



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	27
Approfondimenti	
Stima dei beni	
ESTIMO OPERATIVO: LA METODOLOGIA DEL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	
<i>La metodologia di stima dei beni economici è unica ed è fondata sul confronto o comparazione. Due sono le tipologie di comparazione: la comparazione diretta o sintetica e la comparazione indiretta o analitica. La metodologia di stima per comparazione diretta consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile attraverso il confronto con immobili simili (comparabili) aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situati quindi nel medesimo mercato omogeneo di riferimento.</i>	
<i>(Sergio Clarelli, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 agosto 2017, n. 1027 pag. 1407-1412</i>	
	33
Sicurezza nei cantieri temporanei e mobili	
CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI: LE RISPOSTE AI QUESITI DEI LETTORI	
<i>Spesso la semplice conoscenza della norma tecnica, delle linee guida o di altro documento ufficiale, può non bastare, perché le difficoltà che si riscontrano nell'applicazione della normativa prevenzionistica nei cantieri temporanei e mobili sono numerose e l'esperienza di altri può essere utile. Per tale ragione viene pubblicata di seguito una selezione dei quesiti più interessanti in sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.</i>	
<i>(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Cantieri24", 27 luglio 2017)</i>	
	40
L'ESPERTO RISPONDE	
	44

Chiuso in redazione: 8 settembre 2017



Ambiente

■ Terre e rocce da scavo riutilizzabili senza nullaosta preventivo

Eliminate le autorizzazioni preventive per le terre e rocce da scavo. Da (...) (*N.d.R.: 22 agosto 2017*) entra in vigore il Dpr 120/2017 che per l'utilizzo di questi materiali si basa su un modello di controllo ex post, con l'autocertificazione e il rafforzamento del sistema dei controlli. Il decreto (che attua la delega contenuta nell'articolo 8 del DL 133/2014) è stato pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» del 7 agosto scorso ed entra in vigore il 22 agosto: di fatto è un testo unico integrato, autosufficiente.

3

Il testo presenta disposizioni comuni a tutti i cantieri e norme specifiche per quelli grandi e quelli piccoli.

Le norme comuni Una particolare menzione merita l'amianto: l'articolo 4, comma 4, stabilisce che per l'utilizzo di terre e rocce quali sottoprodotti si applica il parametro amianto previsto dal Dlgs 152/2006 per le bonifiche (1.000 mg/kg). Il parametro amianto è escluso dal test di cessione.

La stessa norma definisce le condizioni da soddisfare affinché terre e rocce siano considerate sottoprodotti e non rifiuti. Ad esempio il loro utilizzo deve essere conforme alle disposizioni del piano di utilizzo di cui all'articolo 9 o della dichiarazione di cui all'articolo 21.

Se terre e rocce contengono materiali di riporto, la componente di materiali di origine antropica frammentati a quelli di origine naturale non può superare il 20% in peso.

Il deposito intermedio non costituisce utilizzo e non può superare la durata del piano di utilizzo; può essere effettuato nel sito di produzione, in quello di destino o in altro sito purché siano rispettati i requisiti previsti dall'articolo 5.

Decorsa la durata del deposito intermedio, terre e rocce smettono di essere sottoprodotti e tornano rifiuti. Il trasporto fuori sito delle terre classificate come sottoprodotti va accompagnato da una specifica documentazione (allegato 7) e scompare la notifica preventiva all'autorità competente per ciascun trasporto.

La dichiarazione di avvenuto utilizzo attesta all'autorità competente l'impiego delle terre e rocce in conformità al piano previsto per i grandi cantieri (articolo 9) o alla dichiarazione prevista per i piccoli cantieri (articolo 21).

Si tratta di un'autocertificazione redatta dal produttore o dall'esecutore, usando l'allegato 8 e trasmessa anche all'Arpa. Va resa entro il termine di validità del piano e della dichiarazione. In difetto, terre e rocce da sottoprodotti si trasformano in rifiuti.

Le differenze Per i grandi cantieri, il proponente o l'esecutore, in caso di modifica sostanziale dei requisiti relativi ai sottoprodotti e indicati nel piano di utilizzo, possono aggiornare il piano e trasmetterlo telematicamente all'Arpa con adeguata motivazione. Le integrazioni possono essere richieste solo entro 30 giorni, decorsi i quali la documentazione si intende completa.

Sul fronte dei piccoli cantieri, si riprende la sostanza dell'articolo 41-bis, DL 69/2013 sull'uso come sottoprodotti di terre e rocce destinate a recuperi, ripristini, rimodellamenti, riempimenti o altri usi sul suolo. A tal fine, il produttore deve dimostrare il non superamento dei valori delle Csc (concentrazioni soglie di contaminazione) previsti per le bonifiche e i materiali non costituiscono fonte diretta o indiretta di contaminazione per le acque sotterranee. I requisiti sono attestati da una



dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che assolve la funzione del piano di utilizzo. Il termine di utilizzo può essere prorogato, motivandolo, una sola volta e per sei mesi.

Terre e rocce da scavo

Si tratta del suolo escavato derivante da attività finalizzate alla realizzazione di un'opera, tra le quali: scavi in genere (sbancamento, fondazioni, trincee); perforazione, trivellazione, palificazione, consolidamento; opere infrastrutturali (gallerie, strade); rimozione e livellamento di opere in terra.

Le condizioni

<p>LE SOGLIE NUMERICHE PER I CANTIERI</p>	<p>Il cantiere in cui sono prodotte terre e rocce si definisce di grandi dimensioni se le quantità sono superiori a 6mila metri cubi, calcolati dalle sezioni di progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sia nel corso di attività o di opere soggette a Via (valutazione di impatto 	<p>ambientale) o ad Aia (autorizzazione integrata ambientale)</p> <ul style="list-style-type: none"> • sia per le attività o opere non soggette a queste procedure. <p>Al di sotto del limite di 6mila metri cubi il cantiere si definisce di piccole dimensioni</p>
<p>LA DEFINIZIONE DI SOTTOPRODOTTO</p>	<p>Affinché terre e rocce siano sottoprodotti, occorre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • siano generate nella realizzazione di un'opera il cui scopo primario non è la produzione di tale materiale; • siano utilizzabili senza trattamenti diversi dalla 	<p>normale pratica industriale e, al contempo, soddisfino i requisiti di qualità ambientale che sono stati previsti dal nuovo Dpr 120/2017;</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'utilizzo sia conforme al piano o alla dichiarazione per l'utilizzo (piccoli cantieri)
<p>LE CONDIZIONI PER L'UTILIZZO SPECIFICO</p>	<p>Il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel rispetto delle condizioni di legge si verifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel corso dell'esecuzione della stessa opera nella quale è stato generato o di un'opera diversa, per la realizzazione di reinterri, 	<p>riempimenti, rimodellazioni, rilevati, miglioramenti fondiari o viari, recuperi ambientali oppure altre forme di ripristini e miglioramenti ambientali;</p> <ul style="list-style-type: none"> • in processi produttivi, in sostituzione di materiali di cava
<p>IL DEPOSITO TEMPORANEO E IL TRASPORTO</p>	<p>Il deposito intermedio non costituisce utilizzo e non può superare la durata del piano di utilizzo; può essere effettuato nel sito di produzione, in quello di destino o in altro sito purché siano rispettati i requisiti previsti dall'articolo 5. Decorsa la durata temporanea, terre e rocce</p>	<p>smettono di essere sottoprodotti e tornano rifiuti. Il trasporto fuori sito di quelle terre e rocce da scavo considerate sottoprodotti è accompagnato dalla documentazione indicata nell'allegato 7; scompare la notifica preventiva all'autorità competente per ciascun trasporto</p>
<p>LA COMUNICAZIONE SUCCESSIVA ALL'IMPIEGO</p>	<p>La dichiarazione di avvenuto utilizzo attesta all'autorità competente l'impiego delle terre e rocce in conformità al piano</p>	<p>previsto per i grandi cantieri (articolo 9) o alla dichiarazione prevista per i piccoli cantieri (articolo 21)</p>

(Paola Ficco, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi" 21 agosto 2017)



■ Per il deposito temporaneo dei materiali il tetto annuale sale a 4mila metri cubi

Il Dpr 120/2017 (il nuovo regolamento) detta anche le condizioni per riutilizzare in loco i residui classificabili come sottoprodotti e non rifiuti

Il Dpr 120/2017 disciplina anche il deposito temporaneo delle terre e rocce da scavo che restano rifiuti e detta le condizioni per riutilizzare nello stesso sito quelle che, invece, rifiuti non sono.

L'articolo 23 è dedicato alla disciplina del deposito temporaneo di terre e rocce di cui ai Codici europei 170504 e 170503, il quale si effettua nel rispetto delle condizioni tipiche previste per tutti i rifiuti. Tuttavia, è stato notevolmente innalzato il quantitativo in presenza del quale si può optare per la rimozione annuale: 4mila metri cubi, di cui non oltre 800 di rifiuti pericolosi.

Per l'utilizzo in situ di terre e rocce che - ai sensi dell'articolo 185, comma 1, lettera c), Dlgs 152/2006 - non sono rifiuti e che, quindi, neanche possono diventare sottoprodotti, l'articolo 24 dispone che la non contaminazione è verificata in base alle procedure dell'allegato 4 al Dpr. In caso di presenza naturale di amianto oltre i 1.000 mg/kg il reimpiego in situ avviene sotto diretto controllo delle autorità competenti e il produttore presenta all'Arpa e all'azienda sanitaria il progetto di riutilizzo.

Se l'opera è sottoposta a Via, la sussistenza delle condizioni è effettuata mediante la presentazione di un «Piano preliminare di utilizzo in sito delle terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina dei rifiuti».

Per gli scavi di terre e rocce nei siti oggetto di bonifica (articolo 242, Dlgs 152/2006) va analizzato un numero significativo di campioni di suolo insaturo prelevati da stazioni di misura rappresentative dell'estensione dell'opera e del quadro ambientale conoscitivo. L'Arpa si pronuncia entro trenta giorni dalla richiesta del proponente il quale trenta giorni prima dell'avvio dei lavori, trasmette il piano operativo degli interventi.

L'utilizzo in situ di terre e rocce prodotte all'interno di un sito di bonifica è sempre consentito purché sia garantita la conformità alle Csc (concentrazione sostanze contaminanti) per la specifica destinazione d'uso o ai valori di fondo naturale. Se l'utilizzo è inserito in un progetto di bonifica approvato, si applica la procedura di cui all'articolo 242, comma 7, Dlgs 152/2006. Le terre e rocce da scavo non conformi alle Csc o ai valori di fondo, ma inferiori alle Csr (concentrazioni soglia di rischio), possono essere utilizzate nello stesso sito nel rispetto delle condizioni previste dall'articolo 26, comma 2, del nuovo testo.

I piani di utilizzo già approvati prima dell'entrata in vigore del nuovo testo rimangono disciplinati dalla normativa previgente, che si applica anche a tutte le modifiche e agli aggiornamenti dei suddetti piani intervenuti successivamente all'entrata in vigore del nuovo Dpr (22 agosto 2017).

Tuttavia, entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del Dpr 120, possono essere presentati il piano di utilizzo di cui all'articolo 9 o la dichiarazione per i piccoli cantieri per chiedere l'applicazione delle disposizioni del nuovo regolamento. Conservano validità le autorizzazioni all'utilizzo in situ di terre e rocce rilasciate in approvazione dei progetti di bonifica di cui all'articolo 242, Dlgs 152/2006. **(Paola Ficco, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano Edilizia e Territorio" 21 agosto 2017)**

Catasto

■ Calano le rendite catastali delle case di lusso e di capannoni

Cresce dello 0,5% il numero degli immobili presenti negli archivi catastali dell'Agenzia delle entrate nel 2016, per una rendita complessiva che supera gli € 37 miliardi, ma scende dell'1,1% rispetto all'anno precedente. È questo il quadro degli immobili in Italia al 31 dicembre 2016, analizzato nella



consueta pubblicazione annuale a cura dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia, in collaborazione con la Direzione catasto, cartografia e pubblicità immobiliare e disponibile sul sito internet delle Entrate, nella sezione Pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Nel 2016, rispetto all'anno precedente, aumenta dell'1,7% il numero degli immobili censiti nel gruppo F (unità non idonee a produrre reddito), crescono gli immobili a destinazione speciale (+1,3%), quelli a uso collettivo (+1%), i negozi e le pertinenze (gruppo C, +0,7%).

Aumentano anche le abitazioni (+0,2%) e gli immobili a destinazione particolare del gruppo E (+0,5%), mentre diminuisce il numero degli uffici, in calo dello 0,1%. Per quanto riguarda il settore abitativo, crescono i villini (+0,9%), le abitazioni di tipo civile (+0,7%) e quelle di tipo economico (+0,4%). Calano invece gli immobili rurali (-3%), le case ultrapopolari (-2,4%), quelle signorili (-2,1%), le ville (-0,7%), le case popolari e i palazzi di pregio (-0,6%). La rendita delle abitazioni è pari a € 16,9 miliardi, circa € 83 milioni in più rispetto al 2015, con una media di € 484 per abitazione.

Il calo complessivo dell'1,1% della rendita catastale è determinato in gran parte dagli immobili a destinazione speciale, la cui rendita scende del 5,1%, in particolare nella categoria D/1. Questo dato risente delle nuove norme introdotte dalla legge di Stabilità 2016, che hanno escluso dal calcolo della rendita le componenti impiantistiche destinate alla produzione, e di alcune operazioni di rettifica di rendite catastali errate introdotte nelle banche dati.

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

■ Il proprietario deve accatastare

Torna chiarezza in tema di accatastamento a seguito di interventi di straordinaria manutenzione, riportando l'onere dell'adempimento in capo alla proprietà, già previsto dalla normativa di formazione del Catasto.

Con il decreto sblocca-Italia (decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito nella legge 11 novembre 2014, n. 164) era stata introdotta una semplificazione in materia di accatastamento delle variazioni relative a interventi minori quali opere di ordinaria o straordinaria manutenzione. Questa previsione (articolo 17, comma 1, lettera c, punto 3) prevedeva in tali casi che la comunicazione di inizio lavori fosse valida anche ai fini dell'aggiornamento catastale e che a tal fine dovesse essere inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'agenzia delle Entrate.

L'iniziativa si è rivelata infruttifera: di fatto, nel rispetto del nuovo quadro normativo, i Comuni trasferivano all'Agenzia comunicazioni e allegati, ma questi atti non venivano lavorati ai fini dell'aggiornamento catastale. Cosicché il proprietario, benché destinatario, per legge, dell'esonero dalla presentazione della dichiarazione in Catasto, nella pratica non riceveva alcun beneficio, in quanto costretto comunque a provvedere in proprio all'accatastamento, se pressato da situazioni contingenti quali, ad esempio, la vendita dell'unità immobiliare per cui la situazione catastale doveva essere conforme allo stato reale ai fini della validità dell'atto di trasferimento. Questa semplificazione era già stata soppressa dall'articolo 3 del decreto legislativo 222/2016 (Scia 2).

La nuova disposizione portata dal comma 173 e 174 dell'articolo 1 della legge sulla concorrenza completa il quadro normativo: il comma 173 ripristina l'obbligo di presentazione degli atti di aggiornamento catastale direttamente dall'interessato alle Entrate territoriale, quando aventi rilevanza catastale. Il comma 174 prevede una disposizione transitoria per il recupero dei casi in cui gli interventi edilizi siano stati avviati prima della data di entrata in vigore della legge: entro sei mesi da questa data si può provvedere in sanatoria al recupero della conformità catastale.

Qualora la proprietà non provvedesse è attivabile il procedimento dell'articolo 1, comma 336 della legge 311/2004 (notifica comunale per l'adempimento spontaneo entro 90 giorni, e accertamento d'ufficio, con spese a carico dell'interessato, a cura delle Entrate in caso di inottemperanza).

(Antonio Jovine, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 5 agosto 2017)



■ **Uso esclusivo della cosa comune: è lecito se vengono rispettati determinati criteri**

In linea generale è corretto affermare che il singolo condomino possa godere e disporre del proprio appartamento in modo illimitato (salvi i limiti del disturbo dei vicini e delle immissioni), mentre possa fare un uso limitato della cosa comune.

E' chiaro infatti che i beni comuni dello stabile sono asserviti alla generalità dei condomini e non possono, sempre in via generale, essere asserviti all'uso di uno solo dei proprietari.

Tali principi recano però delle eccezioni.

In particolare l'ordinamento consente ai singoli condomini l'utilizzo anche esclusivo e idiosincratico della cosa comune, in presenza di alcuni elementi.

L'articolo 1102 del Codice Civile prevede infatti che "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso".

Tale norma consente al proprietario di utilizzare un bene comune, ma tale diritto è vincolato al rispetto di alcuni limiti.

In prima battuta l'utilizzo della cosa comune non deve alterare la destinazione della stessa e deve consentire un uso simile agli altri condomini.

La Cassazione ha avuto modo di affermare che "In tema di condominio, ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini" (Cassazione Civile Sezione II, 16 luglio 2004, numero 13261).

La nozione di pari uso non va peraltro intesa in senso di uso "identico", che sarebbe nella maggior parte dei casi fisicamente impossibile, tanto che è normalmente ammesso che un condomino faccia un uso più intenso della cosa rispetto agli altri: è però necessario che ciascuno abbia il diritto ad usare potenzialmente della cosa al pari degli altri.

Si pensi all'esempio dell'installazione della canna fumaria sul muro condominiale, è chiaro che un pari uso prevedrebbe l'apposizione di un altro tubo nello stesso spazio occupato dalla prima installazione, che sarebbe fisicamente impossibile.

La nozione di uso paritetico, invece, consente di interpretare la norma nel senso in cui il singolo condomino ha diritto di apporre la canna fumaria, a patto che non occupi tutto lo spazio disponibile sul muro e consenta altre installazioni nello spazio lasciato libero per gli altri condomini.

Secondo la Corte di Cassazione, infatti, «La nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione» (Cassazione Civile Sezione II, 14 aprile 2015, numero 7466).

Un altro limite all'utilizzazione del bene comune, inoltre, è che questo uso non costituisca una lesione alla stabilità del palazzo o al decoro architettonico dello stesso.



E' chiaro infatti che una installazione di un manufatto su un bene comune (si pensi in questo caso alla apposizione di pannelli solari di un privato sul tetto condominiale) non dovrà costituire un pericolo per la sicurezza dello stabile o rischiare di comprometterne l'impatto visivo, la simmetria o le linee architettoniche dello stesso.

E' chiaro come detti criteri siano in parte tecnici e in parte soggettivi, e che l'interpretazione dell'impatto del manufatto spetti – in ultima analisi – all'autorità giudicante.

Si può affermare, però, che è altresì importante notare la rilevanza del contesto nel quale viene effettuata l'installazione, dato che un palazzo storico o di particolare bellezza potrebbe non tollerare alcun intervento di carattere architettonico senza che vi sia una compromissione del decoro. Da ultimo, prima di effettuare qualsiasi intervento che comporti un uso esclusivo del bene condominiale, è opportuno sincerarsi dell'assenza di precisi divieti nel regolamento condominiale contrattuale.

