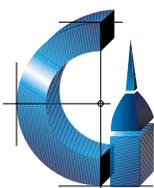


Periodico di informazione, cultura,  
aggiornamento professionale

Organo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia  
e del Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta

# il <sup>magazine</sup> geometra

Via Toselli, 1 - 10129 Torino - Spedizione in abb. post. - 70% Filiale di Torino N. 1



- **La legge di stabilità 2016**
- **L'aggiornamento della rendita catastale elimina l'Imu sugli "imbullonati"**
- **Linee Guida A.B.I. 2015**
- **Riunioni di Zona**

**Organo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e del Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta**

**Direttore responsabile**

ILARIO TESIO

**Consigliere responsabile**

PAOLO CUSELLI

**Redazione e impaginazione**

GIORGIA LOMBARDINI

**Direzione, Redazione, Amministrazione, Pubblicità:**

Via Toselli 1- 10129 Torino

Tel. 011537756 - fax 011533285

e-mail: [segreteria@collegiogeometri.to.it](mailto:segreteria@collegiogeometri.to.it)

**Hanno collaborato a questo numero:**

STEFANO ARMELLINO, DARIO MIRANO,

STUDIO OSELLA, RENATO PITTALIS,

DIEGO GIOVANNI QUERIO

**Stampa e fotolito:**

Tipografia Melli - Borgone di Susa

Tel. 011.96.46.367

Reg. Trib. Torino n. 297 del 23 luglio 1948

Pubblicazione mensile con pubblicità inferiore al 50%

Le opinioni espresse negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si intende rispettare la libertà di giudizi, lasciando agli stessi la responsabilità dei loro scritti.

Associato  
all'Unione Stampa Periodica Italiana

Si è da poco concluso, a fine febbraio, il termine entro cui studenti e famiglie sono stati chiamati a presentare la domanda di iscrizione alle scuole superiori per l'anno scolastico 2016-2017.

La scelta del percorso scolastico rappresenta una delle importanti sfide che, insieme agli esami, i ragazzi in procinto di terminare il ciclo della scuola media devono affrontare. E' un momento delicato, in cui spesso è difficile avere le idee chiare sul percorso da seguire: non soltanto l'offerta formativa è piuttosto ampia ma, soprattutto, si ha la consapevolezza che la scelta, non semplice, che si è chiamati a effettuare in terza media sia destinata a condizionare il futuro personale e professionale.

Ecco dunque, che occorre avere a disposizione tutti gli strumenti necessari per capire con chiarezza le prospettive offerte dal percorso di studi prescelto.

Proprio in questa fase è, dunque, importante essere presenti, fin da subito, come Categoria, per orientare e guidare i giovani, offrendo gli strumenti necessari a valutare le opportunità offerte dalla professione di Geometra ma, soprattutto, il percorso da intraprendere per raggiungere l'obiettivo, che comincia con l'iscrizione agli Istituti Tecnici CAT Geometri.

Lo stesso Miur ha evidenziato l'importanza dell'orientamento che non costituisce soltanto uno strumento per gestire la transizione tra scuola, formazione e lavoro, ma assume un valore più profondo e permanente nella vita di ogni persona, trattandosi di un indispensabile strumento nel percorso di sviluppo e sostegno dei processi di scelta e di decisione di ogni giovane che deve disporre degli strumenti necessari per agevolare l'individuazione del percorso di studi più adatto e garantire così la crescita professionale e personale dell'individuo.

L'attività di orientamento si esplica certamente, nella presenza e partecipazione attiva, a livello di Categoria, agli open day delle scuole, agli incontri di orientamento con studenti e genitori, nel coinvolgimento delle scuole nelle innumerevoli attività annualmente promosse per diffondere la conoscenza, sul territorio, della professione di Geometra e degli Istituti CAT. Ma, per operare nel modo più efficace, è importante che l'impegno profuso si spinga oltre il mero orientamento scolastico, operando a vari livelli e coinvolgendo direttamente e in modo ampio anche le Istituzioni e i soggetti pubblici, così da creare una rete unica di attori uniti nello sforzo condiviso di orientare consapevolmente verso la professione. E' proprio attraverso una rete di progetti e iniziative, partecipati dalla Categoria, che diventa possibile creare una struttura policentrica che, coinvolgendo soggetti istituzionali diversi, diventi capace di diffondere la promozione, lo scambio e valorizzazione delle conoscenze e, nel contempo promuovere, su più livelli, le competenze e professionalità del Geometra.

Questo risultato si può raggiungere grazie ai numerosi progetti condivisi promossi dalla Categoria in collaborazione con le Istituzioni presenti sul territorio e orientate verso la formazione, tra cui, per citare un esempio a noi vicino – ultimo solo in ordine di tempo – l'iniziativa della Green Education della Regione Piemonte, a cui il Collegio ha aderito attivamente proprio con l'obiettivo di costruire una rete fra istituzioni, scuole e imprese per promuovere la green economy attraverso interventi e iniziative rivolte ai giovani. O, ancora, a livello nazionale, il ben noto progetto didattico di orientamento "Georientiamoci", che, anche grazie all'efficace utilizzo dei social network, informa sul percorso CAT, rappresentando un'utilissima mappa per l'orientamento.

