

### ***Aliquote dell'imposta di successione e grado di parentela***

4% per coniuge e parenti in linea retta
Coniuge
Figlio/a
Genitore
Nipote (figlio/a di figlio/a)
Nonno/a
Pronipote in linea retta
Bisavo
Figlio/a di pronipote
Trisavo
6% per fratelli e sorelle – altri parenti fino al 4° grado – affini in linea retta – affini in linea collaterale fino al 3° grado
Fratello/sorella germano
Fratello/sorella unilaterale
Genitore del coniuge
Cognato/a
Nonno/a del coniuge
Nipote (figlio/a di fratello/sorella)



Zio/a
Nipote (figlio/a di figlio/a del coniuge)
Zio/a del coniuge
Bisavo del coniuge
Figlio/a di nipote (figlio/a di figlio/a di fratello/sorella)
Cugino/a
Prozio/a
Figlio/a di nipote (figlio/a di figlio/a di figlio/a del coniuge)
Figlio/a del coniuge
Figlio/a del cognato/a
Nuora/genero
8% per altri soggetti
Nipote di nipote (in linea collaterale)
Figlio/a di cugino/a
2° cugino/a
Fratello/sorella di bisavo
Altro cugino/a
Figlio/a di 2° cugino/a
Nipote di trisavo
Nipote di cugino/a
Estraneo/a
Non soggetti a imposta
Stato
Regioni, Province, Comuni, Città metropolitane e Onlus
Enti pubblici, fondazioni e associazioni riconosciute (art. 3, commi 1 e 2, del Tus)
Movimenti e partiti politici (art. 3, comma 4-bis, del Tus)
Enti religiosi (circ. n. 3/E del 22.1.2008)

**Devoluzione per successioni legittime - Quote**

Parentela	Coniuge	Figli/e	Ascendenti	Fratelli
Coniuge + 1 figlio/a	1/2	1/2	---	---
Coniuge + 2 o più figli/e	1/3	2/3	---	---
Coniuge + genitore (o entrambi o altri ascendenti)	2/3	---	1/3	---
Coniuge + 1 o più fratelli/sorelle	2/3	---	---	1/3
Coniuge + 1 genitore (o entrambi o altro ascendente) + 1 o più fratelli/sorelle	8/12	---	3/12	1/12

**Concorso genitore/i (o altri ascendenti) con fratelli/sorelle del defunto - Quote**

1 Genitore + 1 fratello/sorella germano	1/2	1/2
1 Genitore + 1 fratello/sorella unilaterale	2/3	1/3
1 Genitore + 2 o più fratelli/sorelle (germani o unilaterali)	1/2	1/2
Entrambi genitori + fratello/sorella germano	2/3	1/3





Entrambi genitori + fratello/sorella unilaterale	4/5	1/5
Entrambi genitori + 2 fratelli/sorelle germani	1/2	1/2
Entrambi genitori + 2 fratelli/sorelle unilaterali	2/3	1/3
Entrambi genitori + fratello/sorella germano + 1 fratello/sorella unilaterale	4/7	3/7
Entrambi genitori + 3 fratelli/sorelle unilaterali	4/7	3/7
Entrambi genitori + 3 fratelli/sorelle (di cui almeno 1 germano)	1/2	1/2
Entrambi genitori + 4 o più fratelli/sorelle (germani o unilaterali)	1/2	1/2

**Diritti riservati ai legittimari - Quote della riserva e disponibile**

Parentela	Figlio/a unico/a	Più figli/e	Coniuge	Ascendenti	Disponibile
Figlio/a unico/a	1/2	---	---	---	1/2
Più figli/e	---	2/3	---	---	1/3
Coniuge	---	---	1/2	---	1/2
Ascendenti	---	---	---	1/3	2/3
Coniuge + 1 figlio/a	1/3	---	1/3	---	1/3
Coniuge + 2 o più figli/e	---	2/4	1/4	---	1/4
Coniuge + ascendenti	---	---	2/4	1/4	1/4

54

*N.B. – All'espressione "Coniuge" equivale quella di "Parte dell'unione civile". Lo Stato è esente da qualsiasi imposta, tassa o tributo dovuti per le successioni a proprio favore. Le regioni, province, comuni, città metropolitane e Onlus non pagano le imposte ipotecaria, catastale e di bollo. Gli Enti pubblici, fondazioni e associazioni non pagano le imposte ipotecaria e catastale.*



# L'Esperto risponde



## Agevolazioni fiscali

### ■ PRIMA CASA, BENEFICIO SALVO PER RIVENDITE DOPO 5 ANNI

**D.** *Nel 2008 ho acquistato da un privato un immobile di categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) con l'agevolazione "prima casa", mentre nel 2015 ho acquistato, sempre da un privato, l'immobile contiguo in agevolazione "prima casa", costituendo, così, una sola unità abitativa, con istruttoria al Catasto fabbricati.*

*In ipotesi di alienazione o donazione dell'abitazione - escludendo a priori il riacquisto entro un anno di un altro immobile, da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale - il termine dei cinque anni previsto per la perdita dell'agevolazione decorre sempre dalla data del primo acquisto, oppure no?*

-----

**R.** Nel caso in esame, la decadenza dalle agevolazioni fiscali "prima casa" si verificherà solo limitatamente all'immobile acquistato nel 2015. Ciò in quanto per il primo acquisto, avvenuto nel 2008, sono decorsi i cinque anni.