Nel regolamento, difatti, potrebbero essere stati previsti limiti che impedirebbero l'utilizzo del bene. Tali limiti, tuttavia, non possono essere generali e astratti, ma individuare con certezza i comportamenti vietati ai condomini, pena l'inapplicabilità degli stessi.

In conclusione, quindi, il singolo condomino può lecitamente effettuare un uso privato del bene comune, questo però, per essere consentito ed evitare controversie con gli altri condomini e con lo stesso stabile, deve rispettare i limiti sopra discussi.

(Edoardo Valentino, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 settembre 2017)

■ La bacheca è il cuore del condominio ma attenzione al contenuto

La maggioranza dei condomini è dotato di bacheca.

Questa teca di vetro, posta usualmente nell'androne del palazzo in un luogo bene visibile a tutti, rappresenta il vero e proprio cuore del condominio.

La decisione di installare la bacheca spetta all'assemblea o, se previsto, dal regolamento contrattuale dello stabile predisposto dal costruttore.

Una volta installata, poi, è compito dell'amministratore gestirla e mantenerla, assicurandosi che svolga la propria funzione.

In particolare la bacheca deve servire da organo di comunicazione di tutti i dati salienti dello stabile e veicolare le informazioni non solo ai condomini, ma anche ai conduttori degli immobili e ai terzi.

In sostanza la bacheca condominiale deve rendere trasparenti determinate informazioni che devono necessariamente passare a chi – per un motivo e per l'altro – entra in contatto con il condominio. La semplice lettura della bacheca darà l'informazione relativa al corrente amministratore di condominio, nonché le specifiche per contattarlo telefonicamente o via mail.

Tali informazioni, poi, vengono implementate nei periodi di assenza dell'amministratore (ad esempio le vacanze estive) con i numeri degli artigiani che possono intervenire in caso di urgenza.

E' chiaro infatti che l'amministratore ha diritto di andare in vacanza, ma al fine di tutelare i propri condomini può indicare i contatti di persone che possono fare fronte alle emergenze del palazzo in sua assenza.

Altre informazioni che si possono trovare sulla bacheca sono le notizie relative agli interventi sul condominio come derattizzazioni, orari di pulizia o notizie di sospensione dell'acqua o dell'energia elettrica da parte delle aziende fornitrici.



Ciò che invece non si troverà mai (o almeno così dovrebbe essere) sono le informazioni private dei condomini e dello stabile.

Tutto ciò che afferisce a dati personali dei condomini o rapporti di debito con il condominio degli stessi, è infatti coperto dalla normativa privacy.

E' pur vero che tali informazioni sono rese pubbliche nel corso delle assemblee o alla lettura dei bilanci, tuttavia la bacheca resta indiscutibilmente accessibile anche ai terzi e quindi l'annotazione di informazioni private costituisce certamente una violazione del diritto dei condomini, che non possono essere rese pubbliche mediante l'annotazione in bacheca o in altri luoghi del condominio.

Con la sentenza numero 39986 del 26 settembre 2014 la Cassazione ha affermato che "la comunicazione contenente i nominativi dei condomini morosi affissa al portone condominiale, anche in presenza di un effettiva morosità degli stessi condomini, costituiva una condotta diffamante, non sussistendo alcun interesse da parte dei terzi alla conoscenza di quei fatti, anche se veri".

La bacheca deve dunque essere fonte di informazioni utili per la vita condominiale, ma demandare ad altre sedi questioni di carattere privato relative al rapporto tra il condominio e i vari proprietari. **(Edoardo Valentino, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 31 agosto 2017)**

9



Edilizia, Urbanistica e Lavori Pubblici

■ **Compravendite: +1,8% nel primo trimestre, +6,5% su anno**

Nel primo trimestre le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari (169.527) crescono dell'1,8% su base congiunturale (+1,6% il settore dell'abitativo e +4,5% il comparto economico). In termini tendenziali le convenzioni notarili di compravendite per unità immobiliari aumentano del 6,5% (settore abitativo +6,5% e comparto economico +5,5%) in un contesto di rallentamento della crescita. Lo comunica l'Istat.

Gli incrementi congiunturali più significativi interessano il nord-est sia per il complesso delle compravendite di immobili (+3,1%) che per il comparto abitativo (+3%), il nord-ovest e il sud per l'economico (+5,2% entrambe). Una lieve flessione si evidenzia, invece, al Centro sia per il complesso delle transazioni (-0,1%) che per il settore abitativo

(-0,2%). L'aumento su base annua interessa tutte le ripartizioni geografiche, con incrementi più significativi nel nord-est e nel nord-ovest per il settore dell'abitativo (rispettivamente +8,8% e +8,2%) e nelle Isole e nel nord-est per quello economico (+9,5% e +8,1%). La crescita tendenziale interessa sia le città metropolitane sia i piccoli centri: per l'abitativo rispettivamente +7% e +6,1%, per il comparto economico +4,6% e +6,2%. Il 93,8% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo e accessori (159.024), il 5,6% quelli a uso economico (9.534) e lo 0,6% quelli a uso speciale e multiproprietà (969).

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

■ **Il permesso di costruire fa il bis**

Con il via libera al nuovo modello per la richiesta del permesso di costruzione – dopo l'accordo, siglato nella seduta della Conferenza unificata dello scorso 6 luglio, tra il governo, le Regioni e gli enti locali – è proseguita l'azione di revisione della modulistica unificata e standardizzata che ingegneri, architetti e geometri devono utilizzare nelle pratiche relative ai titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi. I moduli unificati per la Scia, la Cila e la segnalazione certificata



di agibilità sono stati approvati dalla Conferenza unificata lo scorso 4 maggio e possono essere già usati in tutti gli 8mila comuni d'Italia dal 30 giugno.

Invece, per il nuovo modello di permesso di costruire le tappe sono tre: fino al 30 settembre le Regioni potranno apportare eventuali modifiche che ritengono necessarie per rendere adeguato il modulo revisionato alla propria normativa edilizia; entro il 20 ottobre i Comuni dovranno mettere a disposizione il modulo sui propri siti, o rinviare a siti in cui esso è pubblicato. Si applica la stessa sanzione prevista dal decreto legislativo 126/2016 (cosiddetto "Scia 1") per la mancata pubblicazione dei moduli unificati. La mancata pubblicazione costituisce per i dirigenti illecito disciplinare, che può costare la sospensione dal lavoro e dallo stipendio per un periodo fra i tre giorni e i sei mesi.

Dal 21 ottobre il modulo per chiedere un permesso di costruire diventa operativo in automatico in tutta Italia. Rispetto alla versione approvata nel giugno del 2014, il nuovo modulo unificato per il permesso di costruire ha una nuova impaginazione in alcune sue parti (il quadro riepilogativo della documentazione è stato spostato nella parte finale), e sono state apportate modifiche ad alcuni riquadri tematici per adeguarne i contenuti ai cambiamenti intervenuti nel frattempo nelle normative di settore.

10

Con l'uscita di scena della denuncia di inizio attività, è, per esempio, sparito dal modulo unificato per il permesso ogni riferimento a questo titolo abilitativo. Le non molte modifiche apportate si concentrano in quello che è il corpo centrale della richiesta di permesso, cioè nella relazione di asseverazione che deve essere sottoscritta dal progettista dell'intervento. In questa parte è stata maggiormente dettagliata la tipologia degli interventi e la descrizione delle opere per la cui realizzazione viene richiesto il rilascio del permesso di costruzione, per tenere conto della mappa delle attività riportata nell'allegato al decreto legislativo 222/2016.

Nel nuovo modulo le singole attività sono state abbinate univocamente alla loro numerazione riportata in quell'elenco. In alcuni casi, il rinvio ad essa permette una più agevole individuazione del motivo per il quale viene richiesto il permesso, mentre in altri non aggiunge nulla all'identificazione dell'intervento che, nel vecchio modello di richiesta, risultava già ben individuato con il richiamo alla norma del Dpr 380/2001 che lo descriveva.

Nella prima casistica rientrano le richieste relative alle varianti ai permessi di costruire già rilasciati e ai cambiamenti di destinazione d'uso. Il rinvio al corrispondente numero nell'allegato al decreto legislativo "Scia 2", rende chiaro che, anche se sull'immobile non viene fatto alcun intervento edilizio, un mutamento di destinazione d'uso di rilevanza urbanistica necessita di un permesso di costruzione quando si vuole utilizzare come residenza o destinare ad attività turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale o rurale un immobile classificato diversamente in precedenza.

Nell'elencazione dei casi classificati come nuova costruzione, nel nuovo modulo è stata aggiunta una voce relativa agli 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. È, invece, rimasta identica, nelle due versioni del modello, l'identificazione della ristrutturazione edilizia: si tratta sempre di un ventaglio di interventi edilizi, connessi tra di loro, che porteranno alla sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente con uno nuovo e al possibile ridisegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

(Raffaele Lungarella, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 31 luglio 2017)



Fisco & Agevolazioni

■ Cedolare affitti con ravvedimento sulla proroga non comunicata

In caso di tardiva od omessa comunicazione della proroga di un contratto di locazione in regime di cedolare secca è ammessa la possibilità del ravvedimento con riferimento alla nuova sanzione base di 100 o 50 euro (articolo 7 quater, comma 24, DI 193/16). Inoltre, non è necessario spedire la



GRUPPO 24 ORE

raccomandata informativa all'inquilino, qualora la rinuncia agli aggiornamenti contrattuali risulti già nel contratto di locazione. Le precisazioni giungono dalla risoluzione 115/E diffusa dall'agenzia delle Entrate.

Con la modifica apportata dall'articolo 7 quater all'articolo 3 del Dlgs 23/2011, si è stabilito che il contribuente che abbia ommesso di comunicare al Fisco la proroga anche tacita del contratto di locazione per il quale si è optato per la cedolare secca conservano il regime sostitutivo se hanno mantenuto un comportamento concludente. A tale scopo, occorre che abbia effettuato i versamenti e compilato il riquadro del modello di dichiarazione dei redditi.

In questa eventualità, trova applicazione la sanzione di 100 euro, riducibile a 50 euro qualora la comunicazione di proroga sia comunque avvenuta con ritardo non superiore a 30 giorni. È stata posta la questione della possibilità di regolarizzare la violazione attraverso il ravvedimento, fruendo degli abbattimenti previsti nell'articolo 13 del Dlgs 472/97.

La risoluzione ha dato risposta positiva, osservando come non possa ritenersi di ostacolo al riguardo la circostanza che la legge disponga direttamente la riduzione sanzionatoria connessa al minor ritardo nella esecuzione dell'adempimento. Infatti, è lo stesso articolo 13 che prevede la possibilità che le singole leggi d'imposta stabiliscano ulteriori abbattimenti di sanzioni, integrativi a quelli da ravvedimento. Ne consegue che il contribuente potrà provvedere a regolarizzare l'omissione della comunicazione avvalendosi dell'istituto del ravvedimento. A tale fine, si assumerà la sanzione base di 50 o 100 euro a seconda del momento in cui interviene la regolarizzazione.

Il secondo chiarimento riguarda l'onere dell'invio della raccomandata informativa all'inquilino, con riferimento al contratto prorogato. Sul punto, le Entrate osservano che tale onere non sussiste se il contratto di locazione già non prevede alcun aggiornamento del canone. Ne deriva che nessuna comunicazione dovrà essere inviata neppure in sede di proroga.

Nulla viene invece precisato nel caso in cui il contratto non contenga una tale precisazione. Occorre infatti chiarire espressamente se il comportamento concludente del contribuente richieda o meno la spedizione della raccomandata. La risposta negativa è quella che appare più corretta anche se la risoluzione in esame fa emergere dubbi in proposito.

(Luigi Lovecchio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 5 settembre 2017)

■ Tre bonus a scelta per le riqualificazioni

Bonus ristrutturazioni, ecobonus e conto termico: fino a fine anno sono almeno tre le alternative per fruire di un sostegno economico quando si effettuano interventi di riqualificazione in casa. Si tratta però di misure differenti e non cumulabili: imboccata una strada, non è possibile cambiare idea in corsa.

Iniziamo dalle detrazioni fiscali. Gli interventi che beneficiano della detrazione Irpef e Ires del 65% per il risparmio energetico possono – in generale e in alternativa – beneficiare della detrazione Irpef sulle ristrutturazioni del 50% (anche in assenza di opere edilizie). Entrambe recuperabili in dieci rate (a capienza fiscale).

Per gli interventi su singole unità immobiliari, entrambe le misure sono in scadenza il 31 dicembre: salvo proroghe con la legge di Bilancio dal 2018 resterà solo la versione "a regime" del 50%, cioè il 36% con una spesa massima di 48mila euro.

Per gli interventi su parti comuni condominiali la situazione è differente. L'ecobonus è attualmente applicabile alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2021, con possibilità di aumentare la detrazione fino al 70% per gli interventi sull'involucro dell'edificio che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda o al 75% per i lavori che migliorano la prestazione invernale ed estiva (qualità media del Dm 26 giugno 2015).



Le spese per opere su parti comuni che non rispettano i requisiti tecnici per accedere all'ecobonus, invece, potranno avere la detrazione per il recupero edilizio al 50% fino al 31 dicembre, mentre dal 2018 scenderanno al 36 per cento.

Il bonus più elevato (65%) ha un ambito più ristretto, perché premia le specifiche tipologie di interventi individuati dalla legge 296/2006 (i dettagli della procedura su: www.acs.enea.it). La detrazione del 50% sul recupero edilizio, al contrario, ha un confine più ampio: l'unico vincolo è che sono esclusi, nelle singole unità, lavori di manutenzione ordinaria (la semplice pittura di un muro o il rifacimento delle piastrelle di un bagno, ad esempio), agevolati invece quando si interviene sulle parti comuni.

Totalmente diversa la logica del conto termico (previsto a regime per gli anni a venire).

È un contributo diretto, erogato poche settimane dopo la fine dei lavori e anche in una soluzione unica, quando la cifra è al di sotto dei 5mila euro.

Copre, per i privati, solo interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. Tra cui, la sostituzione di impianti di climatizzazione con impianti a pompa di calore o con caldaie, stufe e apparecchi a biomassa (legna, cippato, pellet, eccetera), l'installazione di collettori solari termici, la sostituzione di scaldacqua elettrici con boiler a pompa di calore, la sostituzione di impianti di climatizzazione con sistemi ibridi.

Verifichiamo ora come funziona l'incrocio.

Ad esempio per l'acquisto di un condizionatore con pompa di calore, si può ricorrere sia al 50% che al 65% oppure, ancora, chiedere il contributo del conto termico. La scelta - apparentemente libera - è di fatto vincolata. Perché se il condizionatore viene inserito ex novo (senza sostituire un impianto esistente) l'ecobonus e il conto termico non possono essere usati. Così anche se l'impianto non è ad alta efficienza. Se l'impianto è ad alta efficienza, invece, a orientare la scelta è anche il criterio economico. L'ecobonus e il 50%, infatti, permettono di recuperare una quota maggiore della spesa, ma in dieci anni. Con il conto termico il contributo può valere anche la metà rispetto al 65%, ma le spese si recuperano in un'unica soluzione a pochi mesi dalla fine dei lavori e senza inconvenienti di incapienza fiscale.

Da aprile, poi, il conto termico permette di effettuare i lavori e "scaricare" sull'impresa che li esegue l'onere di incassare l'incentivo legato all'intervento, in cambio di uno sconto equivalente sul prezzo di esecuzione (il «mandato irrevocabile di incasso»).

Per l'ecobonus, esiste la possibilità di cessione del credito a fornitori, altri soggetti privati e banche, ma solo per i soggetti incapienti e per i lavori condominiali agevolati al 65, 70 e 75 per cento. Proprio per disciplinare la cessione alle banche è intervenuto il provvedimento delle Entrate prot. 165110/2017 (si veda Il Sole 24 Ore del 29 agosto scorso). Al contrario, i condòmini non incapienti possono cedere solo il 70 e 75%, e mai alle banche e agli intermediari finanziari.

(Silvio Rezzonico e Maria Chiara Voci, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 settembre 2017)

■ Guida all'incasso immediato per le detrazioni fiscali condominiali

Via libera alla cessione dell'intera detrazione Irpef del 65% (eco-bonus sulle parti comuni condominiali), 70% o 75% (eco-bonus su più del 25% delle parti comuni), da parte degli "incapienti" (condòmini con meno di 8mila euro di reddito lordo annuo), non solo «ai fornitori che hanno effettuato gli interventi» verdi, ma anche «ad altri soggetti privati», come gli «istituti di credito e intermediari finanziari». È stato pubblicato, infatti, il provvedimento attuativo delle Entrate (prot. n. 165110 del 28 agosto 2017), che ha recepito le modifiche introdotte dal DI 50/2017 al DI 63/2013. Il provvedimento si applicherà anche alle cessioni, da parte dei non incapienti, della detrazione Irpef o Ires del 70-75%, per interventi su più del 25% delle parti comuni, le quali però non potranno



essere effettuate agli istituti di credito e agli intermediari finanziari. Il provvedimento sostituisce quello dell'8 giugno 2017, prot. 108577.

Il quadro, però, è complicato e bisogna conoscere la procedura da seguire in condominio.

Incapienti

Dal 2017, le persone fisiche risultate "incapienti" nel periodo d'imposta precedente a quello di sostenimento della spesa, possono cedere il corrispondente credito d'imposta Irpef del 65% (eco-bonus sulle parti comuni condominiali), del 70% o del 75% (eco-bonus su più del 25% delle parti comuni), per intero e non in parte, ai fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi, ad altri soggetti privati (quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, con esclusione delle Pa di cui al Dlgs 165/2001) e a istituti di credito e intermediari finanziari, con la facoltà da parte di questi cessionari di effettuare la successiva cessione del credito a terzi, in tutto o in parte (per queste ulteriori cessioni restano esclusi i trasferimenti agli istituti di credito, agli intermediari finanziari e alla Pa).

Non incapienti

Per i non "incapienti", cioè condòmini con più di 8mila euro di reddito lordo annuo, l'eco-bonus su più del 25% delle parti comuni, cioè la detrazione Irpef o Ires del 70% per le spese sostenute dal 2017 al 2021 dai condòmini per gli interventi verdi su parti comuni, che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della sua superficie (aumentata al 75%, se migliorano la prestazione energetica invernale e estiva, superando la qualità media di cui al Dm Mise del 26 giugno 2015) può essere ceduto, per intero e non solo in parte, ai fornitori e ad altri soggetti privati (con esclusione delle Pa). In questo caso, la cessione non può essere effettuata agli istituti di credito e agli intermediari finanziari.