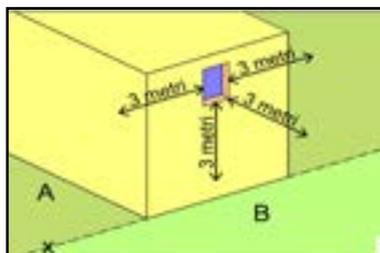
## Editoriale



La legge di stabilità 2016, pag. 3



Convenzione tra il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e la Croce Rossa Italiana, pag. 20



Codice civile e distanze dalle vedute, pag. 22



Riunioni di Zona, pag. 43

pag. 1

## Argomenti legislativi

**La legge di stabilità 2016** pag. 3  
*Studio Osella Dottori Commercialisti*

**Commissione Tributaria Provincia di Torino** pag. 17

## Consiglio Nazionale

**Obblighi trasparenza: ANAC fa proprie le osservazioni dei professionisti tecnici** pag. 18

**Convenzione tra il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e la Croce Rossa Italiana** pag. 20

## Professione

**Codice civile e distanze dalle vedute** pag. 22  
*Dario Mirano*

**L'accettazione di eredità, obbligo di trascrizione** pag. 24  
*Stefano Armellino*

**L'aggiornamento della rendita catastale elimina l'Imu sugli "imbullonati"** pag. 26

**Condominio: revoca dell'amministratore per ritardo nella presentazione del rendiconto di gestione** pag. 28

**Sentenze in breve per la professione** pag. 32

**Sicurezza nei luoghi di lavoro: il Ministero risponde** pag. 35

**Linee Guida A.B.I. 2015** pag. 37  
*Diego Giovanni Querio*

## Convegni

**Telefisco 2016: le novità per le imprese e i professionisti** pag. 40

**Convegni in breve** pag. 41

## Atti del Collegio

**Riunioni di Zona** pag. 43  
*Renato Pittalis*

# La legge di stabilità 2016

a cura dello Studio Osella Dottori Commercialisti

## Riferimenti

### • Legge 28.12.2015, n. 208

È stata pubblicata sul S.O. n. 70 alla G.U. 30.12.2015, n. 302 la Finanziaria 2016 (Legge 28.12.2015, n. 208) c.d. “Legge di stabilità 2016”, in vigore dall’1.1.2016, le cui principali disposizioni di natura fiscale sono di seguito illustrate.

## 1. NOVITÀ IMU –

### Immobili e terreni agricoli IMMOBILI IN COMODATO A PARENTI

In sede di approvazione è stato rivisto il trattamento dell’unità immobiliare concessa in comodato ad un parente in linea retta entro il primo grado che la utilizza come abitazione principale, ora disciplinato dalla nuova lett. 0a) introdotta nel comma 3 dell’art. 13, DL n. 201/2011. Tale fattispecie non rientra quindi più nella potestà regolamentare del Comune.

In particolare, ai sensi della citata lett. 0a), la base imponibile IMU è ridotta del 50% per le unità immobiliari, escluse quelle “di lusso” (A/1, A/8 e A/9), concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado (figli/genitori) che la utilizzano come abitazione principale a condizione che:

- il contratto sia registrato;
- il comodante:

- possieda un solo immobile in Italia, oltre all’abitazione principale non di

lusso sita nel Comune in cui è ubicato l’immobile concesso in comodato;

- risieda anagraficamente e dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l’immobile concesso in comodato.

Al fine di poter fruire di tale agevolazione il comodante deve presentare la dichiarazione IMU per attestare il possesso dei requisiti richiesti.

### ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

È confermata la rivisitazione della tassazione applicabile ai terreni agricoli. In particolare, è riconosciuta l’esenzione IMU per i terreni agricoli:

- ricadenti in aree montane e di collina in base ai criteri individuati dalla CM 14.6.93, n. 9;
- posseduti e condotti da coltivatori diretti / IAP iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all’Allegato A della Legge n. 448/2001;
- ad immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Conseguentemente sono abrogate le disposizioni relative alla determinazione della base imponibile di detti terreni (art. 13, commi 5 e 8-bis, DL n. 201/2011) nonché all’individuazione dei terreni agricoli imponibili / esenti IMU per il 2014 e 2015 (art. 1, commi da 1 a 9-bis, DL n. 4/2015).

### ESENZIONE IMMOBILI

### COOPERATIVE EDILIZIE

In sede di approvazione, integrando l’art. 13, comma 2, lett. a), DL n. 201/2011, l’esenzione IMU prevista per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari è riconosciuta anche nel caso in cui gli immobili di dette cooperative sono destinati a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica.

### INVIO DELIBERE E REGOLAMENTI DA PARTE DEI COMUNI

È confermato al 14.10 (anziché al 21.10) il termine ultimo entro il quale i Comuni sono tenuti ad inviare telematicamente al Portale del Federalismo fiscale le delibere ed i regolamenti IMU, affinché l’efficacia degli stessi decorra dalla data di pubblicazione.

Resta fermo al 28.10 il termine entro il quale dette delibere e regolamenti devono risultare pubblicati sul sito Internet del MEF per trovare applicazione a decorrere dall’anno di pubblicazione.

### RIDUZIONE IMU IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

In sede di approvazione, inserendo il nuovo comma 6-bis all’art. 13, DL n. 201/2011, è disposto che per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/98, l’am-

montare dell'IMU dovuta, così come risultante dall'applicazione dell'aliquota fissata dal Comune, è ridotto del 25% (va versato il 75%).

## 2. NOVITÀ TASI -

### Immobil

#### ESENZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

È confermata la modifica del comma 669, Finanziaria 2014, a seguito della quale l'esenzione TASI già riconosciuta per i terreni agricoli è estesa alle unità immobiliari adibite ad abitazione principale, escluse quelle di lusso (A/1, A/8 e A/9). Conseguentemente sono modificati anche:

- il comma 639, che ora individua nel possessore e nell'utilizzatore i soggetti passivi TASI con esclusione delle unità immobiliari destinate ad abitazione principale dall'uno o dall'altro nonché dal relativo nucleo familiare;

- il comma 681, il quale ora dispone che, nei casi in cui l'immobile costituisca abitazione principale per il detentore, la TASI è dovuta soltanto dal proprietario, nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura del 90% se il regolamento / delibera comunale non disciplina tale aspetto.