**(Marcello Claudio Lupetti, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 6 febbraio 2017)**



## Catasto

### ■ PREFABBRICATO «STABILE»: IL BOX VA ACCATASTATO

**D.** *Per un box auto prefabbricato, in lamiera, vi è obbligo di accatastamento? E per un garage posto in un fabbricato non ultimato, però munito di porta basculante, onde impedirne l'ingresso a persone e animali?*

-----

**R.** La presenza di un manufatto stabile nel tempo, anche semplicemente appoggiato al suolo, in grado di essere autonomamente utilizzato e suscettibile di un reddito autonomo, quale potrebbe essere un box per ricovero auto, assume i caratteri di unità immobiliare urbana, ex articolo 2 del Dm 28 del 2 gennaio 1998. Va evidenziato che l'installazione di un box prefabbricato, ordinariamente, richiederebbe le relative autorizzazioni edilizie, che, se presenti, avvalorano la tesi di stabilità nel tempo del manufatto.

Parimenti, sussiste l'obbligo di accertamento per un locale sito in un fabbricato ancora in corso di costruzione, se di fatto viene regolarmente utilizzato come rimessa auto e se ha gli stessi caratteri del box in lamiera citato. Di fatto, la normativa catastale (articolo 20 del Rdl 652/1939) prevede che una unità immobiliare sia dichiarata in catasto non alla fine lavori, o all'ottenimento certificato di agibilità, ma fin dal momento in cui viene utilizzata per le finalità per la quale è costruita.

**(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 30 gennaio 2017)**





## ■ ERRORI O AMPLIAMENTI: I MILLESIMI SI CAMBIANO SENZA L'UNANIMITÀ

**D.** *Abito in un edificio condominiale e per la ripartizione delle spese abbiamo sempre tenuto conto della tabella millesimale redatta più di cinquant'anni fa, nello stesso momento in cui è stato edificato lo stabile. Qualche tempo fa alcuni condòmini hanno eseguito dei lavori di ampliamento nei loro appartamenti e per questo si è reso necessario valutare una revisione dell'attuale tabella. Durante l'ultima assemblea eravamo tutti d'accordo, tranne i due condòmini che hanno eseguito gli ampliamenti. A detta loro, senza il consenso di tutti i proprietari la tabella non si può cambiare. È la verità?*

-----

**R.** Le tabelle millesimali sono uno strumento necessario per garantire il buon funzionamento del condominio. I millesimi, espressione del rapporto fra il valore di ciascuna unità immobiliare e quello dell'intero edificio, indicano in che modo ripartire le spese ordinarie e straordinarie che riguardano le parti comuni e, soprattutto, stabiliscono il "peso" di ciascun partecipante nel momento in cui occorre esprimere il voto in assemblea. Le tabelle, secondo la legge, devono essere allegate al regolamento condominiale e sono redatte da un tecnico (ingegnere, architetto, geometra eccetera) che utilizza i parametri più opportuni, nell'ambito di quelli indicati nella circolare ministeriale 12480/1966. Non è da escludere, quindi, che i valori millesimali della stessa unità immobiliare possano differire a seconda del tecnico che ha curato la tabella. Di regola, si tiene conto di metri quadrati o cubatura, eventuale presenza di balconi e terrazze, altezza del piano in cui si trova l'alloggio (l'attico è più "prezioso" di un primo piano), esposizione e illuminazione, orientamento rispetto ai punti cardinali (da preferire il Sud) e destinazione dei locali (a parità di metri quadrati, vale più un salone ampio che uno stretto corridoio).