Interventi antisismici

La cessione è possibile anche per la detrazione Irpef o Ires del 75% o dell'85% per gli interventi antisismici sulle parti comuni. Il beneficio riguarda le spese sostenute dal 2017 al 2021 dai condòmini per gli interventi antisismici sulle parti comuni, di edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive, con procedure autorizzatorie comunali iniziate dal 1° gennaio 2017, da cui derivi una riduzione del rischio sismico di una o due classi. I soggetti beneficiari (anche non "incapienti") della relativa detrazione Irpef e Ires, rispettivamente del 75% (riduzione di una classe di rischio) e dell'85% (riduzione di due classi di rischio), possono optare per la cessione del corrispondente credito d'imposta, per intero e non solo in parte, ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, esclusi però istituti di credito, intermediari finanziari e Pa. Inoltre, chi "compra" il credito fiscale può a sua volta cederlo a terzi, in tutto o in parte.

La procedura da seguire in condominio e con l'Agenzia

La contrattazione sul valore del credito d'imposta è libera. Una volta raggiunto l'accordo con fornitori, banca o altri, la scelta di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi oppure può essere comunicata, con l'accettazione da parte di chi lo ha rilevato, all'amministratore del condominio, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, indicando la denominazione e il codice fiscale di quest'ultimo, oltre al proprio nome, cognome e codice fiscale. L'amministratore pro tempore (se esistente, altrimenti l'onere ricadrà su uno qualunque dei condòmini solidalmente), deve comunicare, entro il 28 febbraio dell'anno successivo, alle Entrate (tramite Entratel o Fisconline o intermediari abilitati) una serie di dati (la spesa sostenuta nel 2016, l'elenco dei bonifici, il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e il relativo importo, il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di loro). La mancata comunicazione implica la perdita del credito fiscale. Chi ha rilevato il credito d'imposta lo vedrà registrato nel proprio "cassetto fiscale" e dovrà comunicare alle Entrate l'eventuale successiva cessione a terzi. Se, per qualche ragione (per esempio che l'"incapiente" non era tale e ha ceduto il credito alle banche), nel corso dei controlli verrà accertato che il credito (o il suo utilizzo da parte dei fornitori) non spetta, sarà recuperato con sanzioni e interessi dall'Agenzia delle Entrate.

(Luca De Stefani e Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 31 agosto 2017)





■ Redditi, dalla prestazione la bussola per il prelievo

Vanno attentamente valutate le modalità di svolgimento della prestazione per comprendere se nella dichiarazione dei redditi 2017 va indicato un reddito di lavoro autonomo, d'impresa o di lavoro dipendente. La convenienza fiscale ad inquadrare l'attività nell'una o nell'altra categoria reddituale può, infatti, dare frequentemente luogo a contestazioni, risultando diverse le modalità di tenuta della contabilità e di calcolo della base imponibile dell'Irap (per le prime due categorie) nonché di determinazione del reddito.

Il reddito di lavoro autonomo L'articolo 53, comma 1, del Tuir stabilisce che sono redditi di lavoro autonomo quelli derivanti dall'esercizio abituale, ancorché non esclusiva, di arti e professioni. La circolare 7/1496/1977 ha precisato che «l'attività svolta in forma abituale deve intendersi un normale e costante indirizzo dell'attività del soggetto che viene attuato in modo continuativo: deve, cioè, trattarsi di un'attività che abbia il particolare carattere della professionalità». Abitualità e professionalità sono, pertanto, «due facce della stessa medaglia» e finiscono, in sostanza, per coincidere. Nella risoluzione 550326/1988 è stato ribadito che il requisito della professionalità sussiste in presenza di più atti coordinati e finalizzati allo scopo, posti in essere con regolarità, stabilità e sistematicità, anche in assenza dell'obbligo di iscrizione in un albo o elenco. Nella nota del Mef 4594/2015 e nella risoluzione 88/E/2015 delle Entrate è stato affermato che l'iscrizione al relativo albo costituisce indizio dell'abitualità dell'attività professionale (così anche la sentenza della Cassazione 2297/1987, riguardante l'iscrizione nell'albo dei consulenti tecnici).

Il reddito d'impresa Particolarmente delicato appare il confine con le attività «organizzate in forma d'impresa dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'articolo 2195 del Codice civile», che, in base all'articolo 55, comma 2, lettera a), del Tuir, danno luogo a redditi d'impresa. Si tratta delle attività artistiche e professionali nel cui svolgimento l'organizzazione in forma d'impresa assume un ruolo prevalente rispetto all'opera prestata dal contribuente. La Cassazione, nelle pronunce 1468/1988, 27211/2006, 22579/2012 e 13509/2013 (relative ai geometri che effettuano servizi topografici e aerofotogrammetrici), ha ritenuto che l'organizzazione e l'utilizzo di beni strumentali di ampie dimensioni abbia «snaturato» l'attività svolta dal contribuente, che risultava al servizio dell'organizzazione imprenditoriale, la quale poteva agire, nella maggioranza dei casi, in modo indipendente e al di fuori dal suo controllo tecnico. La circolare 7/1977 ha chiarito che possono rientrare, tra le altre, nell'ambito del reddito d'impresa le prestazioni didattiche, di cure estetiche e di laboratorio. Nel caso, ad esempio, delle attività dei laboratori di analisi mediche è stato affermato, nella circolare 12/E/1983, che esse rientrano, di regola, tra quelle produttive di redditi di lavoro autonomo, trattandosi di una «prestazione che, estrinsecandosi in un giudizio di merito sull'analisi eseguita, costituisce un'attività professionale intellettuale autonoma», essendo richiesta anche l'iscrizione all'ordine dei medici con la relativa specializzazione. È stato, però, ritenuto possibile anche l'inquadramento nell'ambito del reddito d'impresa, qualora risulti sussistere «un'organizzazione di tipo imprenditoriale - secondo la nozione elaborata dalla dottrina e dalla giurisprudenza - nel cui contesto viene a perdere ogni rilevanza e significato la figura del medico ai fini della prestazione dell'attività richiesta dalla clientela e resa sulla base di un rapporto fiduciario fondato sull'intuitus personae ed assume, viceversa, esclusiva o preponderante importanza la struttura sanitaria oggettivamente considerata».

(Gianfranco Ferranti, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Norme e Tributi”, 5 settembre 2017)

■ Riduzione contributiva per gli edili, Inps: richieste fino al 15 gennaio

Con la circolare diffusa venerdì scorso diventa operativo lo sgravio dell'11,50% per l'edilizia disposto con il Dm Lavoro pubblicato l'8 agosto scorso.

Le imprese edili che ne hanno diritto potranno beneficiare della riduzione dell'11,50% dei contributi entro il 16 gennaio 2018, avvalendosi delle «denunce contributive UniEmens» con competenza fino



al mese di dicembre 2017. Il via libera è arrivato con la circolare n.129 diffusa dall'Inps venerdì scorso, in attuazione del decreto 5 luglio 2017 del ministero del Lavoro, pubblicato l'8 agosto successivo.

Il beneficio consiste in una riduzione sull'ammontare dei contributi (tranne che per quelli di pertinenza del Fondo pensioni lavoratori dipendenti) dovuti dall'impresa a Inps e Inail per gli operai con orario di lavoro di 40 ore settimanali. Sono pertanto esclusi i lavoratori a tempo parziale. L'applicazione del beneficio si può richiedere utilizzando il modulo diffuso dall'Inps con la citata circolare.

La regolarità contributiva va dimostrata attraverso il Durc. Per accedere al beneficio occorre anche dimostrare di non aver riportato condanne passate in giudicato per la violazione in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro nel quinquennio antecedente alla data di applicazione dell'agevolazione.

La riduzione, ricorda infine l'Inps, non è cumulabile con altre forme di beneficio: «non spetta - si precisa nel testo della circolare - per quei lavoratori per i quali sono previste specifiche agevolazioni contributive ad altro titolo (ad esempio incentivo "occupazione sud" per le assunzioni a tempo indeterminato effettuate nel corso dell'anno 2017)».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 4 settembre 2017)

■ Anaci e Geometri insieme per la tutela del patrimonio immobiliare

Firmato pochi giorni fa il Protocollo d'Intesa tra il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati e l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari. La valenza dell'accordo unisce le competenze tecniche dei Geometri Italiani e la funzione normativa degli Amministratori Condominiali e Immobiliari per garantire la sicurezza del cittadino, avviando fra le due organizzazioni l'elaborazione di soluzioni ragionate e di procedure condivise con oggetto la tutela, l'incentivazione e la messa in sicurezza della casa.

Proposte da porre congiuntamente all'attenzione delle massime istituzioni pubbliche preposte, come la Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dello Sviluppo Economico.

Fra gli impegni inseriti in agenda dalle due sigle di riferimento, il coinvolgimento della cittadinanza in iniziative tese alla puntuale e corretta conoscenza degli aspetti relativi alla sicurezza delle costruzioni, agli aspetti strutturali statici e sismici delle strutture in elevazione e in fondazione, agli aspetti di carattere energetico e all'impiantistica degli immobili, affinché la sicurezza di ciascun individuo sia considerata per il suo alto valore e possa essere finalmente garantita. In relazione alla diffusione delle informazioni, saranno messi in risalto anche i benefici fiscali previsti dalle misure pilastro approvate dalla Legge di Bilancio 2017: Ecobonus, Sismabonus, Cessione del credito d'imposta per i condòmini.

L'intesa pone nuovamente al centro dell'attenzione il Registro dell'Anagrafe Condominiale per una puntuale definizione e integrazione dei suoi contenuti, come uno standard nazionale per la compilazione, sollecitando l'accesso e la fruizione dei dati nell'intero territorio nazionale. Un percorso che, in prospettiva, e con il via libera della Pubblica Amministrazione per un accesso più facile e trasparente delle informazioni, potrebbe condurre alla costituzione di un'unica banca dati pubblica su base nazionale.

Il Presidente CNGeGL Maurizio Savoncelli ha dichiarato: “La volontà è quella di mettere a sistema due figure professionali e due ruoli impegnati nel territorio, con l'obiettivo di raggiungere i migliori risultati in termini di sicurezza e di contenimento energetico. Una attività sinergica da svolgere congiuntamente, al fine di una migliore informazione e di una maggiore consapevolezza dei cittadini”.

Il presidente nazionale di ANACI Francesco Burrelli ha dichiarato: “In questo periodo storico, la condivisione con la rete delle professioni tecniche è di fondamentale importanza per garantire



innovazione nelle gestioni immobiliari, tramite le manutenzioni programmate, il miglioramento del Rating sostenibile per le unità immobiliari. Sono convinto che il rapporto di collaborazione, stipulato con professionalità, porterà vantaggi, non solo alle singole organizzazioni firmatari dell'accordo ma soprattutto al cittadino. Le istituzioni devono dialogare con NOI per consentire un migliore rapporto nel tempo con i cittadini".

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 8 agosto 2017)

■ Cassa geometri, per gli under 35 più reddito con la formazione

La formazione specialistica aiuta i giovani a colmare il gap reddituale rispetto ai colleghi più anziani, anzi costituisce un atout che contribuisce a far conseguire risultati economici al di sopra della media di categoria. L'investimento in formazione è una delle iniziative attivate dalla Cassa dei geometri. «Finanziamo i corsi di specializzazione fino al 50% del costo per gli under 35 - spiega Diego Buono, da qualche mese presidente di Cassa geometri - ogni anno spendiamo oltre 600mila euro. I risultati sono positivi sia per i redditi dei giovani, più alti rispetto alla media degli iscritti, sia per il monte imponibile della Cassa». Infatti, se la media reddituale si situa a 19.331 euro, per i giovani che hanno seguito un programma di specializzazione la media supera i 20mila euro.

L'altro elemento che fa la differenza, non solo dal punto di vista economico, è la scelta di esercitare la professione in forma associata. Nel 2016, tra i geometri si contano 3.131 studi associati (nel 2012 erano 2.656). Il 69,7% di queste realtà coinvolge professionisti tra i 40 e i 60 anni, il 14% riguarda geometri tra i 30 e i 39 anni. «Gli studi associati - spiega Buono - si stanno rivelando come uno strumento di forte integrazione professionale, dove gli skill dei giovani si integrano con quelli dei colleghi più anziani».

Secondo i dati della Cassa geometri, la media del reddito degli under 35 che partecipano a uno studio associato raggiunge 23.170 euro. «La stessa dinamica favorevole, per reddito e volume d'affari, emerge dall'analisi delle dichiarazioni relative alle Stp. Finora, questa forma di aggregazione è limitata - afferma il presidente di Cassa geometri - in tutto si contano 35 società di professionisti; i soci geometri sono 63. Dal punto di vista professionale la società deve essere iscritta all'Albo ed è tenuta alla dichiarazione del volume d'affari alla Cassa per il contributo integrativo, mentre il contributo soggettivo è pagato dal socio secondo la quota di partecipazione».

Le Stp nel 2016 hanno dichiarato un volume d'affari medio di 62.564 euro, contro una media di 48.277 degli studi associati. «La Cassa - preannuncia Buono - sta studiando forme incentivanti per le aggregazioni professionali, che funzionano molto bene come strumento di trasmissione delle competenze tra le varie generazioni e, come dimostrano i dati, producono effetti positivi sulla situazione reddituale degli iscritti».

Il ruolo della Cassa nello sviluppo della professione - come emerge dalla politica di welfare attivo sulla formazione - è essenziale, a maggior ragione in questo momento di passaggio "generazionale" caratterizzato da uno squilibrio tra cancellazioni e nuove iscrizioni. Le nuove leve, lo scorso anno, sono state 2.141; le uscite 4.958. «In questi anni caratterizzati da una pesante crisi economica, in particolare per il mondo delle costruzioni, molti professionisti pensionati hanno deciso di non continuare l'attività, messi alle strette anche dalle continue novità nelle strumentazioni per esercitare la professione.

D'altro canto - conclude Buono - abbiamo dovuto affrontare i cambiamenti collegati alla riforma della scuola: gli istituti che preparano i geometri hanno cambiato denominazione e soprattutto hanno ridotto, in misura sensibile, le ore delle materie professionalizzanti, come estimo e topografia. La campagna massiccia di orientamento nelle scuole sta dando buoni frutti. Inoltre, di concerto con il Consiglio nazionale, stiamo sostenendo il progetto della laurea professionalizzante per geometra, direttamente abilitante. Abbiamo bisogno di professionisti con uno specifico curriculum di istruzione».

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 1 agosto 2017)



■ Prevenzione incendi, in vigore le norme prestazionali per le scuole

Applicazione (facoltativa, in alternativa alle regole del 1992) per le scuole nuove ed esistenti con più di 100 persone. Per gli edifici non in regola, c'è tempo fino a fine 2017.

Trascorsi più di tre anni dalla messa a punto della prima bozza, finalmente diventa realtà la normativa antincendio, di tipo prestazionale, per le scuole. È stata pubblicata nella «Gazzetta» del 24 agosto la nuova regola tecnica (decreto del ministero dell'Interno del 7 agosto 2017) che può facilitare, e rendere meno costosa, la messa in sicurezza delle tante scuole ancora non in regola sul fronte antincendio (secondo l'ultimo rapporto «Ecosistema scuola» di Legambiente, riferito al 2015, nel 58% delle scuole italiane mancano le certificazioni di prevenzione incendi).

Con la norma appena pubblicata vengono superati i rigidi obblighi che normalmente caratterizzano le norme precettive, derivanti da una valutazione effettuata direttamente dal legislatore e valida per l'insieme di tutte le scuole del territorio italiano. Obblighi che il progettista deve poi applicare. È questo - in estrema sintesi - l'approccio che caratterizza la normativa antincendio di vecchio stampo. Quella per le scuole è datata 1992 ed era l'unica esistente prima che entrasse in vigore il Dm 7 agosto 2017. Il Dm del 1992 (decreto del ministero dell'Interno 26 agosto 1992) rimane in vita, ma il progettista può ora scegliere tra il nuovo metodo prestazionale e la vecchia normativa prescrittiva.

Il vantaggio dell'approccio prestazionale risiede nella maggiore libertà lasciata al professionista nel "confezionare" una strategia antincendio "su misura", partendo dalla specifica realtà nella quale si trova ad operare. In definitiva, il professionista non è più obbligato a percorrere una strada già tracciata per legge, dalla quale poter deviare solo ricorrendo alla macchinosa istanza di deroga, ma, muovendosi tra i "paletti" stabiliti dalla normativa, può costruirsi la strada migliore tra più alternative, e magari scegliere, a parità di sicurezza, quella più conveniente dal punto di vista economico. Un percorso che passa per l'utilizzo dei metodi di progettazione della sicurezza antincendio. È questo lo spirito che anima la nuova norma che - già entrata in vigore il 25 agosto (il giorno successivo alla pubblicazione in "Gazzetta") - si inserisce all'interno del nuovo apparato normativo, di tipo prestazionale, per la prevenzione incendi, che ha preso forma con il decreto del ministero dell'Interno del 3 agosto 2015, il cui campo di applicazione è stato col tempo ampliato attraverso l'introduzione di più regole tecniche verticali (tra le ultime, quelle per gli alberghi, gli uffici e le autorimesse). Con la pubblicazione delle nuove misure per le scuole salgono a 38 le attività da esso regolate.

Più di tre anni per trasformare la bozza in decreto

La nuova normativa prestazionale per le scuole era già presente nella prima bozza del "Codice" di prevenzione incendi presentata al Viminale il 30 aprile 2014, ossia nel testo che, dopo grossi stralci, è diventato l'attuale Dm del 3 agosto 2015 (poi rimpolpato con nuove regole tecniche). La norma sulle scuole scomparso con la pubblicazione del "Codice" in Gazzetta ufficiale. In seguito è stata ripresa, modificata e licenziata in via provvisoria dal ministero dell'Interno per poi rimanere impantanata per mesi sui tavoli del Miur. È stata oggetto di confronto presso l'Osservatorio nazionale per l'edilizia scolastica, nell'ambito del quale era stata riconosciuta come punto critico la mancanza di definizione di una data oltre la quale le nuove norme avrebbero dovuto soppiantare le precedenti del 1992.

Il Dm del 3 agosto 2015, nel quale la nuova normativa per le scuole è confluita, prevede, infatti, la coesistenza a tempo indeterminato tra le disposizioni in esso contenute e le vecchie regole prestazionali, lasciandole in vigore.

Questo perché la nuova normativa è in effetti abbastanza rivoluzionaria e il legislatore ha ritenuto di dover testare la nuova disciplina, monitorarne l'applicazione, riservandosi la possibilità di apportarvi delle correzioni, se necessario, prima di prendere decisioni sull'abrogazione delle regole tecniche verticali precettive. Ma, per le nuove disposizioni sulle scuole si è optato per una piccola eccezione che ha messo d'accordo le diverse istanze. L'applicazione delle norme sulle scuole - come tutte le misure del "Codice" - è facoltativa, ma, a differenza delle altre attività regolate dal Dm 3 agosto



2015, viene inserita una data precisa entro la quale tirare le somme. La norma sulle scuole sarà infatti anch'essa monitorata e, entro il 31 dicembre 2019, gli elementi raccolti saranno verificati per prendere una decisione riguardo all'eventuale abrogazione delle norme del 1992. La verifica sarà effettuata dal ministero dell'Interno d'intesa con il Miur.