Tali disposizioni non trovano applicazione per le abitazioni principali di lusso per le quali, in base alla disciplina "generale" TASI, l'imposta è dovuta e, in presenza di un proprietario e di un detentore, la stessa è versata da ciascuno nella percentuale fissata dal Comune ovvero nella misura fissata dalla norma nazionale.

#### FABBRICATI "BENI MERCE"

È confermata l'integrazione del comma 678, Finanziaria 2014, in base alla quale per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, c.d. "beni merce", l'aliquota TASI è ridotta allo 0,1% fintanto che permanga tale destinazione e gli stessi non siano locati.

I Comuni possono aumentare detta aliquota fino allo 0,25% ovvero diminuirla fino ad azzerarla.

#### INVIO DELIBERE E REGOLAMENTI DA PARTE DEI COMUNI

È confermato che il termine ultimo entro il quale i Comuni sono tenuti ad inviare telematicamente al Portale del Federalismo fiscale le delibere ed i regolamenti TASI, affinché l'efficacia degli stessi decorra dalla data di pubblicazione, è fissato al 14.10 (anziché al 21.10).

Resta fermo al 28.10 il termine entro il quale dette delibere e regolamenti devono risultare pubblicati sul sito Internet del MEF per trovare applicazione a decorrere dall'anno di pubblicazione.

#### MAGGIORAZIONE ALIQUOTE

In sede di approvazione è stato stabilito che per il 2016, con riferimento agli immobili non esenti, il Comune può mantenere le maggiorazioni TASI di cui all'art. 1, comma 677, Finanziaria 2014, nella stessa misura applicata per il 2015.

Si rammenta che secondo il citato comma 677 il Comune può determinare l'aliquota rispettando il vincolo in base al quale la somma delle aliquote TASI e IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31.12.2013, fissata al 10,6% e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile. Per il 2014 e 2015 tale aliquota massima non può eccedere il 2,5%.

Detti limiti possono essere maggiorati di un ulteriore 0,8% a condizione che siano finanziate, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate, detrazioni d'imposta o altre misure, tali da generare effetti sul carico d'imposta TASI equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'IMU relativamente alla stessa ti-

pologia di immobili.

In merito al termine ultimo di approvazione delle delibere / regolamenti comunali riguardanti le aliquote TASI per il 2015, è stato espressamente previsto che il termine per deliberare il bilancio di previsione per il 2015 da parte del Comune, cui è ancorato il termine per deliberare le aliquote TASI "*deve intendersi riferito al 31 luglio 2015, in quanto ultimo giorno del mese di luglio*".

#### RIDUZIONE TASI IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO

Analogamente a quanto previsto ai fini IMU, anche ai fini TASI è introdotta una riduzione dell'imposta dovuta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge n. 431/98.

In particolare, al comma 768, Finanziaria 2014 è aggiunto un nuovo periodo in base al quale "*per gli immobili locati a canone concordato ... l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ... è ridotta al 75 per cento*".

## 3. NOVITÀ IVIE - Imposta sugli immobili posseduti all'estero

È confermata, l'esenzione IVIE per l'immobile posseduto all'estero che costituisce l'abitazione principale (comprese le relative pertinenze) nonché la casa coniugale assegnata all'ex coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Tale esenzione non trova applicazione se l'immobile in Italia risulterebbe di lusso (A/1, A/8 o A/9). In tali casi va applicata l'aliquota ridotta dello 0,4% e la detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, di € 200, eventualmente rapportata al periodo durante il quale si realizza la destinazione ad abitazione principale.

Per l'immobile abitazione principale di più soggetti, la detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in proporzione alla quota per la quale tale destinazione si verifica.

#### 4. REVISIONE / AGGIORNAMENTO RENDITE CATASTALI

##### – Immobili categorie D e E

È confermato che a decorrere dall'1.1.2016 la rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, di cui alle categorie catastali D ed E, va determinata tramite stima diretta *“tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento”*.

Dalla stima diretta volta alla quantificazione della rendita catastale vanno esclusi i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo. Da ciò consegue che non risultano più assoggettati ad IMU gli impianti ed i macchinari *“imbullonati”*.

È possibile presentare atti di aggiornamento per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti (procedura DOCFA), in base a dette nuove modalità.

Solo per il 2016, se l'atto di aggiornamento è presentato entro il 15.6.2016, la rendita catastale rideterminata ha effetto dall'1.1.2016.

Ciò comporta che per la determinazione dell'IMU 2016, in deroga alla regola generale di cui all'art. 13, comma 4, DL n. 201/2011 (rilevanza della rendita catastale risultante all'1.1 dell'anno di imposizione), è possibile considerare la nuova rendita catastale rideterminata.

#### 5. NUOVO REQUISITO AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

In sede di approvazione, in materia

di agevolazioni *“prima casa”*, è stato introdotto il nuovo comma 4-bis alla Nota II-bis), DPR n. 131/86 in base al quale il soggetto già proprietario della *“prima casa”* può acquistare la *“nuova prima casa”* applicando le relative agevolazioni anche se risulta ancora proprietario del primo immobile a condizione che lo stesso sia venduto entro un anno dal nuovo acquisto.