**Le possibilità** Le tabelle millesimali possono essere modificate in qualsiasi momento, a condizione che tutti i condòmini siano d'accordo. In determinate situazioni, per deliberare a favore della variazione, può anche essere sufficiente il quorum stabilito dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile, vale a dire un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Ciò si verifica, a norma dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, quando risulta che le tabelle siano conseguenza di un errore o qualora siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio. Per quanto concerne l'errore, in molti casi è difficile risalire ai parametri utilizzati dal tecnico, soprattutto se la tabella è stata redatta molti anni prima. Inoltre, accade di frequente che il perito attribuisca i millesimi senza fornire una relazione giustificativa. Sulla questione è più volte intervenuta la Corte di cassazione. Le Sezioni unite (sentenza 24 gennaio 1997, n. 6222) hanno stabilito che «l'errore il quale, ai sensi dell'articolo 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli articoli 1428 e seguenti, ma consiste nell'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse». In sostanza, la revisione delle tabelle si riferisce solo all'eventuale errore tecnico, senza alcun riferimento al consenso di chi aveva firmato le tabelle allegate a un regolamento contrattuale. Un'altra sezione della Suprema corte (1° marzo 2000, n. 2253) ha sostenuto, invece, che «l'errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso». La modifica sarebbe, quindi, possibile solo nel caso in cui chi ha firmato il contratto sia stato tratto in errore al momento dell'accettazione dello stesso. Poiché, peraltro, nessuna singola sezione della Corte ha richiesto la modifica della pronuncia delle Sezioni unite, deve ormai valere il principio secondo cui si configurano come errori tutti quelli obiettivamente verificabili, che comportano una non corrispondenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari e il valore effettivo delle stesse, indipendentemente dal carattere negoziale o meno della determinazione delle tabelle millesimali. Il secondo motivo che può determinare una revisione con il voto della sola maggioranza qualificata ricorre quando, in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, il valore proporzionale dell'unità immobiliare, anche di un solo condomino, risulti alterato per più di un quinto. In questo caso il costo per modificare la tabella è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.



**Le responsabilità** Lo stesso articolo 69 prevede che «ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio... può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni». Una disposizione innovativa rispetto al passato – quando si richiedeva l'intervento obbligatorio di tutti i condòmini – e non da tutti condivisa, in quanto l'amministratore è legittimato a occuparsi delle parti comuni dell'edificio e non delle proprietà esclusive cui si riferiscono le tabelle millesimali, salvo il caso in cui il condòmino interessato non gli conferisca un mandato ad hoc per l'intervento in giudizio. Una volta revisionata la tabella, qualora sia provato che uno o più condòmini hanno tratto vantaggio dal precedente errore, il condominio, entro 10 anni, può procedere per indebito arricchimento (articolo 2041 del Codice civile) e ottenere un rimborso, comprensivo di interessi, da chi non ha pagato, ad esempio, le spese per un intervento di manutenzione. Si tenga presente che in tal caso non è di alcuna utilità la procedura di revisione della tabella, che non ha portata retroattiva e i cui effetti si realizzano solo con il passaggio in giudicato della sentenza (Cassazione, sentenza 8 settembre 1994, n. 7696, secondo cui «la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall' art. 69 disp. att. cod. civ., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all' unanimità dai condòmini, con la conseguenza che l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, inizia a decorrere solo dal passaggio in giudicato»).

**(Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 30 gennaio 2017)**



## Edilizia e Urbanistica

### ■ UN ACCORDO TRA LE PARTI PER RISOLVERE L'ABUSO

**D.** *Con il condono del 1985, mia madre presentò la domanda con il relativo disegno del geometra per la chiusura di un balconcino dal quale aveva ricavato un angolo cottura. Io non ne sapevo nulla. Nel 2015 mi viene richiesta dal comune la certificazione per la definizione della pratica. Nella lettera inviata dal comune, in indirizzo ci siamo: io, quale erede, e gli attuali proprietari, eredi anch'essi. Ho venduto l'appartamento quasi 20 anni fa al loro nonno. Sull'atto di vendita non si fa nessun accenno a questa documentazione, perché non ne sapevo l'esistenza, tant'è che sul contratto io mi assumevo tutta la responsabilità sulla regolarità dell'appartamento. A chi spetta completare l'opera?*

-----

**R.** L'articolo 40 della legge 47/1985 prevede, a pena di nullità, che agli atti di compravendita relativi ad immobili abusivi deve essere allegata la copia della domanda di sanatoria. Se la mancanza del documento non è dipesa dall'insussistenza della domanda al tempo in cui è stato stipulato l'atto, è possibile confermare l'atto anche ad iniziativa di una sola delle due parti mediante atto successivo al quale sia allegata la copia della domanda di condono. Nella fattispecie prospettata, proprio a causa della mancata menzione della domanda di sanatoria, non sono stati a suo tempo disciplinati tra le parti i reciproci obblighi relativi alla definizione della sanatoria ed al pagamento degli eventuali conguagli dell'oblazione e del contributo concessorio.