Le nuova regola tecnica per adeguare le scuole entro il 31 dicembre 2017

L'ultimo Milleproroghe ha differito al 31 dicembre 2017 l'adeguamento antincendio delle scuole ancora non in regola sul fronte antincendio. Il Dm 7 agosto 2017 può essere impiegato a questo scopo e probabilmente servirà anche a superare i casi in cui il Dm del 1992 risultava di difficile applicazione. Il nuovo decreto, infatti, si può applicare alle scuole (di ogni tipologia, ordine e grado) esistenti e a quelle di nuova costruzione, con più di 100 persone presenti, compresi collegi e accademie ed esclusi gli asili nido. Nulla vieta, nel caso gli occupanti siano meno di 100, di far riferimento alla norma appena emanata. Inoltre, «sono esclusi dal campo applicazione le scuole aziendali e ambienti didattici ubicati all'interno di attività non scolastiche», per i quali le nuove disposizioni possono comunque costituire un utile riferimento.

In caso di ampliamento o di ristrutturazione parziale, le nuove disposizioni possono essere impiegate per costruire la strategia di prevenzione e protezione relativamente alle sole parti oggetto di trasformazione, a condizione che le misure di sicurezza antincendio applicate negli spazi dell'attività non interessati dai lavori siano compatibili con gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento pianificati. In caso contrario, le regole appena pubblicate vanno estese all'intera attività.

Significativa la pubblicazione delle nuove norme antincendio quasi in concomitanza con l'uscita dei decreti del Miur, firmati tra luglio e agosto, che stanziavano nuove risorse, circa un miliardo, per l'attuazione di interventi di prevenzione, di manutenzione e di messa in sicurezza delle scuole, che riguardano anche la prevenzione incendi. L'impiego delle nuove norme antincendio prestazionali, infatti, dovrebbe permettere il raggiungimento di un livello di sicurezza almeno equivalente a quello che si otterrebbe applicando la normativa del 1992, ma con un risparmio di risorse. Quando, infatti, nel 2014, al Viminale, fu presentato il nuovo testo di prevenzione incendi, venne illustrato il caso di una scuola di 4.240 metri quadrati, in esercizio dal 1930, dimostrando come l'impiego dell'approccio prestazionale avrebbe permesso l'adeguamento antincendio della struttura, assicurando un risparmio di almeno 120mila euro.

(Mariagrazia Barletta, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano Edilizia e Territorio”, 28 agosto 2017)



Rassegna di normativa

(G.U. 7 settembre 2017, n. 209)



Ambiente

19

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 3 luglio 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione autonoma della Sardegna nelle iniziative finalizzate a consentire il superamento della situazione di criticità determinatasi a seguito degli eccezionali eventi meteorologici che nei giorni dal 30 settembre al 10 ottobre 2015 hanno colpito il territorio delle Province di Olbia-Tempio, di Nuoro e dell'Ogliastra. (Ordinanza n. 464).

(G.U. 12 luglio 2017, n. 161)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 3 luglio 2017

Interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 5 all'11 gennaio 2017 nel territorio della Regione Puglia. (Ordinanza n. 464).

(G.U. 13 luglio 2017, n. 162)

MINISTERO DELLA SALUTE

DECRETO 6 luglio 2017

Proroga dell'entrata in vigore del decreto 14 novembre 2016, recante: «Modifiche all'allegato I del decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, recante: "Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano"».

(G.U. 15 luglio 2017, n. 164)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Avvio della fase di consultazione della Valutazione ambientale strategica per il Programma nazionale per la gestione del combustibile esaurito e dei rifiuti radioattivi.

(G.U. 15 luglio 2017, n. 164)

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

DECRETO 27 giugno 2017

Proroga dei termini per l'accesso al Fondo Kyoto Scuole.

(G.U. 17 luglio 2017, n. 165)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 7 luglio 2017

Ulteriori disposizioni di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Toscana nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche che il giorno 5 marzo 2015 hanno colpito il territorio delle Province di Firenze, Arezzo, Lucca, Massa Carrara, Prato e Pistoia. Proroga della contabilità speciale n. 5957. (Ordinanza n. 466).

(G.U. 17 luglio 2017, n. 165)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 7 luglio 2017

Ulteriori disposizioni di protezione civile finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza degli eccezionali eventi alluvionali verificatisi nel periodo dal 1° gennaio all'11 febbraio 2014 nel territorio della regione Toscana. Proroga contabilità speciale n. 5804. (Ordinanza n. 465).

(G.U. 18 luglio 2017, n. 166)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 luglio 2017

Rideterminazione degli importi, di cui alle delibere del 29 dicembre 2016, riconosciuti ai soggetti privati con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano le Regioni Abruzzo, Campania, Sardegna, nonché determinazione del plafond riconosciuto per i contributi ai soggetti privati per i danni occorsi al patrimonio edilizio abitativo ed ai beni mobili con riferimento agli eventi calamitosi che riguardano la Regione Siciliana.

(G.U. 21 luglio 2017, n. 169)



GRUPPO24ORE

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

Comunicato di rettifica relativo all'ordinanza del Capo del Dipartimento della protezione civile del 3 luglio 2017, recante: «Interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 5 all'11 gennaio 2017 nel territorio della Regione Puglia. (Ordinanza n. 464)».
(G.U. 21 luglio 2017, n. 169)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 luglio 2017

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 21 al 23 gennaio 2017 nel territorio della Provincia di Ragusa e del Comune di Marineo in Provincia di Palermo. (17A05093)
(G.U. 22 luglio 2017, n. 170)

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

Adozione del Piano antincendio boschivo, con periodo di validità 2017-2021, delle Riserve naturali statali Cropani-Micone, Marchesale, Serra Nicolino-Piano d'Albero, Iona-Serra della Guardia, ricadenti nel territorio della Regione Calabria.
(G.U. 22 luglio 2017, n. 170)

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

Adozione del Piano antincendio boschivo, con periodo di validità 2017-2021, delle Riserve naturali statali Campo di Mezzo-Pian Parrocchia e Somadida, ricadenti nel territorio della Regione Veneto.
(G.U. 22 luglio 2017, n. 170)

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

ORDINANZA 11 luglio 2017

Approvazione del programma straordinario per la riapertura delle scuole nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016; disciplina della qualificazione dei professionisti, dei criteri per evitare la concentrazione degli incarichi nelle opere pubbliche e determinazione del contributo relativo alle spese tecniche. (Ordinanza n. 33).
(G.U. 24 luglio 2017, n. 171)

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

ORDINANZA 11 luglio 2017

Approvazione del Protocollo di intesa fra il Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, la Guardia di finanza e il Corpo nazionale dei Vigili del fuoco per l'effettuazione dei controlli a campione sulle perizie giurate relative alle schede AeDES. (Ordinanza n. 34). (17A05148)
(G.U. 24 luglio 2017, n. 171)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 14 luglio 2017

Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei giorni dal 5 al 18 gennaio 2017 nel territorio della Regione Basilicata. (Ordinanza n. 467).
(G.U. 24 luglio 2017, n. 171)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 giugno 2017

Modalità di ripartizione e trasferimento delle risorse per la ricostruzione dei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 nella Regione Abruzzo. (17A05164)
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

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

Adozione del Piano antincendio boschivo, con periodo di validità 2016-2020, del Parco nazionale del Gran Paradiso, ricadente nei territori della Regione Piemonte e della Regione Valle d'Aosta.
(G.U. 26 luglio 2017, n. 173)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 21 luglio 2017

Primi interventi urgenti di protezione civile finalizzati a contrastare la crisi di approvvigionamento idropotabile nel territorio delle Province di Parma e di Piacenza. (Ordinanza n. 468).
(G.U. 1 agosto 2017, n. 178)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 21 luglio 2017

Contributo a favore dei comuni compresi nelle zone a rischio sismico 1 a copertura delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva, relativa ad interventi di opere pubbliche.
(G.U. 2 agosto 2017, n. 179)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 21 luglio 2017



Superamento della situazione di criticita' derivante dagli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 3 al 18 novembre 2014 nel territorio della Regione Liguria. Proroga della vigenza della contabilita' speciale n. 5869. (Ordinanza n. 469). (

(G.U. 2 agosto 2017, n. 179)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 26 luglio 2017

Ulteriori disposizioni di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Emilia-Romagna nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticita' determinatasi in conseguenza delle eccezionali avversita' atmosferiche che dall'ultima decade del mese di dicembre 2013 al 31 marzo 2014 hanno colpito il territorio delle Province di Bologna, Forlì-Cesena, Modena, Parma, Piacenza, Reggio-Emilia e Rimini. Proroga della contabilita' speciale n. 5824. (Ordinanza n. 470).

(G.U. 2 agosto 2017, n. 179)

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

ORDINANZA 31 luglio 2017

Modifiche all'ordinanza n. 14 del 16 gennaio 2017, all'ordinanza n. 18 del 7 aprile 2017 ed all'ordinanza n. 33 dell'11 luglio 2017. (Ordinanza n. 35).

(G.U. 7 agosto 2017, n. 183)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

ORDINANZA 3 agosto 2017.

Ulteriori disposizioni di protezione civile finalizzate al superamento della situazione di criticità derivante dagli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dall'11 al 13 novembre ed il 1° e 2 dicembre 2013 nel territorio della Regione Abruzzo. Proroga della contabilità speciale n. 5808. (Ordinanza n. 471).

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 7 agosto 2017.

Dichiarazione dello stato di emergenza in relazione alla crisi di approvvigionamento idrico ad uso idropotabile nel territorio della Regione Lazio.

(G.U. 17 agosto 2017, n. 191)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 7 agosto 2017.

Proroga 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. 17 agosto 2017, n. 191)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 7 agosto 2017.

Dichiarazione dello stato di emergenza in relazione alla crisi di approvvigionamento idrico ad uso idropotabile nel territorio della Regione Umbria.

(G.U. 17 agosto 2017, n. 191)

MINISTERO DELLA SALUTE

DECRETO 14 giugno 2017

Recepimento della direttiva (UE) 2015/1787 che modifica gli allegati II e III della direttiva 98/83/CE sulla qualità delle acque destinate al consumo umano. Modifica degli allegati II e III del decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31.

(G.U. 18 agosto 2017, n. 192)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 14 agosto 2017.

Primi interventi urgenti di protezione civile finalizzati a contrastare la crisi di approvvigionamento idrico ad uso idropotabile nel territorio della Regione Lazio. (Ordinanza n. 474).

(G.U. 21 agosto 2017, n. 194)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 agosto 2017.

Dichiarazione dell'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa dell'evento sismico che ha interessato il territorio di alcuni comuni dell'isola di Ischia il giorno 21 agosto 2017, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 4 novembre 2002, n. 245, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2002, n. 286.

(G.U. 22 agosto 2017, n. 195)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 9 agosto 2017

Adeguamento del decreto 7 dicembre 2016, recante: disciplinare tipo per il rilascio e l'esercizio dei titoli minerari per la prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi liquidi e gassosi in terraferma, nel mare territoriale e nella piattaforma continentale, alla sentenza della Corte costituzionale n. 170 del 2017.

(G.U. 22 agosto 2017, n. 195)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 agosto 2017

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza dell'evento sismico che ha interessato il territorio dei Comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno dell'isola di Ischia il giorno 21 agosto 2017.

(G.U. 1 settembre 2017, n. 204)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE



ORDINANZA 29 agosto 2017

Primi interventi urgenti di protezione civile conseguenti all'evento sismico che ha interessato il territorio dei Comuni di Casamicciola Terme, di Forio e di Lacco Ameno dell'isola di Ischia il giorno 21 agosto 2017. (Ordinanza n. 476).
(G.U. 1 settembre 2017, n. 204)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE ORDINANZA 29 agosto 2017

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Emilia-Romagna nelle iniziative finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche che nel periodo dal 27 febbraio al 27 marzo 2016 hanno colpito il territorio delle Province di Piacenza, di Parma, di Reggio Emilia, di Modena, di Bologna, dei Comuni di Alfonsine, di Faenza, di Russi, di Brisighella, di Casola Valsenio e di Riolo Terme in provincia di Ravenna, dei comuni di Formignana, di Vigarano Mainarda, di Argenta, di Ferrara e di Cento in Provincia di Ferrara, dei Comuni di Sant'Agata Feltria, di Gemmano, di Montescudo - Montecolombo e di Coriano in Provincia di Rimini e dei Comuni del territorio collinare e pedecollinare della Provincia di Forlì-Cesena. (Ordinanza n. 477).
(G.U. 6 settembre 2017, n. 208)



Appalti

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE PROVVEDIMENTO 28 giugno 2017

Regolamento sull'esercizio dell'attività di vigilanza collaborativa in materia di contratti pubblici.
(G.U. 1 agosto 2017, n. 178)

CAMERA ARBITRALE PRESSO L'AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE

Linee guida per l'accesso al Fondo di solidarietà per l'erogazione di prestazioni in favore di investitori.
(G.U. 10 agosto 2017, n. 186)

AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE COMUNICATO 2 agosto 2017.

Apertura dei termini per l'aggiornamento dell'elenco dei soggetti aggregatori.
(G.U. 11 agosto 2017, n. 187)



Economia e Fisco

DECRETO LEGISLATIVO 3 luglio 2017, n. 111

Disciplina dell'istituto del cinque per mille dell'imposta sul reddito delle persone fisiche a norma dell'articolo 9, comma 1, lettere c) e d), della legge 6 giugno 2016, n. 106.
(G.U. 18 luglio 2017, n. 166)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO DECRETO 10 luglio 2017

Aggiornamento del tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni a favore delle imprese.
(G.U. 18 luglio 2017, n. 166)

MINISTERO DELL'INTERNO DECRETO 14 luglio 2017

Ripartizione a favore delle province delle regioni a statuto ordinario del contributo, pari a 170 milioni di euro, per la manutenzione straordinaria della rete viaria di competenza, per l'anno 2017.
(G.U. 24 luglio 2017, n. 171)

MINISTERO DELL'INTERNO DECRETO 14 luglio 2017

Ripartizione a favore delle province delle regioni a statuto ordinario del contributo pari a 180 milioni di euro, per l'esercizio delle funzioni fondamentali, per gli anni 2017 e 2018 e pari ad 80 milioni di euro a decorrere dall'anno 2019.
(G.U. 24 luglio 2017, n. 171)

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. 24 luglio 2017, n. 171)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 11 luglio 2017

Erogazione, a decorrere dall'anno 2017, del contributo volto a compensare i comuni della perdita del gettito IMU e TASI a seguito della rideterminazione delle rendite catastali dei fabbricati appartenenti ai gruppi catastali D ed E.
(G.U. 26 luglio 2017, n. 173)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI DECRETO 7 giugno 2017

Individuazione dei criteri e delle modalità per la ripartizione delle risorse destinate alle imprese agricole che hanno subito



danni a causa delle avversità atmosferiche di eccezionale intensità verificatesi nel periodo dal 5 al 25 gennaio 2017, per la riduzione degli interessi maturati nell'anno 2017, conseguenti alla proroga delle rate delle operazioni di credito agrario, di cui all'articolo 7 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 102.
(G.U. 27 luglio 2017, n. 174)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 9 giugno 2017

Adeguamento dei massimali di garanzia RC auto e natanti. Aggiornamento dei valori di cui al comma 1, art. 128 del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209, quali massimali di garanzia RC auto e natanti.
(G.U. 27 luglio 2017, n. 174)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 21 giugno 2017

Clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto e modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta.
(G.U. 7 agosto 2017, n. 183)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 9 agosto 2017

Compensazione, nell'anno 2017, delle cartelle di pagamento in favore di imprese e professionisti titolari di crediti non prescritti, certi, liquidi ed esigibili, nei confronti della pubblica amministrazione.
(G.U. 21 agosto 2017, n. 194)



Immobili/Edilizia/Urbanistica/Demanio

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 15 maggio 2017

Aggiornamento delle «Linee guida per l'applicazione della legge n. 717 del 29 luglio 1949, recante norme per l'arte negli edifici pubblici».
(G.U. 17 luglio 2017, n. 165)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

COMUNICATO

Comunicato relativo al decreto 15 maggio 2017, recante: «Aggiornamento delle "Linee guida per l'applicazione della legge n. 717 del 29 luglio 1949, recante norme per l'arte negli edifici pubblici"».
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 17 luglio 2017

Modifiche alla tabella A allegata al decreto 9 marzo 1999, di individuazione dei comuni non metanizzati ricadenti nella zona climatica E.
(G.U. 31 luglio 2017, n. 177)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativo al mese di giugno 2017, che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).
(G.U. 31 luglio 2017, n. 177)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 giugno 2017, n. 120

Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.
(G.U. 7 agosto 2017, n. 183)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Approvazione del «Piano d'azione nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero»
(G.U. 11 agosto 2017, n. 187)

AGENZIA DELLE ENTRATE

PROVVEDIMENTO 9 agosto 2017.

Conservazione su supporti informatici dei registri immobiliari formati dal 1° gennaio 2015.
(G.U. 17 agosto 2017, n. 191)

AGENZIA DELLE ENTRATE

PROVVEDIMENTO 9 agosto 2017

Istituzione delle sezioni stralcio delle conservatorie dei registri immobiliari.
(G.U. 17 agosto 2017, n. 191)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA

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



GRUPPO 24 ORE

(G.U. 30 agosto 2017, n. 202)

Professione

DECRETO LEGISLATIVO 20 luglio 2017, n. 118

Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 20 giugno 2016, n. 116, recante modifiche all'articolo 55-quater del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, lettera s), della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di licenziamento disciplinare.

(G.U. 4 agosto 2017, n. 181)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

Determinazione della riduzione dei contributi previdenziali ed assistenziali in favore dei datori di lavoro del settore edile, per l'anno 2017.

(G.U. 21 agosto 2017, n. 194)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI COMUNICATO

Approvazione della delibera adottata dal Comitato dei delegati della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti, in data 24 novembre 2016.

(G.U. 26 agosto 2017, n. 199)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI COMUNICATO

Approvazione della delibera n. 27/2017 adottata dal Consiglio di amministrazione della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti, in data 23 febbraio 2017.

(G.U. 26 agosto 2017, n. 199)

Pubblica Amministrazione

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA FUNZIONE PUBBLICA CIRCOLARE 30 maggio 2017, n. 2/2017

Attuazione delle norme sull'accesso civico generalizzato (c.d. FOIA).

(G.U. 13 luglio 2017, n. 162)

LEGGE 14 luglio 2017, n. 110

Introduzione del delitto di tortura nell'ordinamento italiano.

(G.U. 18 luglio 2017, n. 166)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

DECRETO 31 maggio 2017

Pensione di inabilità per soggetti affetti da malattie, di origine professionale, derivanti da esposizioni all'amianto, ai sensi dell'art. 1, comma 250, legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017).

(G.U. 18 luglio 2017, n. 166)

DECRETO LEGISLATIVO 3 luglio 2017, n. 112

Revisione della disciplina in materia di impresa sociale, a norma dell'articolo 2, comma 2, lettera c) della legge 6 giugno 2016, n. 106.

(G.U. 19 luglio 2017, n. 167)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 giugno 2017

Metodologia generale del bilancio di genere ai fini della rendicontazione, tenuto conto anche delle esperienze già maturate nei bilanci degli Enti territoriali.