Se entro detto termine annuale la *“vecchia prima casa”* non viene venduta, vengono meno le condizioni che consentono l'applicazione delle agevolazioni.

#### 6. DETRAZIONE IVA ACQUISTO IMMOBILI RESIDENZIALI da imprese costruttrici

In sede di approvazione è stata inserita un'interessante agevolazione consistente nella possibilità di detrarre dall'IRPEF lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'IVA relativa all'acquisto di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A / B, cedute dalle imprese costruttrici. La detrazione:

- spetta per gli acquisti effettuati entro il 31.12.2016;
- va ripartita in 10 quote annuali.

#### 7. RIDUZIONE ALIQUOTA IRES – dal 2017 – società di capitali ed enti non commerciali

In sede di approvazione è stato previsto che a decorrere dall'1.1.2017, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31.12.2016, l'aliquota IRES è fissata nella misura del 24% (anziché 27,5%). Conseguentemente:

- dalla stessa data, è fissata all'1,20% la misura della ritenuta a titolo d'imposta sugli utili corrisposti a società ed enti soggetti ad un'imposta sul reddito delle società in uno Stato UE / SEE di cui all'art. 27, comma 3-ter,

DPR n. 600/73;

- è demandata ad un apposito DM la rideterminazione della percentuale di concorrenza al reddito imponibile di dividendi e plusvalenze, ora fissata nella misura del 49,72%, nonché di quella relativa agli utili percepiti dagli enti non commerciali (ora pari al 77,74%).

Al fine di evitare che tali modifiche comportino l'aumento della quota imponibile per i soggetti di cui all'art. 5, TUIR (società di persone e soggetti equiparati) è disposto che le nuove percentuali non trovano applicazione con riferimento a detti soggetti.

#### ADDIZIONALE IRES ENTI CREDITIZI / FINANZIARI

In sede di approvazione è stato previsto che a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2016 (in generale dal 2017) per gli enti creditizi / finanziari e per la Banca d'Italia, è dovuta un'addizionale IRES pari al 3,5%.

#### 8. DETRAZIONI SPESE RECUPERO EDILIZIO E RISPARMIO ENERGETICO

È disposta la proroga alle condizioni previste per il 2015, sia della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR che per quelli di riqualificazione energetica di cui all'art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 269/2006.

In particolare, per le spese sostenute fino al 31.12.2016 (anziché fino al 31.12.2015) la detrazione:

- per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è riconosciuta nella misura del 50%, su un importo massimo di spesa pari a € 96.000;
- per gli interventi di risparmio e riqualificazione energetica, inclusi i nuovi interventi introdotti dal 2015 (schermature solari e impianti di climatizzazione invernale con impianti

dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili), è riconosciuta nella misura del 65%.

Le detrazioni per gli interventi di risparmio e riqualificazione energetica sono ora fruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) comunque denominati, per le spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2016, per interventi realizzati sugli immobili di loro proprietà e adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

## 9. CESSIONE DETRAZIONE SOGGETTI INCAPIENTI

In sede di approvazione, con riferimento alle spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, il nuovo comma 2-ter dell'art. 14, DL n. 63/2013 introduce la possibilità, per:

- i titolari di reddito di pensione non superiore a € 7.500, di redditi di terreni non superiori a € 185,92 e dell'abitazione principale con le relative pertinenze (art. 11, comma 2, TUIR);
- i titolari di lavoro dipendente e assimilati con reddito complessivo non superiore a € 8.000 ovvero a € 4.800 (art. 13, comma 1, lett. a) e comma 5, lett. a), TUIR);
- di optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato l'intervento agevolabile.

Con un apposito Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate saranno definite le relative modalità operative.

## 10. BONUS “MOBILI ED ELETTRODOMESTICI”

È confermata la proroga della detrazione IRPEF del 50% su una spesa massima di € 10.000, riconosciuta ai soggetti che sostengono spese per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di

interventi di recupero del patrimonio edilizio per il quale si fruisce della detrazione IRPEF (alle stesse condizioni previste per il 2015).

La detrazione è riconosciuta per le spese sostenute fino al 31.12.2016 (anziché fino al 31.12.2015).

## 11. BONUS “MOBILI GIOVANI COPPIE”

In sede di approvazione è stata introdotta una nuova detrazione IRPEF:

- riservata alle giovani coppie (coniugi ovvero conviventi more uxorio):
  - che costituiscono nucleo familiare da almeno 3 anni;
  - in cui almeno uno dei 2 non abbia superato i 35 anni di età;
  - acquirenti di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (la norma non precisa i termini temporali relativi all'acquisto);
  - pari al 50%, su una spesa massima di € 16.000, per l'acquisto di mobili destinati all'arredo dell'abitazione.

Detta spesa deve essere sostenuta dall'1.1 al 31.12.2016 e la detrazione va ripartita in 10 quote annuali.

Tale detrazione non è cumulabile né con la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio né con il bonus “mobili ed elettrodomestici”.

## 12. LEASING AGEVOLATO “PRIMA CASA”

In sede di approvazione è stata introdotta una serie di interessanti disposizioni tendenti a agevolare l'acquisto della “prima casa” mediante un contratto di leasing.

Il ricorso a tale modalità d'acquisto consente di beneficiare della detrazione IRPEF del 19% di cui alle nuove lett. i-sexies.1) e i-sexies.2) del comma 1 dell'art. 15, TUIR, relativamente:

- a) ai canoni e relativi oneri accessori per un importo non superiore a € 8.000;
- b) al prezzo di riscatto per un impor-

to non superiore a € 20.000.