In genere, chi chiede il condono resta titolare del successivo procedimento, come integrazioni dei documenti e pagamenti. Nel caso di successione, questi oneri gravano sugli eredi, mentre ove sia intervenuta la cessione del bene essi gravano, in assenza di apposita determinazione, sul venditore e sull'attuale proprietario che ha interesse a definire l'iter del condono per conseguire i benefici dello stesso, fermo restando che nei confronti del comune l'obbligazione è a carattere solidale, fatta salva eventuale azione di rivalsa tra i privati. La soluzione potrebbe essere quella di definire, nell'ambito della conferma dell'atto originariamente privo della domanda di condono, la ripartizione degli oneri conseguenti al rilascio della sanatoria, decidendo se debba essere il venditore ad assumersi le ulteriori incombenze ed il pagamento delle ulteriori somme dovute a causa della mancata menzione della domanda di sanatoria, senza che la circostanza fosse a conoscenza dell'acquirente, ovvero se



lo stesso debba considerarsi libero da ulteriori adempimenti a fronte, ad esempio, di una riduzione del prezzo.

**(Massimo Ghiloni, II Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 27 febbraio 2017)**

## ■ UNA NUOVA SCIA PER VARIANTI GIUDICATE ESSENZIALI

**D.** *Ho presentato una Scia (segnalazione certificata di inizio attività) per lavori di restauro e risanamento conservativo (proroga dei lavori). La segnalazione riguarda la realizzazione degli impianti in filo e in traccia (idrico ed elettrico), la realizzazione di finiture e intonaco, nonché la posa di serramenti.*

*Quando ho iniziato i lavori per il rifacimento della fognatura, il Comune mi ha chiesto di presentare una nuova Scia in quanto tali lavori non erano stati dettagliati nei documenti presentati dal geometra, anche se quest'ultimo, prima di iniziare i lavori, mi aveva riferito che non vi era bisogno di alcun titolo edilizio.*

*L'operato dell'ufficio tecnico comunale è corretto?*

-----

**R.** La proroga dei titoli abilitativi è disciplinata in via ordinaria dall'articolo 15 del Dpr 380/2001, testo unico edilizia (Tue), e in via straordinaria dal DI 69/2013 (decreto "del fare"). Quest'ultimo stabilisce che sono prorogati per legge i termini di inizio e di ultimazione lavori, purché si sia in presenza di titoli abilitativi esistenti al 21 agosto 2013, ed essi siano ancora validi e non in contrasto con strumenti urbanistici sopravvenuti al momento della presentazione della comunicazione di proroga al Comune. Tali disposizioni si applicano, oltre ai permessi di costruire, anche alle Dia (dichiarazioni di inizio attività) e alle Scia con le stesse condizioni.

Se non ricorrono le circostanze per l'applicazione di queste norme, si deve fare riferimento all'articolo 15 del Tue, che disciplina, però, la proroga del permesso di costruire. Relativamente alla Scia, non sostitutiva del permesso di costruire, l'articolo 23 del Tue prevede un termine triennale per l'ultimazione dei lavori, ma non contempla disposizioni per la proroga, mentre dispone che la realizzazione della parte non ultimata è subordinata a nuova Scia, che dovrebbe assorbire anche le modifiche progettuali indicate dal Comune come variante essenziale. Tutto ciò evidenzia un contrasto, relativamente all'applicazione della proroga alla Scia, tra Tue e decreto "del fare", che può trovare giustificazione nel carattere straordinario del decreto, anche in virtù del principio che la deroga ai termini per la realizzazione dei lavori è di stretta interpretazione.

**(Massimo Ghiloni, II Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 6 febbraio 2017)**



## Professione e Previdenza

## ■ LA LEGGE DI BILANCIO PREMIA IL GEOMETRA CON DUE CASSE

**D.** *Posso fruire del cumulo gratuito di contributi Inps con la cassa geometri a cui sono iscritto? Il 4 aprile 2016 la Cassa mi aveva chiesto circa 22mila euro per la ricongiunzione di due anni.*

-----

**R.** Dal 2017 risulta possibile anche ai professionisti che abbiano periodi di iscrizione presso la cassa professionale e presso altre forme di gestione previdenziale obbligatoria cumulare gratuitamente i relativi periodi in base alla legge 228/2012. La legge di bilancio 2017 ha infatti esteso tale facoltà che permette all'interessato di sommare gli anni di contribuzione presso l'Inps con quelli professionali, per arrivare a maturare una pensione anticipata in base ai requisiti generali dell'articolo 24, comma



10, della legge 214/2011 (per quest'anno, ad esempio, 42 anni e 10 mesi per gli uomini) e non per raggiungere l'anzianità contributiva prevista dal cassa.

Non si tratta cioè di una ricongiunzione gratuita, ma di cumulo finalizzato alla pensione di vecchiaia o anticipata in base ai criteri generali.

**(Pietro Gremigni, II Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 23 gennaio 2017)**







GRUPPO<sup>24</sup>ORE

60

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

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

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

© 2017 Il Sole 24 ORE S.p.a.

**Tutti i diritti riservati.**

**È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.**

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



GRUPPO<sup>24</sup>ORE