(G.U. 26 luglio 2017, n. 173)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 13 giugno 2017

Verifiche iniziali e periodiche di funzionalità e di taratura delle apparecchiature impiegate nell'accertamento delle violazioni dei limiti massimi di velocità, modalità di segnalazione delle postazioni di controllo sulla rete stradale.

(G.U. 31 luglio 2017, n. 177)

DECRETO LEGISLATIVO 3 luglio 2017, n. 117

Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106.

(G.U. 2 agosto 2017, n. 179, S.O., n. 43)

LEGGE 31 luglio 2017, n. 119

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7 giugno 2017, n. 73, recante disposizioni urgenti in materia di prevenzione vaccinale.

(G.U. 5 agosto 2017, n. 182)

LEGGE 3 agosto 2017, n. 123.



Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 20 giugno 2017, n. 91, recante disposizioni urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno.
(G.U. 12 agosto 2017, n. 188)

LEGGE 4 agosto 2017, n. 124.

Legge annuale per il mercato e la concorrenza.
(G.U. 14 agosto 2017, n. 189)

LEGGE 25 luglio 2017, n. 127.

Disposizioni per la salvaguardia degli agrumeti caratteristici.
(G.U. 19 agosto 2017, n. 193)

LEGGE 9 agosto 2017, n. 128.

Disposizioni per l'istituzione di ferrovie turistiche mediante il reimpiego di linee in disuso o in corso di dismissione situate in aree di particolare pregio naturalistico o archeologico.
(G.U. 23 agosto 2017, n. 196)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 17 luglio 2017.

Aggiornamento annuale degli importi per il risarcimento del danno biologico per lesioni di lieve entità, derivanti da sinistri conseguenti alla circolazione dei veicoli a motore e dei natanti, art. 139, comma 5, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209.
(G.U. 23 agosto 2017, n. 196)



Sicurezza

MINISTERO DELLA DIFESA

DECRETO 13 luglio 2017

Approvazione del nuovo elenco dei materiali d'armamento da comprendere nelle categorie previste dall'articolo 2, comma 2, della legge 9 luglio 1990, n. 185, in attuazione della direttiva 2017/433/UE.
(G.U. 14 luglio 2017, n. 163)

MINISTERO DELL'INTERNO

CIRCOLARE 13 luglio 2017

Disposizioni in ordine alla sicurezza ed alla tutela dell'incolumità pubblica in occasione dell'accensione di fuochi artificiali autorizzata ai sensi dell'art. 57 del T.U.L.P.S. - Fuochi acquatici - Emissioni sonore. (Circolare n. 557/PAS/U/010693/XV.A.MASS(1)).
(G.U. 21 luglio 2017, n. 169)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Riconoscimento e classificazione di alcuni prodotti esplosivi
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Riconoscimento e classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Riconoscimento e classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Riconoscimento e classificazione di alcuni prodotti esplosivi
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Classificazione di alcuni prodotti esplosivi
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

MINISTERO DELL'INTERNO

COMUNICATO

Classificazione di un prodotto esplosivo



(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

**MINISTERO DELL'INTERNO
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo
(G.U. 25 luglio 2017, n. 172)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DECRETO 7 luglio 2017**

Modalità operative per l'erogazione dei contributi a favore delle iniziative di formazione professionale nel settore dell'autotrasporto, per l'annualità 2017.
(G.U. 17 agosto 2017, n. 191)

**MINISTERO DELL'INTERNO
DECRETO 7 agosto 2017**

Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività scolastiche, ai sensi dell'art. 15 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139.
(G.U. 24 agosto 2017, n. 197)

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

Regolamentazione tecnica aviazione civile
(G.U. 28 agosto 2017, n. 200)



Rassegna di giurisprudenza

Condominio ed Immobili

■ Corte di Cassazione – Sezione II Civile – Sentenza 30 agosto 2017 n. 20555



NOTA

Fumi e miasmi in condominio, il giudice di merito non è vincolato ai profili tecnici

I casi di problemi derivanti da fumi provenienti dalle caldaie sono molto frequenti nei complessi condominiali e possono innescare cause tra condomini provocati dall'apparente fastidio.

La Cassazione, con sentenza 20555 del 2017 (relatore Antonio Scarpa), ha analizzato il caso di una condòmina che, dopo l'esito negativo nei giudizi in primo e secondo grado, aveva proposto ricorso per ottenere l'accertamento dei vizi dell'immobile, vendutole da una società immobiliare, e la condanna di quest'ultima all'eliminazione delle esalazioni di fumi di scarico dalle caldaie degli appartamenti sottostanti, dei miasmi provenienti dal pozzo nero di proprietà del condominio che comprende l'appartamento dell'attrice e degli allagamenti - in occasione delle piogge - per l'inidoneità degli scarichi delle acque.

Il Condominio chiamava in garanzia la società assicuratrice mentre resisteva con controricorso uno dei proprietari degli appartamenti. Sia il Tribunale che la Corte d'Appello avevano rigettato tutte le domande essendo risultato, dalla perizia effettuata, che le caldaie erano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro installazione, che lo sfiato era correttamente collocato sulla copertura del tetto senza emettere miasmi intollerabili e che, dopo riparazione del filtro dello scarico di raccolta delle acque, il deflusso delle stesse era ritornato regolare senza allagamento. Inoltre non era stata provata l'intollerabilità delle immissioni di gas di scarico derivanti dalle caldaie, come anche delle esalazioni provenienti dalla fossa biologica.

La Cassazione rigettava anch'essa il ricorso, in quanto, trattandosi di controversia nella quale i profili tecnici rivestono un aspetto determinante, la perizia rappresenta un elemento esaustivo e completo, ai fini della risoluzione delle questioni. Stessa considerazione è valsa per la presunta non conformità ai progetti ed alle certificazioni degli impianti termici installati negli appartamenti sottostanti quello dell'attrice.

Per la Cassazione, il giudice civile non è necessariamente vincolato dalla normativa tecnica prescritta per limitare l'inquinamento ed i consumi energetici, e, nello stabilire la tollerabilità o meno dei relativi effetti nell'ambito privatistico, può anche discostarsene, pervenendo motivatamente al giudizio di intollerabilità, sulla scorta di un prudente apprezzamento di fatto che consideri la particolarità della situazione concreta e dei criteri fissati dalla norma civilistica, e che rimane, in quanto tale, insindacabile in sede di legittimità.

Spetta, perciò, al giudice di merito accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità e individuare gli accorgimenti idonei a ricondurre le immissioni nell'ambito della stessa. La Corte ha, perciò, rigettato il ricorso, condannando la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese processuali sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 2.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi.

(Valeria Sibilio, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condomino”, 4 settembre 2017)



■ Tribunale di Potenza - Sentenza 27 aprile 2017 n. 499



NOTA

Riscaldamento centralizzato, sì al distacco se il regolamento non lo vieta

È nulla la delibera condominiale che ponga in capo al condòmino che si è staccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, senza aver creato aumenti di spesa o disfunzioni tecniche, le spese di utilizzo, a meno che non venga provata l'esistenza di un regolamento condominiale che vieta la possibilità di divenire autonomi. Lo ha stabilito il Tribunale di Potenza, con la sentenza del 27 aprile 2017 n. 499, accogliendo il ricorso del condòmino. L'attore, infatti, ha chiesto l'annullamento della delibera assembleare che non lo aveva esonerato dal pagamento delle spese di riscaldamento, sebbene se ne fosse distaccato. Il condominio ha replicato che il distacco era vietato dal regolamento interno.

Secondo il Tribunale, «in linea generale, la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale operata dal singolo condòmino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato è legittima, quando l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivano né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio». E la Cassazione, ricorda la decisione, ha ribadito il principio per cui «tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obbligazioni reali - per cui il condòmino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, secondo comma c.c., che invece nulla dispone per le spese relative al godimento delle cose comuni - è di conseguenza legittima la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale, operata dal singolo condòmino mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, purché l'interessato dimostri la sussistenza dei presupposti richiesti».

In tal caso, prosegue, «il condòmino rinunciante mentre è esonerato, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, 2 comma c.c., dal dover sostenere le spese (carburante) per l'uso del servizio centralizzato, è, invece, obbligato (stante l'inderogabilità della disposizione di cui all'art. 1118, 2 comma, c.c.) a sostenere le spese di conservazione e manutenzione dell'impianto comune di riscaldamento centralizzato (n. 1775/1998)».

La rinuncia al riscaldamento centralizzato, continua la decisione, non è però possibile «in presenza di un esplicito divieto contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale». Infatti, mentre il regolamento «non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138, ultimo comma, c.c. e non può menomare i diritti che ai condòmini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ben può, invece, derogare alle disposizioni legali (come quella dell'art. 1102 c.c.) non dichiarate inderogabili». Con la conseguenza che il regolamento condominiale contrattuale «non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento con esonero dall'obbligo del contributo nelle spese di conservazione e manutenzione di detto impianto mentre può vietare la rinuncia ossia il distacco del proprio impianto da quello centralizzato, non essendo tale divieto in contrasto (anzi in sintonia) con la disciplina legale (ancorché derogabile) dell'uso della cosa comune (n. 6923/2001)».

E tale orientamento, continua il Tribunale, è stato di recente ribadito da un'altra pronuncia degli ermellini (n. 8750/2012) secondo cui: «Il condòmino è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato ed a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, ovvero abbia offerto la prova che dal distacco non derivano né un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, essendo in tal caso esonerato soltanto dall'obbligo del pagamento delle spese occorrenti per il suo uso, se il contrario non risulti dal regolamento condominiale».

Tornando al caso specifico, il condominio non ha mai prodotto il citato regolamento. Per cui il Tribunale ha statuito: il diritto del condòmino a mantenere il distacco, che la delibera è nulla e che nulla è dovuto per le spese di consumo.

(Francesco Machina Grifeo, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condòmino”, 30 agosto 2017)



■ **Corte di Cassazione – Sezione VI Civile – 2 - Sentenza 17 agosto 2017 n. 20139**



NOTA

La perizia è a carico di chi l'ha chiesta

Sono frequenti le consulenze tecniche per accertamenti relativi a infiltrazioni negli immobili condominiali. Tuttavia possono sorgere problemi giudiziari quando si tratta di valutare a quale soggetto le spese debbano essere poste a carico. La sentenza della Cassazione n° 20139 del 2017 (relatore Antonio Scarpa) ha esaminato un caso in cui il proprietario di un immobile aveva fatto istanza di accertamento tecnico preventivo per determinare le cause e le opere necessarie per ripristino dello stato del luogo, di sua proprietà, oggetto di infiltrazioni.

Il Tribunale di primo grado aveva valutato che il compenso spettante al consulente incaricato fosse a carico di «tutte le parti in solido». Nel ricorso, il condominio deduceva invece che le spese di procedimento dovessero essere poste a carico soltanto della ricorrente, ovvero della proprietaria dell'immobile oggetto delle infiltrazioni.

29

La Cassazione ha ribadito che il procedimento di accertamento tecnico preventivo si conclude con il deposito della relazione di consulenza tecnica, cui segue la liquidazione del compenso al consulente nominato dal Giudice. Il procedimento di liquidazione delle spese a carico anche di parti diverse dal ricorrente - il quale è tenuto ad anticiparle - non è previsto dalla legge. La Corte ha, perciò, accolto il ricorso del condominio, accollando al proprietario danneggiato 14.848,10 euro oltre contributi previdenziali e Iva.

(Valeria Sibilio, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 29 agosto 2017)

■ **Tribunale di Livorno - Sentenza 23 giugno 2017, n. 688**



NOTA

Il condominio risponde sempre delle infiltrazioni

Il condominio è responsabile, a norma dell'articolo 2051 del Codice civile, in tema di responsabilità da custodia, dei vizi e difetti della costruzione dell'edificio che provocano umidità e infiltrazioni nei locali di proprietà di un condòmino. Non conta nulla che, nel progetto iniziale, i locali fossero indicati come cantine non abitabili.

Ciò che conta è infatti che l'infiltrazione derivi da una parte comune (i muri perimetrali) e che il nesso causale tra il fatto (cioè l'insufficiente coibentazione/impermeabilizzazione dei muri) e l'evento (cioè l'infiltrazione) non sia stato interrotto da un intervento fatto del danneggiato (per esempio, la trasformazione da parte del condòmino dei locali da magazzino ad appartamento abitabile). Questo in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Livorno del 23 giugno 2017, n. 688, che risolve un apparente contrasto giurisprudenziale in ordine alla responsabilità per i danni provocati ai singoli condòmini dai vizi di costruzione dell'edificio condominiale.

Nel caso esaminato dal Tribunale Toscano, un condòmino - che era proprietario di un appartamento al piano terra e in parte interrato - aveva citato in giudizio il condominio per chiedere l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni di acqua dovute a carenze di coibentazione/impermeabilizzazione dei muri perimetrali, oltre al risarcimento dei danni per il disagio subito, per gli arredi rovinati e per il mancato affitto. In particolare, dal procedimento di accertamento tecnico preventivo - che aveva preceduto il giudizio di risarcimento - era emerso che i danni da umidità e da infiltrazioni potevano essere eliminati, con interventi sulle pareti interne dell'appartamento, sulle pareti esterne, nonché con la costruzione di una intercapedine.

Il condominio si è opposto puntualizzando che i locali erano originariamente destinati, a cantina e che a seguito di variante nel 1962 erano stati trasformati in civile abitazione (l'appartamento era privo del rapporto aero/illuminante prescritto).



Dalla perizia risultava, tra l'altro, che la quota della falda acquifera - anche se variabile in funzione della stagione - poteva costituire una concausa dei fenomeni lamentati.

Il Tribunale livornese - nell'accogliere la domanda risarcitoria - ha ribadito l'orientamento giurisprudenziale per il quale: «l'umidità conseguente ad inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 c.c.

Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condòmini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 c.c. il condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 31 luglio 2017)



Edilizia e Urbanistica

■ Corte di Cassazione - Sentenza 8 maggio 2017, n. 11177



NOTA

Decoro architettonico, il giudice può valutare la situazione precedente

Nel valutare la presunta lesione del decoro architettonico di un edificio, in seguito a un intervento eseguito da un singolo condomino, il giudice può tenere conto delle condizioni nelle quali versava lo stabile prima dell'intervento contestato. È quanto stabilito dalla Corte di Cassazione (sentenza 8 maggio 2017, n. 11177) che, pur rigettando il ricorso di un condomino che aveva realizzato un'apertura sul tetto, non ha escluso come, in casi simili, possa "anche giungersi a ritenere che l'ulteriore innovazione non abbia procurato un incremento lesivo, ove lo stabile fosse stato decisamente menomato dai precedenti lavori".

Nel caso specifico, il condomino ha eseguito un'apertura sul tetto per realizzare un terrazzino; un intervento al quale si è opposto il condominio, che ha giudicato l'opera lesiva per il decoro architettonico dello stabile. Giudizio condiviso prima dal Tribunale di Milano e successivamente dalla Corte d'appello. I giudici di secondo grado, in particolare, hanno chiarito che "anche in presenza di fabbricati di non particolare pregio costituiva un interesse del condominio, tutelabile giuridicamente, mantenere il decoro dello stabile". Inoltre, l'apertura sul tetto stravolge "le linee estetiche dell'edificio" mentre l'occupazione del tetto comune, mediante la realizzazione di una terrazza ad uso privato costituisce "un'alterazione illegittima della parte comune dell'immobile in quanto impedisce agli altri condomini di poterla utilizzare per la sua originaria finalità".

Il condomino presenta ricorso in Cassazione, sostenendo che nell'edificio vi fosse già una "mancanza di pregio", in quanto in passato i sottotetti erano stati trasformati in abitazioni, con l'apertura di lucernari. Una serie di interventi che, secondo il ricorrente, hanno alterato definitivamente la "complessiva armonia" dell'edificio. E, di conseguenza, l'apertura sul tetto "non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori".

Per la Suprema Corte "il giudice, trovandosi a valutare se sussista lesione del decoro architettonico di un fabbricato condominiale, a cagione di un intervento operato dal singolo condomino sulla struttura, deve tenere anche conto delle condizioni nelle quali versava l'edificio prima del contestato intervento, potendo anche giungersi a ritenere che l'ulteriore innovazione non abbia procurato un incremento lesivo, ove lo stabile fosse stato decisamente menomato dai precedenti lavori". Detto ciò, nel caso in esame, l'intervento sul tetto è stato valutato "un'opera che ha alterato significativamente la copertura dell'edificio, mediante la costruzione di una struttura che si impone con violenza sulle linee essenziali ed originarie del tetto del complesso condominiale, comunque visibile". La decisione della Corte d'appello non deriva quindi da "un apprezzamento posto a tutela



del gradevole ed ordinato sviluppo delle linee architettoniche, quale bene in sé, bensì diretto ad evitare che il patrimonio immobiliare dei singoli condomini abbia a patire deperimento". Il terrazzino realizzato dal condomino, come osserva la Suprema Corte "si poneva come un corpo totalmente estraneo rispetto al resto dell'edificio, assegnando, ad un tempo, all'uso esclusivo del singolo condomino quella frazione di tetto mutata in terrazza". In definitiva la Cassazione, nonostante gli interventi precedenti abbiano alterato l'estetica del palazzo, ha riconosciuto all'edificio un apprezzabile attuale decoro architettonico e ha rigettato il ricorso del condomino, condannandolo a pagare le spese del giudizio di legittimità.

(Marco Panzarella e Silvio Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 8 settembre 2017)

■ **Corte di Cassazione – Sezione II - Ordinanza 22 agosto 2017, n. 20273**



NOTA

La porta verso il vicino a giusta distanza

La «privacy» del Codice civile non perdona: aprire una porta a 75 centimetri dal confine configura comunque la violazione delle norme sulle distanze, che impongono un minimo di 1,5 metri. Lo afferma la Cassazione, sezione II (relatrice Milena Falaschi), con l'ordinanza 20273, depositata ieri, in coerenza con il dettato dell'articolo 905 del Codice civile: «Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo»

La situazione esaminata dalla Corte è solo apparentemente particolare: la proprietaria di un immobile confina direttamente con un lastrico solare, dove un vicino apre e installa una porta (di ferro) a 75 centimetri. A questo punto la proprietaria chiede la chiusura della porta e l'innalzamento dei muri di confine a tre metri di altezza. Sembra evidente che il lastrico solare non appartenga al vicino che ha praticato l'apertura, dato che altrimenti avrebbe potuto esercitare già la veduta per un diritto precedente e consolidato. Le sue richieste vengono però bocciate dalla Corte di merito. In particolare, per la Corte d'appello l'apertura non costituiva una veduta perché era in ferro e quindi non era possibile guardare nella proprietà confinante. Quindi «una porta non può dare luogo a una veduta perché carente di "inspectio"».