Quanto sopra è riconosciuto a condizione che:

- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna;
- il soggetto interessato:
  - abbia un'età inferiore a 35 anni e un reddito complessivo non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto;
  - non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Se il soggetto ha un'età pari o superiore a 35 anni la predetta detrazione è ridotta del 50%.

La nuova detrazione spetta alle condizioni previste relativamente agli interessi passivi ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale di cui alla lett. b) del citato art. 15.

Sono previste altresì le seguenti agevolazioni ai fini delle imposte indirette:

- è applicata l'imposta di registro dell'1,50% alle cessioni di case di abitazioni non di lusso effettuate nei confronti di banche ed intermediari finanziari per essere concesse in leasing ricorrendo i requisiti “prima casa”, in capo all'utilizzatore, di cui alla Nota II-bis all'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86;
- le imposte ipocatastali sono dovute in misura fissa (€ 200).

Nel caso di cessioni effettuate direttamente dall'impresa di costruzioni l'imposta di registro e ipocatastali sono applicabili in misura fissa.

In caso di cessione del contratto di leasing in esame è applicabile l'imposta di registro del 9%, ridotta all'1,5% in presenza delle condizioni “prima casa”.

L'agevolazione in esame è applicabile dall'1.1.2016 al 31.12.2020.

## 13. MAXI AMMORTAMENTI – Imprese e lavoratori autonomi

A favore delle imprese e dei lavo-

ratori autonomi che effettuano investimenti in beni strumentali nuovi nel periodo 15.10.2015 – 31.12.2016, al solo fine di determinare le quote di ammortamento e i canoni di leasing, il costo di acquisizione è incrementato del 40% (così, ad esempio, un cespite acquistato per € 60.000 rileva per il calcolo degli ammortamenti per € 84.000).

In sede di approvazione è stata disposta l'irrelevanza dell'incremento di costo ai fini dell'applicazione degli studi di settore (maggiori ammortamenti e maggiori valori beni strumentali).

**ACQUISTO DI VEICOLI**

Relativamente agli acquisti di veicoli nuovi effettuati nel predetto periodo, oltre all'incremento del 40% del costo di acquisizione, è previsto l'aumento nella medesima misura (40%) dei limiti di deducibilità di cui all'art. 164, comma 1, lett. b), TUIR (così, ad esempio, il limite di € 18.075,99 passa a € 25.306,39).

**BENI ESCLUSI**

Sono esclusi dall'incremento gli investimenti:

- in beni materiali strumentali per i

quali il DM 31.12.88 stabilisce un coefficiente di ammortamento inferiore al 6,5%;

- in fabbricati e costruzioni;
- nei beni ricompresi nei gruppi indicati a fondo pagina.

**ACCONTI D'IMPOSTA**

Le disposizioni sopra esaminate non hanno effetto sulla determinazione dell'acconto dovuto per il periodo d'imposta in corso al 31.12.2015 (2015 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare).

L'acconto dovuto per il periodo d'imposta in corso al 31.12.2016 (in generale, 2016) va determinato considerando, quale imposta del periodo precedente, quella determinata in assenza dell'agevolazione.

**14. ASSEGNAZIONE/CESSIONE AGEVOLATA AI SOCI BENI IMMOBILI/MOBILI d'impresa**

È riproposta l'assegnazione / cessione agevolata di beni immobili / mobili ai soci. È infatti consentito alle società di persone / capitali di

assegnare / cedere ai soci gli immobili, diversi da quelli strumentali per destinazione, o mobili iscritti in Pubblici Registri non utilizzati come beni strumentali, applicando le disposizioni di seguito esaminate.

L'assegnazione / cessione va effettuata entro il 30.9.2016 a condizione che tutti i soci risultino iscritti nel libro dei soci, se prescritto, alla data del 30.9.2015, ovvero che vengano iscritti entro il 30.1.2016 in forza di un titolo di trasferimento avente data certa anteriore all'1.10.2015.

A tal fine è dovuta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e IRAP pari all'8% (10,50% se la società risulta non operativa in almeno 2 dei 3 periodi d'imposta precedenti l'assegnazione / cessione) calcolata sulla differenza tra:

- il valore dei beni assegnati;
- il costo fiscalmente riconosciuto.

In mancanza di uno specifico riferimento alla "sostituzione" dell'IVA, quest'ultima va applicata con le regole ordinarie.

Per le assegnazioni / cessioni soggette a imposta di registro è prevista la riduzione alla metà delle relative aliquote e l'applicazione delle imposte ipocatastali in misura fissa.

<b>Gruppo V</b>	Industrie manifatturiere alimentari	Specie 19 – imbottigliamento di acque minerali naturali	Condutture	8,0%
<b>Gruppo XVII</b>	Industrie dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua	Specie 2/b – produzione e distribuzione di gas naturale	Condotte per usi civili (reti urbane)	8,0%
			Condotte dorsali per trasporto a grandi distanze dai centri di produzione	10,0%
			Condotte dorsali per trasporto a grandi distanze dai giacimenti gassosi acquiferi; condotte di derivazione e di allacciamento	12,0%
		Specie 4/b – stabilimenti termali, idrotermali	Condutture	8,0%
<b>Gruppo XVIII</b>	Industrie dei trasporti e delle telecomunicaz.	Specie 4 e 5 – ferrovie, compreso l'esercizio di binari di raccordo per conto terzi, l'esercizio di vagoni letto e ristorante. Tramvie interurbane, urbane e suburbane, ferrovie metropolitane, filovie, funicolari, funivie, slittovie ed ascensori	Materiale rotabile, ferroviario e tramviario (motrici escluse)	7,5%
		Specie 1, 2 e 3 – trasporti aerei, marittimi, lacuali, fluviali e lagunari	Aereo completo di equipaggiamento (compreso motore a terra e salvo norme a parte in relazione ad esigenze di sicurezza)	12,0%

Le riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci sono assoggettate ad un'imposta sostitutiva pari al 13%.