La Cassazione ha però valutato diversamente, ricordando che la stessa (sentenze 499/2006 e 1451/81) aveva chiarito che le vedute si configurano quando sia «oggettivamente possibile, in via normale, per le particolari situazioni o caratteristiche di fatto, anche l'esercizio della "prospectio" e "inspectio" su o verso il fondo del vicino». In particolare, chiarisce la Cassazione, la Corte di merito ha escluso "prospectio" e "inspectio" per il fatto che la porta fosse in ferro mentre non ha considerato lo stato dei luoghi, non considerando cioè le altre circostanze: la porta in ferro non basta cioè a escludere «l'obiettiva esistenza di una servitù di veduta».

In sostanza, quindi, è illecito aprire un'apertura per installare una porta (anche se di ferro, dalla quale non sia possibile scrutare oltre i confini almeno sinché è chiusa) a meno di 1,5 metri dal confine di un altro fondo, quanto meno quando siano anche solo teoricamente possibili "prospectio" e "inspectio". Il ricorso della proprietaria dell'immobile confinante è stato quindi accettato e rinviato alla Corte d'Appello. Gli altri due motivi di ricorso sono stati respinti: con uno, in particolare, la proprietaria invocava la violazione della normativa edilizia e urbanistica.

Ma la Cassazione ha osservato che «in tema di realizzazione di opere abusive da parte dei proprietari di un fondo, i titolari del fondo finitimo sono legittimati alla richiesta di riduzione in pristino sempre che possano, in concreto, lamentare la violazione di un diritto soggettivo loro spettante, la prova della cui esistenza spetta, comunque, ai soggetti asseritamente lesi». La tutela, tuttavia, è stata già garantita con la richiesta di rimozione della porta per violazione delle regole sulle distanze, dice la Cassazione, quindi la violazione edilizia non rileva in quanto «non integri diritti soggettivi».

(Saverio Fossati, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 23 agosto 2017)



■ **Corte di Cassazione – Sentenza 18 luglio 2017 n. 34869**



NOTA

Responsabilità limitata per il coordinatore

La posizione riconosciuta al coordinatore per la progettazione e la esecuzione è solo quella riferita all'alta vigilanza delle lavorazioni, sottesa a gestire il rischio interferenziale e non già a sovrintendere, momento per momento, alla corretta applicazione delle prescrizioni e delle metodiche risultanti dal Piano operativo di sicurezza (Pos), come integrate dal datore di lavoro e filtrate dal Piano di sicurezza e coordinamento (Psc).

Lo ha chiarito la Cassazione nella sentenza n. 34869, depositata ieri, con la quale ha accolto il ricorso di un Coordinatore contro la sentenza della Corte d'appello di Milano, con la quale questi era stato riconosciuto colpevole di lesioni colpose gravi ai danni di un lavoratore il quale era intento, sul luogo di lavoro, allo smontaggio di pannelli di truciolato mentre si trovava sopra un trabattello con ruote.

32

Il ricorso è stato accolto sulla base di una carenza di motivazione dei giudici di primo e secondo grado in merito agli obblighi incombenti in capo alla figura del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, quale titolare di una funzione di garanzia, nella gestione del rischio interferenziale ai sensi dell'articolo 92 del dlgs 81/08 (Testo unico sulla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro), secondo la previsione dell'articolo 90 dello stesso Tu nella parte in cui prevede la designazione del coordinatore nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea.

Nella sentenza impugnata, come in quella di primo grado, la Corte ha rilevato che si è mancato di esaminare la questione del rischio interferenziale quale presupposto essenziale per richiamare la norma di riferimento sopra citata per pretendere dal Coordinatore per la sicurezza l'adempimento degli obblighi sullo stesso gravanti.

Le predette sentenze di merito si sono limitate esclusivamente all'attività dei lavoratori di una ditta edile, impegnata alla rimozione di alcune infrastrutture senza minimamente addentrarsi sulla esigenza della gestione di un rischio derivante dalla coesistenza o meno di due o più imprese nello stesso cantiere di lavoro.

Pertanto, sotto il profilo logico-giuridico, è risultata errata, per la Corte, la parte della motivazione della sentenza d'appello la quale impone al coordinatore un controllo e un intervento sulla corretta predisposizione e utilizzazione di uno strumento di lavoro, quale la scala dotata di ruote, nonché sulla verifica della adeguata formazione e informazione dei lavoratori addetti sulle modalità di lavoro. È vero, invece, che in tal modo si sarebbe verificata un'indebita sovrapposizione di distinti piani operativi, confondendo la posizione di garanzia del coordinatore per la sicurezza e l'esecuzione, con quella del datore di lavoro, tenuto primariamente al rispetto di obblighi di formazione e di vigilanza sui lavoratori e di prevenzione dei rischi connessi alla prestazione lavorativa.

Diversamente, senza la sussistenza di un rischio da interferenza di lavorazioni riconducibili ad imprese diverse, la sentenza impugnata avrebbe altresì indebitamente ampliato il ruolo e le funzioni del Coordinatore, in particolare quelle relative alla vigilanza in generale sulla configurazione delle lavorazioni. Né, tra l'altro, al Coordinatore, i cui obblighi sono richiamati dal citato articolo 92 del Tu, sono attribuiti compiti relativi al rapporto diretto di questi con i singoli lavoratori, né una seppur minima ingerenza nella gestione giornaliera del cantiere.

(Luigi Caiazza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Lavoro", 19 luglio 2017)



Approfondimenti

Stima dei beni

Estimo operativo: la metodologia del valore di capitalizzazione

(Sergio Clarelli, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 31 agosto 2017, n. 1027 pag. 1407-1412

33

La metodologia di stima dei beni economici è unica ed è fondata sul confronto o comparazione. Due sono le tipologie di comparazione: la comparazione diretta o sintetica e la comparazione indiretta o analitica. La metodologia di stima per comparazione diretta consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile attraverso il confronto con immobili simili (comparabili) aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situati quindi nel medesimo mercato omogeneo di riferimento. Tale procedimento diretto è pertanto utilizzabile soltanto quando è possibile avere a disposizione i prezzi di compravendita relativi a transazioni recenti di beni dalle analoghe caratteristiche. Si ricorre alla metodologia comparativa indiretta invece nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, per cui, in tali casi, è possibile ricorrere alla capitalizzazione del reddito netto ritraibile dal bene.

Come noto, i metodi di stima degli immobili più frequentemente utilizzati sono basati sul confronto diretto del mercato, vale a dire sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di stima con immobili simili, dei quali sono noti i prezzi di mercato in recenti compravendite.

In caso di assenza o ridotta trasparenza del mercato, il valore di mercato può determinarsi anche con il metodo comparativo indiretto, mediante la capitalizzazione del reddito netto ritraibile dal bene. Pertanto il valore di capitalizzazione rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti.

Ciò premesso, in sostanza, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, ossia: (1)

- metodi orientati al mercato, consistenti nel Market Approach (MA);
- metodi orientati al reddito, consistenti nell'Income Approach (IA);
- metodi orientati al costo, consistenti nel Cost Approach (CA).

Il Market Approach è una metodologia orientata al mercato che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables).

L'Income Approach è la metodologia di valutazione orientata al reddito, per cui essa fornisce un'indicazione del valore dell'immobile attraverso la conversione dei flussi di cassa futuri (o redditi) in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi).

Il Cost Approach infine rappresenta la metodologia orientata al costo, la quale si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

In questo articolo si prende in considerazione unicamente la metodologia del valore di capitalizzazione (Income Approach).



GRUPPO²⁴ORE

Alcune premesse di matematica finanziaria

Le annualità sono rappresentate da importi pagabili o esigibili costantemente ogni anno e possono essere costituite, per esempio, da redditi, debiti, costi, quote, crediti ecc.

Sono valori periodici che si ripetono a distanza di un anno.

Esse si distinguono in:

- limitate, se si ripetono un numero limitato di anni;
- illimitate, se si ripetono per un tempo infinito (in pratica una durata superiore agli 80-100 anni);
- anticipate, se pagate all'inizio di ogni anno;
- posticipate, se pagate alla fine di ogni anno.

Un'annualità può essere costante o variabile e nel contempo limitata o illimitata, oppure posticipata o anticipata.

Si intende poi per accumulazione, in corrispondenza di un determinato momento temporale, la sommatoria di tutte le annualità. L'accumulazione può essere iniziale, finale, oppure intermedia.

In particolare, si dimostra che l'accumulazione iniziale di annualità posticipate limitate è data da:

$$A_i = a \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$$

dove:

a = annualità;

n = numero di anni durate i quali si ripete l'annualità;

i = saggio o tasso annuo d'interesse.

Pertanto, nell'ipotesi invece di annualità posticipate illimitate, il numero di anni è così grande da poter essere considerato infinito, per cui l'accumulazione iniziale di queste annualità posticipate illimitate potrà determinarsi nel modo seguente:

$$A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} = \frac{a}{i} \lim_{n \rightarrow \infty} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right] = \frac{a}{i} (1 - 0)$$

e quindi:

$$A_i = \frac{a}{i}$$



Il valore di capitalizzazione

Alla luce di quanto testé illustrato, poiché nell'ipotesi della capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato del bene, denominato valore di capitalizzazione, è dato dall'accumulazione iniziale della serie di redditi, è dimostrato che:

$$V_m = \frac{R}{i}$$

Il tasso i , che compare nella formula, è definito saggio o tasso di capitalizzazione e rappresenta il denominatore di un rapporto il cui numeratore è un reddito medio futuro, vale a dire atteso ma incerto. Il valore del rapporto è invece il valore certo, al momento della stima, corrispondente al suddetto reddito.

Questa formula è comunque applicabile nel caso in cui n sia elevato.

Se invece n è limitato, il valore di mercato del bene dovrà determinarsi applicando l'espressione:

$$V_m = R \frac{(1 + i')^n - 1}{i(1 + i')^n} = Ra \overline{n} i'$$

dove:

R = rendita limitata ovvero reddito netto medio, normale, atteso netto, ritraibile dal bene, limitato a un numero n di anni di vita del bene economico;

$$a \overline{n} i' = \frac{(1 + i')^n - 1}{i'(1 + i')^n}$$

= fattore di accumulazione iniziale di n rate unitarie annue posticipate (che si legge "a figurato n al tasso i' ");

n = numero di anni di vita del bene economico.

Il tasso i' che compare in quest'ultima formula è invece un tasso di attualizzazione, perché riporta al momento della stima una serie di redditi incerti, dei quali V_m rappresenta il valore certo attuale al momento della stima.

Per i motivi anzidetti è opportuno differenziare i due tassi che sono stati appunto indicati rispettivamente i e i' . (2)

Il saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi).

Nella presente metodologia indiretta, assume quindi un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione, che generalmente aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio specifico.



Esso, come visto, rappresenta il denominatore di un rapporto, il cui numeratore è un reddito medio futuro, vale a dire atteso e perciò incerto. Il valore del rapporto è invece, come detto, il valore certo, al momento della stima, corrispondente al suddetto reddito.

In questa metodologia di valutazione assumono notevole importanza:

-la scelta del saggio di capitalizzazione o di attualizzazione, i quali dipendono sia dalle caratteristiche proprie dell'azienda, sia da condizionamenti esterni a essa, nonché dalle sue modalità di inserimento nel mercato;

-la tipologia del reddito da capitalizzare o da attualizzare.

Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione, esso è dato dalla somma di due fattori e precisamente:

$$i = r + s$$

in cui:

r = compenso per il decorrere del tempo, che spetta a chi, rinunciando al consumo immediato, presta la sua ricchezza per un investimento senza rischio (tasso senza rischio - risk free rate);

s = compenso per il rischio dell'investimento specifico (premio per il rischio).

La determinazione del tasso

Generalmente il tasso privo di rischio viene scelto in base al saggio offerto dai titoli di Stato.

Occorre poi scegliere tra rendimento al netto o al lordo dell'imposizione fiscale.

In genere, come tasso senza rischio si assume anche il rendimento medio annuo dei titoli di Stato dei membri della Comunità Europea, preferibilmente di durata almeno decennale.

Ai fini di una corretta previsione del rischio connesso con l'investimento, occorre tenere nella dovuta considerazione il contesto economico-sociale, il settore di appartenenza, i rendimenti espressi dal mercato azionario per settori simili e i rendimenti riconosciuti dal mercato finanziario per negoziazioni nel medesimo settore.

Per la determinazione del compenso per il rischio dell'investimento specifico, con riferimento alla valutazione aziendale, l'UEEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) raccomanda di adottare il procedimento di Stoccarda. Esso consente di determinare il fattore *s*, in funzione del fattore *r*, partendo in sostanza dall'ipotesi che si possa tenere conto del rischio generale d'impresa riducendo opportunamente il reddito di una percentuale fissa del 30%.

Pertanto il compenso per il rischio si determina in funzione del tasso senza rischio.

A tale procedimento vengono mosse le seguenti critiche:

-tiene conto del rischio generale e non di quello specifico;

-la percentuale di riduzione dei redditi considerata (30%) è unica per qualsiasi contesto.

Per questi motivi è stato sviluppato il procedimento di Stoccarda corretto. Con questo secondo procedimento si considerano, tra l'altro, percentuali d'abbattimento diverse a seconda dello specifico profilo di rischiosità dell'impresa (bassa, medio-bassa, media, medio-alta, alta).

Inoltre, con particolare riferimento a un bene immobile, il premio di rischio è sostanzialmente connesso al contesto generale e alle caratteristiche macroeconomiche, ai cambiamenti delle norme di riferimento che possono influenzare le compravendite e le locazioni degli immobili, al mercato



immobiliare locale, all'ubicazione dell'immobile, alla sua destinazione d'uso, all'eventuale rendimento locativo, al suo stato di conservazione e manutenzione, alle sue potenzialità future e così via.

La determinazione del premio per il rischio, da aggiungere al tasso risk-free rate, ai fini della valutazione dell'opportuno saggio nel settore immobiliare, può essere eseguita con metodi specifici, come, per esempio, i seguenti:

-Build-up Approach, o modello di accumulo, mediante l'assegnazione di premi a ciascuno dei fattori di rischio individuati;

-Real Estate Risk Model, che determina il premio complessivo di rischio in funzione di tre fattori principali nell'ipotesi che essi abbiano una medesima influenza nella determinazione del rischio;

-Risk Weight ed Methodology, che rappresenta la metodologia dell'assegnazione di un peso a ciascun fattore rischio.

Condizioni e fasi della metodologia della capitalizzazione

Le condizioni quindi affinché sia possibile applicare la metodologia della capitalizzazione sono le seguenti:

-il bene oggetto di stima deve avere la capacità di produrre redditi;

-deve essere possibile determinare questi redditi futuri;

-deve essere possibile determinare il corretto tasso di capitalizzazione;

-il reddito da capitalizzare deve essere quello netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Pertanto la stima analitica della capitalizzazione si articola nelle seguenti fasi:

-determinazione del reddito da capitalizzare;

-ricerca del saggio medio di capitalizzazione valido per beni simili;

-eventuale correzione del saggio;

-applicazione della formula di capitalizzazione;

-eventuali aggiunte e detrazioni al valore così determinato.

Approccio metodologico per la capitalizzazione dei redditi degli immobili (Income Approach)

Come visto, si ricorre al metodo comparativo indiretto nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato.

La stima del valore di mercato con l'ausilio dei procedimenti reddituali è correlata all'assunto che il valore dell'immobile è funzione dei vantaggi futuri rappresentati dai flussi di reddito generati dall'immobile stesso.

Il metodo della capitalizzazione dei redditi netti, medi, normali, attesi, ritraibili dagli immobili, che è il metodo comparativo indiretto per eccellenza, si basa, come visto, su alcuni concetti fondamentali di matematica finanziaria.

Al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, la correzione del valore di capitalizzazione rispetto al valore ordinario è effettuata sul tasso o saggio di capitalizzazione con variazioni in aumento nei casi sfavorevoli e in diminuzione in quelli favorevoli.



Con riferimento agli edifici civili, per una scelta ragionata del saggio di capitalizzazione si propone una metodologia analitica che sostanzialmente consiste dei seguenti passaggi: (3)

-conoscenza dell'intervallo di variazione del tasso relativo alla/e specifica/che caratteristica/che dell'immobile oggetto di stima;

-determinazione del tasso medio;

-correzione del valore del tasso medio attraverso una disamina puntuale dei fattori che incidono in positivo o in negativo sul tasso.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione medio relativo alle unità immobiliari a destinazione abitativa, si possono adottare intervalli di variazione dei saggi, in funzione delle dimensioni del centro abitato (di grande, media e limitata dimensione).

Passando pertanto all'aspetto operativo, le fasi applicative della metodologia in esame sono le seguenti:

-individuazione della fascia di appartenenza del centro abitato cui appartiene l'immobile oggetto di stima;

-conseguente individuazione dell'intervallo di variazione del saggio;

-determinazione del saggio medio inerente al centro abitato individuato;

-esame critico delle specifiche caratteristiche che influenzano il valore di mercato dell'immobile e assegnazione a ciascuna di esse di un valore numerico percentuale, positivo o negativo, in modo che il saggio finale risulti dalla somma algebrica di tali fattori e del tasso medio prefissato.

Le caratteristiche influenti sul tasso medio di capitalizzazione sono distinte in caratteristiche posizionali estrinseche, inerenti all'ubicazione del fabbricato, caratteristiche tecnologiche, relative alla tipologia del fabbricato, caratteristiche posizionali intrinseche, inerenti alla posizione dell'unità immobiliare, e caratteristiche produttive, relative alla redditività.

Come detto, la formula classica è comunque applicabile nel caso in cui n sia elevato (almeno dopo i 20 anni). Se invece n è abbastanza limitato (almeno fino a 20 anni), il valore di mercato del bene dovrà determinarsi applicando la formula relativa all'accumulazione iniziale di annualità posticipate limitate.

Ciò premesso, nel caso in cui n sia elevato e di immobile in fitto, R potrebbe rappresentare il canone annuo di locazione effettivo, ovvero il reddito potenziale, eventualmente ritraibile dall'immobile nel caso di locazione.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, il valore di mercato dell'immobile, determinato secondo la metodologia in questione, è posto uguale, come detto, all'accumulazione iniziale, vale a dire a oggi del flusso delle rate ritraibili per un numero di anni da considerarsi infinito (in pratica non inferiore a 100 anni).

Inoltre tale metodologia si fonda sull'ipotesi di permanenza delle condizioni, che, come noto, è sempre valida in ambito estimativo, ed essa è comunque comparativa, seppure in modo indiretto.

La comparazione riguarderà in tale caso evidentemente il reddito R relativo a immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Quindi si assumeranno informazioni inerenti, per esempio, a canoni di locazione di immobili simili.



Occorre poi conoscere il saggio di capitalizzazione che, in questo caso, sarebbe legato al canone di locazione e si potrebbe determinare, noti i valori di mercato dei suddetti immobili simili, mediante l'applicazione della metodologia comparativa diretta.

Dall'interpretazione della formula su riportata discende che potrebbe esistere una molteplicità di valori di capitalizzazione, in funzione di tutti i possibili saggi, ma ovviamente soltanto uno di essi corrisponde al valore di mercato dell'immobile. È pertanto fondamentale individuare in modo corretto e preciso il giusto saggio di capitalizzazione, oltre al/i reddito/i da capitalizzare.