In sede di assegnazione la società può richiedere che il valore normale degli immobili sia determinato su base catastale, ossia applicando alla relativa rendita catastale rivalutata i moltiplicatori in materia di imposta di registro ex art. 52, DPR n. 131/86.

In caso di cessione, al fine della determinazione dell'imposta sostitutiva, il corrispettivo, se inferiore al valore del bene ex art. 9, TUIR, o al valore catastale, è computato in misura non inferiore ad uno dei 2 valori.

In sede di approvazione è stato modificato il trattamento fiscale in capo al socio assegnatario limitando la non applicazione dell'art. 47, TUIR, ai commi 1, secondo periodo, e da 5 a 8.

Di conseguenza, ora, in capo al socio assegnatario (di società di capitali) l'operazione non risulta più fiscalmente irrilevante, in quanto per lo stesso è prevista la tassazione degli utili in natura sulla parte eccedente la somma assoggettata ad imposta sostitutiva da parte della società.

Tuttavia il valore normale dei beni ricevuti, al netto dei debiti accollati, riduce il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni / quote possedute.

Il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta va effettuato:

- nella misura del 60% entro il 30.11.2016;
- il rimanente 40% entro il 16.6.2017.

Quanto sopra è applicabile anche alle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei citati beni e che entro il 30.9.2016 si trasformano in società semplici.

## 15. ESTROMISSIONE IMMOBILE IMPRENDITORE INDIVIDUALE

In sede di approvazione è stata ri-

proposta l'estromissione dell'immobile da parte dell'imprenditore individuale. L'agevolazione:

- è riconosciuta agli immobili strumentali per natura e per destinazione ex art. 43, comma 2, TUIR, posseduti al 31.10.2015;

- ha effetto "dal periodo di imposta in corso alla data del 1° gennaio 2016", ossia dal 2016;

- richiede il pagamento entro il 31.5.2016 di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF / IRAP dell'8%.

L'imposta sostitutiva va calcolata sulla differenza tra il valore normale dell'immobile e il relativo costo fiscalmente riconosciuto.

A tal fine è applicabile, in quanto compatibile, quanto disposto in materia di assegnazione agevolata.

## 16. OPERAZIONI CON STATI BLACK LIST COSTI BLACK LIST

È disposta l'abrogazione dei commi da 10 a 12-bis dell'art. 110, TUIR, che prevede(va) l'indeducibilità dei costi sostenuti dalle imprese italiane relativamente ai beni / servizi acquistati da soggetti domiciliati in Stati "black list", salva la ricorrenza delle c.d. circostanze esimenti.

Di conseguenza i costi in esame saranno equiparati a quelli relativi ad operazioni interne con applicazione delle ordinarie disposizioni presenti nel TUIR.

Le novità in esame sono applicabili dal periodo successivo a quello in corso al 31.12.2015 (2016 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare).

## 17. ACQUISTI BENI / SERVIZI DA SOGGETTI NON RESIDENTI

In sede di approvazione è previsto che, con le modalità stabilite da un apposito DM, saranno raccolte informazioni "necessarie ad assicurare un adeguato presidio al contrasto dell'evasione internazionale" relati-

vamente ai beni / servizi acquistati da soggetti non residenti.

È demandata all'Agenzia delle Entrate l'emanazione di uno specifico Provvedimento per la "soppressione di eventuali duplicazioni di adempimenti già esistenti".

## 18. RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Per effetto della modifica dell'art. 2, comma 2, DL n. 282/2002, è riproposta la possibilità di rideterminare il costo d'acquisto di:

- terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
  - partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute a titolo di proprietà e usufrutto;
- alla data dell'1.1.2016, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al 30.6.2016 il termine entro il quale provvedere:

- alla redazione ed all'asseverazione della perizia di stima;
- al versamento dell'imposta sostitutiva. In sede di approvazione è stata "unificata" all'8% la misura dell'imposta sostitutiva dovuta per le partecipazioni qualificate / non qualificate e per i terreni (non è più prevista l'aliquota "agevolata" del 4% con riferimento alle partecipazioni non qualificate).

## 19. RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA E PARTECIPAZIONI

È riproposta la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni riservata alle società di capitali ed enti commerciali che nella redazione del bilancio non adottano i Principi contabili internazionali.

La rivalutazione va effettuata nel bilancio 2015 e deve riguardare

tutti i beni risultanti dal bilancio al 31.12.2014 appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Il saldo attivo di rivalutazione va imputato al capitale o in un'apposita riserva che ai fini fiscali è considerata in sospensione d'imposta.

È possibile provvedere all'affrancamento, anche parziale, di tale riserva mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva ai fini IRES / IRAP in misura pari al 10%.

Il maggior valore dei beni è riconosciuto ai fini fiscali (redditi e IRAP) a partire dal terzo esercizio successivo a quello della rivalutazione (in generale, dal 2018) tramite il versamento di un'imposta sostitutiva determinata nelle seguenti misure:

- 16% per i beni ammortizzabili;
- 12% per i beni non ammortizzabili.

In sede di approvazione è stato disposto che, limitatamente agli immobili, il maggior valore è riconosciuto ai fini fiscali dal periodo d'imposta in corso all'1.12.2017 (2017 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare).

In caso di cessione, assegnazione ai soci / autoconsumo o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa prima dell'inizio del quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione (in generale, 1.1.2019), la plus / minusvalenza è calcolata con riferimento al costo del bene ante rivalutazione.

Le imposte sostitutive dovute per il riconoscimento della rivalutazione e per l'eventuale affrancamento della riserva vanno versate in unica soluzione senza interessi, entro il termine previsto per il saldo delle imposte sui redditi.

Gli importi dovuti possono essere compensati con eventuali crediti disponibili.

## 20. LIMITE UTILIZZO DEL CONTANTE – aumento soglia a € 2.999,99

A decorrere dall'1.1.2016, il limite

per l'utilizzo del denaro contante è innalzato da 999,99 a 2.999,99 euro.

In particolare, a decorrere dall'1.1.2016, è vietato trasferire denaro contante o libretti di deposito bancari o postali al portatore o titoli al portatore in euro o in valuta estera, a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore oggetto di trasferimento sarà complessivamente pari o superiore a 3.000,00 euro (e non più a 1.000,00 euro).

### Cambiavalute

Il limite di 2.999,99 euro vale anche per la negoziazione a pronti di mezzi di pagamento in valuta svolta dai soggetti iscritti nella sezione prevista dall'art. 17-bis del DLgs. 141/2010 (cambiavalute), in relazione alla quale era fissata la soglia di 2.499,99 euro.

### Money transfer

Viene lasciata, invece, a 999,99 euro la soglia per il servizio di "rimessa di denaro" di cui all'art. 1 co. 1 lett. b) n. 6 del DLgs. 11/2010 (c.d. "money transfer").

### Assegni, vaglia postali e cambiari e saldo dei libretti di deposito al portatore

Viene lasciato, invece, immutato, a 1.000,00 euro, l'importo a partire dal quale gli assegni bancari e postali e gli assegni circolari ed i vaglia postali e cambiari devono recare l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario e la clausola di non trasferibilità.

Del pari, resta fermo a 999,99 euro il limite del saldo dei libretti di deposito bancari o postali al portatore.

### CANONI DI LOCAZIONE E SETTORE DELL'AUTOTRASPORTO

Viene prevista, inoltre, l'abrogazione:

- dell'art. 12 co. 1.1 del DL 201/2011 convertito, ai sensi del quale, in deroga al limite allora previsto (999,99

euro), i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovevano essere corrisposti obbligatoriamente, quale ne fosse l'importo, in forme e modalità che escludevano l'uso del contante e ne assicuravano la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore;

- dell'art. 32-bis co. 4 del DL 133/2014 convertito, ai sensi del quale, al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata alla prevenzione delle infiltrazioni criminali e del riciclaggio del denaro derivante da traffici illegali, tutti i soggetti della filiera dei trasporti dovevano provvedere al pagamento del corrispettivo per le prestazioni rese in adempimento di un contratto di trasporto di merci su strada, di cui al DLgs. 286/2005, utilizzando strumenti elettronici di pagamento, ovvero il canale bancario attraverso assegni, bonifici bancari o postali, e comunque ogni altro strumento idoneo a garantire la piena tracciabilità delle operazioni, indipendentemente dall'ammontare dell'importo dovuto.

Per le violazioni di tali norme avrebbero dovuto trovare applicazione le disposizioni dell'art. 51 co. 1 del DLgs. 231/2007, ai sensi del quale i destinatari del DLgs. "anticiclaggio" che, nell'esercizio della propria attività professionale, hanno notizia di infrazioni alle disposizioni, tra le altre, in tema di limiti all'utilizzo del denaro contante, ne riferiscono entro trenta giorni alle competenti Ragionerie territoriali dello Stato per la contestazione e gli altri adempimenti previsti dall'art. 14 della L. 689/81.

Anche in tali casi, quindi, è operativa la disciplina di carattere generale recante, a decorrere dall'1.1.2016, la possibilità di pagare in contanti fino a 2.999,99 euro.

## 21. OBBLIGO DI POS – IMPRESE E PROFESSIONISTI

I soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali, erano tenuti – in base alla previgente disciplina – ad accettare pagamenti tramite carte di debito per importi superiori a 30,00 euro.

La legge di stabilità 2016:

- impone ai suddetti soggetti – e, quindi, anche ai professionisti – l'accettazione dei pagamenti non solo tramite carte di debito, ma anche con carte di credito (salvi i casi di oggettiva impossibilità tecnica);
- sopprime qualsiasi riferimento a eventuali importi minimi e precisa che i DM attuativi dovranno prevedere, accanto alle modalità e ai

termini di attuazione della previsione normativa, anche le fattispecie costituenti illecito e l'importo delle relative sanzioni amministrative pecuniarie. Ne consegue che la richiesta di pagamento tramite carte di debito o di credito potrebbe intervenire anche per importi pari o inferiori a 30,00 euro (limite operativo fino al 31.12.2015 per effetto delle indicazioni contenute nel DM 24.1.2014).

## 22. PAGAMENTI PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

In sede di approvazione è stato confermato per le Pubbliche Amministrazioni l'obbligo di pagare gli emolumenti a qualsiasi titolo erogati di importo superiore a € 1.000, esclusi

sivamente mediante l'utilizzo di strumenti telematici ex art. 2, comma 4-ter, DL n. 138/2011.

## 23. REGIME FORFETARIO Persone fisiche – Imprese e lavoratori autonomi

Al regime forfetario riservato alle persone fisiche (imprese e lavoratori autonomi) di cui all'art. 1, commi da 54 a 89, Finanziaria 2015 sono apportate le seguenti modifiche.