In particolare, ai fini della determinazione del reddito netto ritraibile dall'immobile, occorre determinare le spese padronali, sostenute dal proprietario dell'immobile, per la manutenzione e la gestione, le quali generalmente comprendono: quote di reintegrazione, manutenzione straordinaria e assicurazione, costi di amministrazione e sorveglianza, per la gestione, imposte, tributi, oneri finanziari ecc. Esse possono essere determinate per via analitica oppure, per via sintetica e molto approssimata, considerando una percentuale sul reddito annuo lordo.

Per quanto riguarda inoltre le definizioni e classificazioni, nell'ambito della metodologia del valore di capitalizzazione, è possibile distinguere tre procedimenti metodologici:

- la capitalizzazione diretta (direct capitalization);
- la capitalizzazione finanziaria (yield capitalization);
- l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis).

Pertanto, in funzione dell'immobile, l'income può essere rappresentato da canoni di locazione effettivi o presunti o flussi di cassa reali o potenziali generati da un'attività commerciale.

Infine, per la discounted cash flow analysis, occorre utilizzare esplicite assunzioni riguardo ai possibili ricavi e ai costi connessi, considerando che alla serie di flussi di cassa (ricavi-costi) deve essere applicato un adeguato tasso di sconto per l'attualizzazione degli stessi flussi.

- (1) S. Clarelli, "Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare", in Consulente immobiliare, Il Sole 24 Ore, n. 982/2015.
- (2) S. Clarelli, Estimo immobiliare, industriale e aziendale, Hoepli, 2017.
- (3) Per approfondimenti sulla determinazione analitica del saggio di capitalizzazione, si veda S. Clarelli, Estimo immobiliare, industriale e aziendale, Hoepli, 2017.



Cantieri temporanei e mobili: le risposte ai quesiti dei lettori

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Cantieri24", 27 luglio 2017)

Spesso la semplice conoscenza della norma tecnica, delle linee guida o di altro documento ufficiale, può non bastare, perché le difficoltà che si riscontrano nell'applicazione della normativa prevenzionistica nei cantieri temporanei e mobili sono numerose e l'esperienza di altri può essere utile. Per tale ragione viene pubblicata di seguito una selezione dei quesiti più interessanti in sicurezza nei cantieri temporanei e mobili.

Attrezzature di cantiere

D: Su un impianto di produzione calcestruzzo di costruzione antecedente al 1996, per cui non marcato CE, viene sostituita una coclea per il trasporto cemento con una nuova con le stesse caratteristiche. Il costruttore della coclea rilascia la dichiarazione di incorporazione classificando la coclea una quasi macchina. Ai fini della direttiva macchine, il fornitore e installatore della coclea nuova cosa deve rilasciare al cliente proprietario dell'impianto?

R: La coclea deve essere accompagnata da una dichiarazione di incorporazione secondo quanto indicato dalla lettera B dell'allegato II della direttiva 2006/42/CE, rilasciata dal fabbricante. Il soggetto che installa la coclea nell'impianto esistente dovrà invece redigere una dichiarazione CE di conformità della coclea una volta installata nell'impianto (seguendo la procedura prevista dalla direttiva 2006/42/CE, ovvero costituzione del fascicolo tecnico, redazione del manuale di istruzioni ed apposizione della marcatura CE). A questo proposito la guida all'applicazione della direttiva 2006/42/CE precisa: §39 Insieme comprendenti macchine nuove e macchine esistenti In taluni casi, una o più delle unità costitutive degli insiemi di macchine esistenti possono essere sostituite con nuove unità, o nuove unità possono essere aggiunte ad un insieme di macchine già esistente. Si pone pertanto la questione se un insieme di macchine composto da unità nuove e unità già esistenti sia, nel suo complesso, oggetto della direttiva macchine. Non è possibile fornire criteri precisi che consentano di rispondere a questa domanda in ciascun caso specifico. [&] Tuttavia, si possono fornire le seguenti indicazioni generali: 1. se la sostituzione o l'aggiunta di un'unità costitutiva ad un insieme di macchine esistente non influisce in modo significativo sull'attività o sulla sicurezza del resto dell'insieme, la nuova unità può essere considerata una macchina oggetto della direttiva macchine e, in tal caso, non è necessaria alcuna azione a norma della direttiva macchine per gli elementi dell'insieme non influenzati dalla modifica. [&] Se la nuova unità è costituita da una quasi-macchina accompagnata da una dichiarazione di incorporazione e dalle istruzioni di montaggio, il soggetto che incorpora la quasi-macchina nell'insieme sarà considerato il fabbricante della nuova unità. Egli deve pertanto valutare eventuali rischi derivanti dall'interfaccia fra la quasi-macchina, altre attrezzature e l'insieme di macchine, assolvere ad ogni altro eventuale requisito essenziale di sicurezza e tutela della salute che non sia stato applicato dal fabbricante della quasi-macchina, applicare le istruzioni di montaggio, stilare una dichiarazione CE di conformità e affiggere la marcatura CE sulla nuova unità una volta montata.

D: Devo certificare CE una piccola gru a bandiera fissa con braccio di m 1,2 e portata 50 kg. All'estremità del braccio è fissato un argano ad azionamento manuale che però ha una portata di 545 kg. E' sufficiente indicare sulla trave e sulla documentazione che la portata della gru è di 50 kg oppure occorre dimensionare la struttura per una portata di 545 kg come l'argano (cosa che non sarebbe possibile anche per motivi di ingombro). Sarebbe possibile declassare l'argano a 50 kg di portata?



R: A nostro avviso indicare sulla trave e sulla documentazione che la portata della gru è di 50 kg non è la soluzione più corretta in quanto, in sede di eventuali controlli, potrebbe essere (correttamente) rilevata la presenza dell'argano ad azionamento manuale con portata superiore. Escludendo la possibilità di dimensionare la gru con la portata dell'argano (fattispecie da voi stessi esclusa anche per ragioni di ingombro), non rimane che l'alternativa di richiedere all'Ufficio tecnico omologazione e verifiche (U.T.O.V.) il declassamento della portata a meno di 50 kg. (in tal caso il declassamento dovrà essere annotato sui documenti ufficiali di corredo dell'apparecchio).

Professionisti

D: L'art. 26 comma 3 parla, per la redazione del DUVRI, di un proprio incaricato, in possesso di formazione "adeguata e specifiche". A quale formazione si deve fare riferimento? La legge non dà indicazioni in questo senso, possiamo considerare adatta la formazione di RSPP, di CSE? Di ASPP?

R: L'articolo 26, co. 3, prevede che, qualora il destinatario dell'obbligo di redazione del DUVRI, ovvero il datore di lavoro committente o il titolare di disponibilità giuridica dell'ambiente di lavoro, non possa soddisfare l'obbligo di cooperazione e coordinamento tramite la redazione di un documento unico di valutazione dei rischi interferenziali, possa sopperire a tale dovere, attraverso l'individuazione di un proprio incaricato, in possesso di formazione, esperienza e competenza professionali, adeguate e specifiche in relazione all'incarico conferito, nonché di periodico aggiornamento e di conoscenza diretta dell'ambiente di lavoro, per sovrintendere a tali cooperazione e coordinamento. Di converso, il datore di lavoro dell'ente che svolgerà le lavorazioni dovrà rendere disponibile un soggetto per soddisfare la cooperazione e la collaborazione richiesta a sua parte. Non sono tuttavia disciplinati i contenuti delle competenze richieste al soggetto di cui sopra. Dovrà pertanto essere effettuata una valutazione curriculare che tenga conto dell'esperienza e delle competenze professionali inerenti attività di cooperazione e coordinamento, ovvero organizzative, corroborate da conoscenze in materia di salute e sicurezza sul lavoro. Certamente il corso 120 ore per Coordinatori di cantiere ed il corso che qualifichi il Responsabile del servizio di prevenzione e protezione, per le parti specifiche, può essere considerato, quantomeno in assenza di riferimenti normativi - fortemente incidente sulla valutazione della formazione posseduta da tale soggetto.

41

D: Sono un tecnico che ha diverse pratiche di manutenzione straordinaria-ristrutturazione in cui i clienti usufruiscono delle detrazioni fiscali. Formalmente i lavori sono conclusi ma visto che ci sono delle fatture inerenti ai lavori che sono ancora da saldare; se io presento la fine lavori e entro 15gg relativa agibilità precludo formalmente ai clienti la possibilità di detrarre le somme ancora da corrispondere? Anche perché in molti casi è il cliente stesso che mi chiede di tenere aperta la pratica fino al saldo di tali spettanze ma dal punto di vista tecnico non vorrei rischiare di incorrere in inutili responsabilità senza la fine lavori e l'agibilità.

R: La comunicazione di fine lavori è atto dovuto per legge e, quindi, occorre ottemperare a tale obbligo, anche se spesso tale comunicazione non viene effettuata. Infatti, in passato alcune Amministrazioni comunali sono state costrette a trasmettere agli Ordini e ai Collegi professionali richieste di sensibilizzazione verso i rispettivi iscritti affinché rispettassero tale adempimento. Ad ogni modo di solito la chiusura dei lavori non influisce sulla detrazione, in quanto il pagamento delle fatture entro la fine dei lavori non è tra le condizioni richieste dalla legge per usufruire delle agevolazioni.

D: come coordinatori siamo obbligati ad indagare sugli attestati di formazione? Ovvero, abbiamo l'obbligo o il dovere di verificare se la persona, l'ente formativo sia accreditato od anche di verificare se l'attestato risponda ai requisiti formativi dell'all. XXI? nell'allegato XII non vi è richiamato l'obbligo di verifica ma solo di acquisizione. Nell'allegato XXI accordo stato regioni vi sono gli indirizzi e le peculiarità di un addetto ai lavori.

R: Ovviamente, stiamo trattando del ruolo e responsabilità del coordinatore per l'esecuzione, i cui compiti sono individuati dall'art. 92 del D.Lgs. 81/08. Per quanto riguarda gli aspetti documentali



che hanno attinenza con il quesito, l'articolo 92 recita verifica l'idoneità del piano operativo di sicurezza, da considerare come piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100, assicurandone la coerenza con quest'ultimo, ove previsto&. L'allegato XV, punto 3.2.1, stabilisce i contenuti minimi del Piano Operativo di Sicurezza e tra i contenuti dovuti vi è anche l) la documentazione in merito all'informazione ed alla formazione fornite ai lavoratori occupati in cantiere. Forti di questa indicazione, alcuni organi di controllo hanno stabilito che compito del CSE è anche quello di controllare la formazione degli addetti, giungendo persino a valutarne la reale validità. Tale imposizione è completamente errata per le motivazioni riportate nel documento allegato, che rappresenta le posizioni degli SPSAL regione Friuli Venezia Giulia, dell'allora DTL di Udine e del NIL di Udine. Il documento era online sul sito www.ciscudine.it, per esplicito accordo con gli organi di controllo regionali, da maggio 2013 fino alla chiusura del CISC nel maggio 2016, senza che nessuna osservazione sia giunta al documento stesso né da parte degli organi di controllo regionali né da quelli di altre parti d'Italia (che comunque seguivano con attenzione quanto pubblicato sul sito in questione, alla cui newsletter parecchi tdp erano iscritti). Nel corso dell'incontro era emersa anche l'estrema difficoltà, per non dire l'impossibilità, per un coordinatore di accedere a documentazioni riguardi l'effettiva esistenza di un istituto formativo, delle modalità di erogazione dei corsi, dei relativi contenuti ecc. Chiaramente, come indicato nell'ultimo paragrafo di pag. 2, qualora io coordinatore oggi vada in cantiere e nessun addetto ha seguito il corso di primo soccorso, e domani tutti hanno un attestato di 16 ore di corso di formazione, qualche dubbio mi può/deve venire; idem, se un addetto opera in modo scorretto o non capisce assolutamente la lingua italiana. Questa è la risposta a quanto sono riuscita ad intendere del quesito. Infatti, vi si cita l'allegato XII, che è invece relativo ai contenuti della notifica preliminare e l'allegato XXI, relativo alla sola formazione degli addetti a lavori in quota (ponteggi-funi). Il quesito ritengo possa/debba avere valenza più generale, su tutte le attività formative da erogarsi da parte del datore di lavoro. Non mi è chiaro, inoltre, cosa si intenda nel quesito con gli indirizzi e le peculiarità di un addetto ai lavori: se trattasi dei punti Indirizzi e requisiti minimi dei corsi, ma in tal caso mancherebbero le peculiarità o si tratta di altro punto della norma.

Impresa esecutrice

D: Può succedere che negli appalti in cui i DL non coincidano con il committente, i DUVRI prodotti dal soggetto che affida il contratto siano manchevoli delle integrazioni e firme dei DL, anche a fronte di solleciti; lo stesso avviene per le riunioni di coordinamento e per i sopralluoghi congiunti, di cui si fa carico il soggetto che affida il contratto, anche se non possiede la titolarità giuridica dei luoghi. Quali possono essere le conseguenze? E' corretto questo modo di procedere? In alternativa potrebbe essere valida una dichiarazione da parte dei DL non coincidenti con il committente con la quale si autorizza la società committente dell'appalto a rappresentarli? Deve essere una integrazione al contratto di mandato tra DL e committente?

R: L'obbligo di redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI) è esclusivo del datore di lavoro committente o comunque del soggetto che ha la disponibilità giuridica del luogo ove avvengano i lavori. Redazione del documento, che può essere delegata ad un dirigente appartenente alla società con la disponibilità giuridica anzidetta. Tale soggetto affiderà i lavori, ed eventualmente autorizzerà sub-appalti. Nel quesito posto parrebbe che i rapporti tra le parti siano invertiti. L'elaborazione del DUVRI ad opera di altro soggetto, rispetto l'effettivo destinatario dell'obbligo, potrebbe eventualmente portare a responsabilità penali sia di fattispecie contravvenzionale che colposa, nei confronti del soggetto che di fatto redige il DUVRI nonché in capo a colui che avrebbe dovuto effettivamente elaborare il documento. La finalità del DUVRI, qualora si rientri nell'obbligo di cui all'art. 26, commi 1 e 3 del d.lgs. n. 81/2008, è quella di promuovere la cooperazione ed il coordinamento, salvo i casi previsti dall'art. 26, co. 3-bis del citato decreto. Cooperazione e coordinamento, finalizzate ad evitare sovrapposizioni di fasi lavorative, fraintendimenti tali che il rischio da interferenza possa tramutarsi in danno, ed ove per interferenza è inteso il potenziale contatto rischioso tra lavorazioni poste in essere da lavoratori appartenenti ad imprese distinte. L'obbligo di cooperazione e coordinamento non è ovviamente - univoco del datore di lavoro committente (o del soggetto che redige il DUVRI), bensì di ogni datore di lavoro impegnato nelle lavorazioni, così come disposto nell'art. 26, co. 2 del TU in materia di sicurezza sul lavoro. Obbligo il cui venir meno è penalmente sanzionato (art. 55, co. 5, lett. a, d.lgs. 81/08). E' pertanto corretto chiedere la presa visione del DUVRI ai datori di lavoro delle imprese interessate alle lavorazioni, così come è dovuta la modifica o l'integrazione del documento qualora necessario.



Tuttavia, allorché vi sia il rischio che i soggetti tenuti alla cooperazione ed al coordinamento rimangano passivi, e ferma restando la responsabilità penale che perdura in ogni caso, è opportuno che il datore di lavoro committente inserisca delle clausole contrattuali che prevedano la risoluzione del contratto con eventuale risarcimento di danni giunti, nel caso in cui i soggetti destinatari dei doveri menzionati, non vi adempiano. Da tali omissioni, permarrebbero infatti responsabilità anche in capo al datore di lavoro che commissiona le lavorazioni.

Lavoratore autonomo

D: Cantieri temporanei e mobili: La ditta appaltatrice richiede a me libero professionista una prestazione all'interno suo cantiere, la prestazione è principalmente di tipo intellettuale (determinare la permeabilità dei terreni su fori di sondaggio, in pratica monitorare gli abbassamenti della acqua in foro). Logicamente adempiamo a tutti gli adempimenti per la sicurezza, formazione, informazione coordinamento. Oltre a fornire alla committenza documenti relativi all'identità personale e lavorativa (iscrizioni all'albo, rc professionale, regolarità contributiva). Ho l'obbligo di fornire un'ulteriore polizza infortuni generale?

R: Il quarto comma dell'articolo 9 del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 (convertito in legge 24/03/2012, n. 27) ha disposto che, nel caso delle professioni regolamentate (ingegneri, architetti, periti, geometri, ecc.), il professionista deve rendere noto al cliente il grado di complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico e deve altresì indicare i dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale. La polizza ha il doppio fine di garantire il cittadino committente dalle conseguenze di eventuali errori del professionista e di salvaguardare il patrimonio di quest'ultimo a seguito di una richiesta di risarcimento da parte del proprio cliente o di terzi.



L'Esperto risponde



Agevolazioni fiscali

■ CAPANNONI: AMMORTIZZABILI I COSTI DI BONIFICA AMIANTO

44

D. Una società situata nel Veneto darà tra poco inizio ai lavori di risanamento conservativo di un capannone e di rimozione dell'amianto dal tetto, a causa di un incendio. Si chiede se, oltre alla detrazione fiscale del 65% (per un massimo di 60mila euro) dovuta per il ripristino della copertura del tetto, la società ha diritto ad accedere ad altre detrazioni fiscali e/o contributi nazionali o regionali per la rimozione dell'amianto dal tetto del capannone industriale. Inoltre, si chiede se per questo progetto complessivo di ristrutturazione del capannone può essere applicata l'aliquota Iva agevolata al 10 per cento.

R. Il rifacimento della copertura del capannone a seguito della rimozione dell'amianto fruisce della detrazione del 65% (entro un limite massimo di detrazione pari a 60 mila euro), come intervento diretto a conseguire risparmio energetico dell'edificio, sempre che si conseguano i valori di trasmittanza termica previsti dal decreto 11 marzo 2008 (articolo 1, comma 2, lettera a, n. 1 e n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, legge di Bilancio 2017, si veda anche la guida al 65% su www.agenziaentrate.it). Le spese sostenute, portate ad aumento del costo dell'immobile come spese incrementative, sono altresì ammortizzabili (Dm 31 dicembre 1988). Trattandosi di un capannone industriale, l'Iva applicabile è quella ordinaria del 22 per cento. Occorre verificare se per tale tipologia di interventi siano previsti contributi in base a provvedimenti locali o comunitari.

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 4 settembre 2017)

■ ASCENSORE ANTI-BARRIERE, HANDICAP DA CERTIFICARE

D. Una persona ha installato nella propria abitazione unifamiliare un ascensore per eliminare barriere architettoniche, rendendo la casa accessibile a chiunque non sia in grado di affrontare le scale. Si chiede se, per fruire delle agevolazioni fiscali, sono necessari - oltre alla normale documentazione prevista per la ristrutturazione edilizia e a quella specifica di spesa - certificati medici o altri attestati comprovanti le patologie delle persone che fruiscono dell'impianto. La richiesta di chiarimento trae origine dal fatto che qualcuno afferma che - per ottenere le agevolazioni fiscali - è necessaria l'acquisizione di documentazione comprovante il grave stato patologico in cui versa il proprietario o un altro membro della famiglia, escludendo, di fatto, il bonus per la generica rimozione di barriere architettoniche che impediscono l'accesso alla casa da parte di qualunque persona (quindi, in numero variabile e imprevedibile nel tempo) affetta da difficoltà motorie.

R. Tra le spese detraibili ai fini della detrazione del 50 per cento (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 2, lettera c, n. 1 e n. 4, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, di Bilancio per il 2017; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it), rientrano anche quelle sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche, riguardanti, ad esempio, ascensori,



GRUPPO **24** ORE

montacarichi, elevatori esterni all'abitazione, e le spese effettuate per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, favoriscono la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave (ex articolo 3, comma 3, della legge 104/1992). La condizione di soggetto portatore di handicap dev'essere certificata e riconosciuta legalmente dagli organi competenti (Asl, Inps), mentre non è sufficiente una generica attestazione relativa a un soggetto portatore di handicap.

(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 14 agosto 2017)



Catasto

■ LE NOTIFICHE DELLE RENDITE SI IMPUGNANO IN 60 GIORNI

D. *Nel 2016, con Docfa (Documenti catasto fabbricati), un professionista, a seguito di variazioni, frazionò una unità immobiliare in due unità. La vecchia rendita catastale, datata anno 1965, ammontava a 32.000 euro; la nuova rendita catastale, proposta dal professionista utilizzando i riferimenti catastali dell'epoca censuaria 1988/1989, ammontava complessivamente a 15.000 euro.*

Nel 2017, a seguito di sopralluogo, l'ufficio ha variato la rendita a 33.000 euro, ex Dm 701/1994. Sono già trascorsi 60 giorni dalla notifica: è possibile fare ricorso, in quanto sembrerebbe illegittimo assegnare oggi, utilizzando i parametri catastali 1988/1989, una rendita catastale molto inferiore, a fabbricato immutato, a quella assegnata nel 1965 e poi rettificata?

R. Le notifiche delle rendite catastali vanno impugnate alla Commissione tributaria provinciale entro 60 giorni dal ricevimento dell'avviso di accertamento. Purtroppo, non avendo presentato ricorso nei termini, è stata persa la chance di contestare, presso un organo terzo, l'accertamento dell'ufficio. Resta la possibilità di presentare, alla direzione provinciale dell'agenzia delle Entrate – Ufficio territorio, una istanza di autotutela per chiedere la rettifica nel caso si riesca a dimostrare l'eventuale errore in cui è potuto incorrere l'ufficio e che quest'ultimo lo riconosca. Come da orientamenti giurisprudenziali consolidati, sul rigetto non motivato di una istanza di autotutela, o verso una mancata risposta entro 90 giorni dalla presentazione, potrà essere presentato ricorso soltanto per dedurre eventuali profili di illegittimità del rifiuto, e non per contestare la fondatezza della pretesa tributaria; altrimenti, si concretizzerebbe una indebita sostituzione del giudice nell'attività amministrativa propria dell'amministrazione finanziaria.

In sostanza, il ricorso tributario, pur essendo ammissibile, è uno strumento di difesa molto labile, investendo un ambito di applicabilità molto limitato. Per carenza di indicazioni specifiche nel quesito, nel merito non si può esprimere alcun parere, salvo evidenziare che, a meno di cambio di destinazione d'uso radicale delle unità derivate dal frazionamento, la nuova rendita, tendenzialmente, doveva rimanere invariata rispetto all'originaria, sempre che la stessa non fosse errata nella precedente determinazione.

(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 14 agosto 2017)

■ RICHIESTA DI AUTOTUTELA CONTRO L'ACCERTAMENTO

D. *Mia madre e suo fratello sono proprietari di una superficie destinata a parcheggio (categoria D/8), sita in un'area periferica. Nel 2005, a seguito di accertamento da parte dell'agenzia del Territorio, è stata attribuita una rendita catastale con valore unitario a metro quadrato errato. I tecnici di allora non se ne sono accorti. Nel 2009, a seguito di nuovo accertamento, la rendita è stata ancora aumentata con valori riferiti ad aree centrali, e non periferiche. Ancora una volta i tecnici dell'epoca non se ne sono accorti e nulla è stato contestato. Nel 2014, tornando in città dopo un lungo periodo, ho scoperto il tutto e ho intrapreso un ricorso di rettifica. Il giudice ci ha dato torto, affermando che, all'epoca dei fatti, l'accertamento non è stato contestato. A questo punto, la nostra proprietà è*



destinata ad avere una rendita errata o maggiorata rispetto al vicinato?

R. Il quesito non contiene elementi sufficienti per una trattazione specifica della problematica, per cui è solo possibile fornire un quadro generale. Contro gli accertamenti di natura catastale è possibile ricorrere alla Commissione tributaria provinciale competente entro 60 giorni dalla notifica. Contro la decisione è ammesso ricorso in appello alla Commissione tributaria regionale, ed eventualmente, per questioni di diritto, si può ricorrere alla Corte di cassazione. Nei casi in cui, per i più disparati motivi, non sia stato possibile impugnare l'avviso di accertamento, l'unica azione possibile resta quella di chiedere una revisione in autotutela all'ufficio impositore, a norma del Dm 11 febbraio 1997, n. 37. In materia catastale, le casistiche e le procedure in cui può essere invocato il procedimento sono disciplinate dalla circolare 11/T del 2005 dell'agenzia del Territorio, che si può scaricare dal sito dell'agenzia delle Entrate.

Per l'analisi del provvedimento di autotutela, è fondamentale una preliminare valutazione e comparazione tra l'interesse pubblico all'annullamento e gli altri interessi secondari pubblici e privati eventualmente coinvolti, con particolare riferimento all'eventuale consolidamento di situazioni o posizioni giuridiche sorte sulla base dell'atto oggetto di riesame, che possono rendere totalmente o parzialmente inattuabile il provvedimento emesso in sede di autotutela. In tale contesto appare significativo distinguere tra errori oggettivamente evidenti e rilevabili (quali quelli relativi alla mera individuazione della consistenza), per i quali è opportuno procedere comunque alla rimozione, e quelli connessi a peculiari valutazioni estimali (correlate alla inevitabile alea del giudizio tecnico), per i quali il consolidamento delle situazioni può consigliare una maggiore cautela nell'adozione dell'eventuale atto di rettifica. La situazione segnalata dal quesito sembra rientrare nella seconda casistica, di più difficile oggettiva individuazione di eventuali errori di accertamento.

Ciò premesso, la richiesta di autotutela può essere avanzata, quindi, anche a termine di impugnazione dell'avviso scaduto e, contro l'eventuale silenzio rifiuto o diniego espresso, può essere presentato ricorso, nei termini, alla Commissione tributaria. Gli orientamenti giurisprudenziali tendono a stabilire che il contenzioso in materia di autotutela riguarda essenzialmente la verifica dei motivi giuridici e legali, che sottendono la possibilità di adire o escludere l'esercizio del potere di autotutela.

Come ultima ipotesi di revisione della rendita, resta la possibilità, per variazioni oggettive dell'immobile (fusione, frazionamenti, modifiche interne eccetera) di presentare una dichiarazione in catasto, che, tra l'altro, riapre i termini dell'accertamento a partire dal nuovo stato dell'unità immobiliare.

(Antonio Iovine, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 14 agosto 2017)



Condominio

■ I DELEGATI VOTANO ANCHE LE OPERE STRAORDINARIE

D. *È vero che le deleghe non valgono quando si deve decidere per lavori straordinari? Chiedo ciò perché faccio parte di un condominio con circa 220 condòmini, alle prese con un intervento del costo di circa sei milioni di euro.*

R. Salva diversa disposizione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, se esistente (di cui occorrerebbe valutare, tra l'altro, la legittimità), e salvo che il lettore si riferisca alla fattispecie di cui agli articoli 1117-bis del Codice civile e 67, comma tre, delle disposizioni di attuazione del Codice civile (in tema di nomina del rappresentante di ogni condominio nell'assemblea "supercondominiale", ma non sembrerebbe questo il caso), non risulta che sia previsto un divieto di



delega in condominio per deliberare in ordine a opere di manutenzione straordinaria. L'articolo 67, comma 1, delle disposizioni di attuazione del Codice civile si limita a stabilire, in termini generali, che «ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di 20, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e del valore proporzionale».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde”, 28 agosto 2017)

■ ASCENSORE NUOVO, PAGA CHI L'HA VOLUTO

D. *Sono proprietario di un immobile al primo piano di un edificio condominiale. Due anni fa è stato installato un ascensore, ma insieme ad altri condòmini ho deciso di non partecipare alla spesa. Durante l'ultima assemblea di condominio, l'amministratore ha presentato un preventivo per adeguare l'impianto alle normative europee. Interventi che - come ha riferito - pur non essendo obbligatori garantiscono maggiore sicurezza ai residenti, ma anche agli estranei che utilizzano l'impianto. Per quest'ultimo motivo il costo dell'adeguamento - a detta dell'amministratore - sarebbe a carico di tutti i condòmini, compresi coloro che non sono proprietari dell'ascensore. È davvero così?*

47

R. L'ascensore, secondo l'articolo 1117 del Codice civile, è una parte comune dell'edificio e, di conseguenza, è soggetto a quanto previsto dall'articolo 1123, comma 1, del Codice stesso: le spese necessarie per la sua conservazione e il suo godimento «sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione». Il successivo articolo 1124, dopo la legge di riforma del condominio (n. 220/2012), ha sancito formalmente l'equiparazione dell'ascensore alle scale, disponendo che entrambi «sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono».

La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo». Il che vale, in linea di massima, per le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, a meno che un regolamento condominiale contrattuale non disponga diversamente. Il principio si applica quando l'impianto è nato insieme all'edificio e quindi appartiene a tutti i condòmini proprietari.

Nel caso descritto dal quesito, però, l'ascensore è stato costruito in un secondo momento e alla spesa hanno partecipato soltanto alcuni proprietari. Il che è possibile, in quanto l'installazione rientra fra le innovazioni voluttuarie e gravose, per le quali è previsto il godimento separato del bene, a cui solitamente si può accedere attraverso una chiave fornita a chi ha finanziato il costo dell'opera.

L'articolo 1121, comma 3, del Codice civile prevede comunque che «i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera». Più complesso è valutare chi sia tenuto a contribuire alle spese per l'adeguamento dell'impianto alle norme europee. Sulla questione esistono due distinti orientamenti.

Il primo considera l'adeguamento al pari della manutenzione e, di conseguenza, per la suddivisione dei costi applica il doppio criterio dettato dall'articolo 1124 del Codice civile (millesimi e altezza piano).

Per il secondo orientamento, invece, le opere di adeguamento non hanno nulla a che fare con l'utilizzo dell'impianto e sono paragonabili all'installazione di un nuovo ascensore: dunque, per questo motivo la spesa, a norma dell'articolo 1123, comma 1, andrebbe ripartita in proporzione ai millesimi di ciascun proprietario, e tutti gli altri condòmini non sarebbero tenuti a pagare alcunché.

Questo principio non varia neanche nel caso in cui l'ascensore sia sprovvisto della serratura e della chiave e quindi, potenzialmente, l'utilizzo sia consentito a chiunque, condòmini ed estranei. Spetta, infatti, ai proprietari dell'impianto decidere se servirsi o meno della chiave, mentre l'amministratore non può agire contro i condòmini inadempienti se non dopo avere avuto l'autorizzazione



dell'assemblea. Il costo per installare la serratura con la chiave, al pari dell'installazione, è a carico dei condòmini proprietari, che pagano in base ai millesimi in loro possesso. Un'ultima considerazione riguarda la natura dell'intervento. Alla stregua di quanto affermato dall'amministratore, nella specie le opere di adeguamento alle normative europee, pur contribuendo a garantire maggiore sicurezza, non sono imposte per tutti gli impianti, ma solo per gli ascensori e montacarichi datati, ossia costruiti prima dell'entrata in vigore del Dpr 162/1999. In sostanza, solamente gli ascensori installati dopo il luglio del 1999 devono possedere determinati requisiti (tra cui l'allineamento obbligatorio al piano, l'illuminazione d'emergenza in cabina, l'installazione di dispositivi di comunicazioni bidirezionali collegati a una centrale di soccorso), mentre i più "vecchi" non sono coinvolti, salvo che per gli interventi di controllo e manutenzione periodica.

(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Esperto risponde", 21 agosto 2017)



Edilizia e Urbanistica

48

■ VIOLAZIONE DI CONVENZIONI: LA NULLITÀ È PARZIALE

D. *L'articolo 8 della legge 10/1977 (nota come legge "Bucalossi") stabilisce la durata di validità di una convenzione in un periodo minimo di 20 anni e massimo di 30; il range è calcolato dal rilascio del certificato dell'abitabilità. Che cosa comporta l'azione del concessionario della convenzione che delibera e aliena prima del decorso del periodo minimo, cioè prima dei 20 anni? L'ente locale quali azioni può intraprendere per il rispetto della convenzione? Il notaio, nel caso specifico, ha dei doveri da osservare?*

R. Si premette che ogni convenzione, anche se ricalcante uno schema generale, può presentare clausole specifiche, motivo per cui va letta attentamente,

In generale si può dire che la convenzione "Bucalossi" pone vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione e del canone di locazione per un periodo minimo di 20 anni e massimo di 30. L'interpretazione circa la durata temporale del vincolo non è univoca, per cui, ad esempio, la Cassazione (a sezioni unite, con la sentenza 8135 del 16 settembre 2015), nel caso di convenzioni ex legge Bucalossi, attesta che l'unico soggetto tenuto a rispettare i criteri di determinazione del prezzo massimo sarebbe il costruttore (e cioè solo colui che ha ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto), senza coinvolgimento degli ulteriori acquirenti del bene. Questa interpretazione, tuttavia, sembra smentita dal legislatore del 2011: questi, infatti, ha previsto (introducendo il comma 49-ter dell'articolo 31 della legge 448/1998), anche con riferimento alle convenzioni ex legge Bucalossi, la possibilità di rimuovere le limitazioni di prezzo, ma solo dopo cinque anni dalla prima cessione: ciò significa che i vincoli di prezzo gravano non solo sul costruttore, ma anche sugli aventi causa dello stesso.

Circa le conseguenze della violazione dei vincoli, la disciplina in questione - come riportato nell'articolo 18, comma 5, del Dpr 380/2001, che ha abrogato la legge 10/1977 - prevede la sanzione della nullità per «ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione»; la nullità, però, è limitata alla sola «parte (del prezzo, nde) eccedente». Ciò significa che la nullità della clausola che fissa il prezzo superiore non comporta la nullità dell'intero contratto: si tratta di una ipotesi di nullità parziale, ex articolo 1419 del Codice civile, nonchè di sostituzione di diritto della clausola nulla con la clausola conforme a legge, ex articolo 1339 del Codice civile.

L'ente locale non ha alcun potere. Il notaio, dal suo canto, deve rendere edotti gli interessati circa le eventuali problematiche derivanti dalla convenzione e inerenti ai trasferimenti.

(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 14 agosto 2017)



GRUPPO 24 ORE

■ PER LA SANATORIA SERVE LA CONFORMITÀ AL PRG

D. *Nell'anno 2006 ho realizzato - in zona B/2, di completamento dell'attuale Prg - un sottotetto senza alcun titolo autorizzativo, che, attualmente, non rispetta le altezze interne dettate dalle Nta (norme tecniche di attuazione) allegata al Prg. È possibile chiedere un accertamento di conformità ex articolo 36 del Dpr 380/2001, e successive modifiche e integrazioni, andando a creare un abbassamento interno delle falde in modo da rientrare nelle altezze interne prescritte dalle Nta?*

R. La risposta è negativa, dal momento che l'articolo 36 del Dpr 380/2001 prevede che per ottenere la sanatoria ci sia conformità al Prg (piano regolatore generale) tanto al momento della realizzazione dell'opera abusiva quanto al momento della richiesta della sanatoria. I requisiti mancano entrambi, in quanto, almeno per rispettare le norme attualmente vigenti, è necessario intervenire sull'abuso con l'abbassamento interno delle falde.

(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde”, 14 agosto 2017)



Professione e Previdenza

■ SI COMPILA LO STUDIO DELL'ATTIVITÀ PREVALENTE

D. *Un geometra, regolarmente iscritto all'albo e alla Cassa, oltre all'attività tipica, si occupa di amministrazioni di condomini, tanto che nel corso del tempo i maggiori compensi derivano proprio da questa attività (per il 90%). Lo studio di settore da utilizzare è quello del geometra, indicando la percentuale dei compensi provenienti dall'amministrazione dei condomini, oppure - vista la prevalenza - occorre modificare l'attività e adottare lo studio degli amministratori di condominio?*

R. Se l'attività di amministrazione di condomini (codice Ateco 68.32.00) rientra nello studio di settore WK16U fosse svolta in forma di impresa, andrebbero compilati entrambi gli studi di settore: quello per l'attività di geometra (codice Ateco 71.12.30), rientra nello studio di settore YK03U, e l'altro WK16U per l'amministrazione dei condomini.

Nel caso differente in cui anche quest'ultima attività fosse svolta in forma di lavoro autonomo, invece, in ragione della semplificazione disposta con il Dm 11 febbraio 2008, il lettore dovrebbe compilare soltanto uno studio di settore: quello dai cui sono derivati maggiori ricavi nel periodo d'imposta. Nel caso di specie, lo studio WK16U (si confrontino le istruzioni nella parte generale per la compilazione degli studi di settore).

(Roberto Moscati, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde”, 4 settembre 2017)

■ CASSE LIBERO-PROFESSIONALI, LA 14ª NON È ASSICURATA

D. *Desidererei sapere perché non mi viene erogata, pur essendo un geometra in pensione con i previsti requisiti economico- reddituali, la cosiddetta 14ª mensilità, istituita dal 2007 a favore dei pensionati ultrasessantatrenni titolari di uno o più trattamenti pensionistici a carico dell'assicurazione generale obbligatoria e delle forme sostitutive, esclusive ed esonerative della medesima, gestite da enti pubblici di previdenza obbligatoria, dato che la gestione previdenziale pensionistica del sottoscritto avviene tramite la Cassa geometri, che è appunto un ente pubblico nazionale di previdenza e assistenza.*



R. La quattordicesima viene erogata ai titolari di pensione dall'assicurazione generale obbligatoria e dai fondi a essa sostitutivi o esclusivi, con inclusione, anche, del fondo di previdenza del clero secolare e dei ministri di culto delle confessioni religiose diverse dalla cattolica, della gestione separata, delle gestioni speciali dei lavoratori autonomi (artigiani, commercianti e coltivatori diretti). Restano esclusi i pensionati appartenenti a casse libero-professionali. Di conseguenza, il lettore, appartenendo a una delle casse libero-professionali, resta escluso dall'erogazione della somma in esame.

(Aldo Forte, II Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 21 agosto 2017)





GRUPPO²⁴ORE

51

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.



GRUPPO²⁴ORE