### AUMENTO DEL LIMITE DI RICAVI / COMPENSI

La principale (e da più parti auspicata) modifica riguarda l'aumento del limite dei ricavi / compensi per ciascuno dei 9 gruppi di attività (non

TABELLA LIMITI RICAVI / COMPENSI E COEFFICIENTI DI REDDITIVITÀ

Gruppo di settore	Codice attività ATECO 2007	Vecchi limiti ricavi/compensi	Nuovi limiti ricavi/compensi	Coefficiente redditività
Industrie alimentari e delle bevande	(10 – 11)	35.000	45.000	40%
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	45 – (da 46.2 a 46.9) – (da 47.1 a 47.7) – 47.9	40.000	50.000	40%
Commercio ambulante e di prodotti alimentari e bevande	47.81	30.000	40.000	40%
Commercio ambulante di altri prodotti	47.82 – 47.89	20.000	30.000	54%
Costruzioni e attività immobiliari	(41 – 42 – 43) – (68)	15.000	25.000	86%
Intermediari del commercio	46.1	15.000	25.000	62%
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	(55 – 59)	40.000	50.000	40%
Attività professionali, scientifiche, tecniche, sanitarie, di istruzione, servizi finanziari ed assicurativi	(04 – 05 – 06) – (09 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75) – (85) – (88 – 87 – 88)	15.000	30.000	78%
Altre attività economiche	(01 – 02 – 03) – (05 – 06 – 07 – 08 – 09) – (12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33) – (35) – (36 – 37 – 38 – 39) – (40 – 50 – 51 – 52 – 53) – (58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63) – (77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82) – (84) – (90 – 91 – 92 – 93) – (94 – 95 – 96) – (97 – 98) – (99)	20.000	30.000	67%

risultano variati i correlati coefficienti di redditività).

E' confermata l'aliquota dell'imposta sostitutiva pari al 15%.

#### LIMITE DEL REDDITO DA LAVORO DIPENDENTE / PENSIONE

E' stata introdotta al comma 57 la nuova lett. d-bis) in base alla quale non possono avvalersi del regime in esame i soggetti che nell'anno precedente hanno percepito redditi di lavoro dipendente / assimilato ex artt. 49 e 50, TUIR (compreso il reddito da pensione) eccedenti € 30.000. La condizione non va verificata in caso di cessazione dal rapporto di lavoro.

#### CONTRIBUENTI "START UP"

E' prevista la fruizione, per i soggetti che intraprendono una nuova attività, per i primi 5 anni, dell'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 5% in luogo dell'aliquota ordinaria del 15%.

Per beneficiare dell'aliquota ridotta è necessario il verificarsi dei seguenti requisiti:

- il contribuente non ha esercitato, nei 3 anni precedenti, attività artistica, professionale o d'impresa, anche in forma associata o familiare;
- l'attività da esercitare non costituisca, in nessun modo, mera prosecuzione di altra attività precedentemente svolta sotto forma di lavoro dipendente / autonomo, escluso il caso in cui la stessa costituisca un periodo di pratica obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'arte / professione;
- qualora l'attività sia il proseguimento di un'attività esercitata da un altro soggetto, l'ammontare dei ricavi / compensi del periodo d'imposta precedente non sia superiore ai limiti di ricavi / compensi previsti per il regime forfetario.

#### Forfettari "start up" dal 2015

Con una disposizione transitoria, l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota ridotta del 5% è ricono-

sciuta per il 2016 - 2019 anche ai soggetti che hanno iniziato l'attività nel 2015 adottando il regime forfetario.

#### NUOVO REGIME PREVIDENZIALE

È stato riscritto il citato comma 77 contenente la disciplina previdenziale dei soggetti in esame disponendo che il reddito forfetario costituisce base imponibile ai fini previdenziali e che su tale reddito va applicata la contribuzione ridotta del 35%.

In precedenza l'agevolazione consisteva nel non applicare il minimale contributivo di cui alla Legge n. 233/90.

È confermata la regola in base alla quale la riduzione contributiva si riflette sull'accredito dei contributi.

#### 24. TERRENI AGRICOLI

È disposto l'aumento dal 12% al 15% dell'imposta di registro sui trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti / IAP iscritti alla previdenza agricola.

Inoltre, a seguito della modifica dell'art. 1, comma 512, Legge n. 228/2012, a decorrere dal 2016, è aumentata dal 7% al 30% la rivalutazione del reddito dominicale e agrario.

#### 25. SPESE FUNEBRI ED UNIVERSITARIE DETRAIBILI

##### SPESE FUNEBRI

È confermata la modifica dell'art. 15, comma 1, lett. d), TUIR, a seguito della quale, "a partire dall'anno d'imposta 2015", le spese funebri sono detraibili ai fini IRPEF per un importo non superiore ad € 1.550 per ciascun evento verificatosi nell'anno.

Rispetto all'attuale versione, la detrazione è riconosciuta per le spese sostenute in relazione alla "morte di persone" non richiedendo più che tra il deceduto ed il soggetto che sostiene la spesa intercorra un rapporto di parentela (familiari di cui all'art.

443, C.c., affidati o affiliati).

##### SPESE UNIVERSITARIE

Come noto, l'art. 15, comma 1, lett. e), TUIR prevede la detraibilità delle spese per la frequenza di "corsi di istruzione universitaria, in misura non superiore a quella stabilita per le tasse e i contributi delle università statali".

Ora, con la modifica della citata lett. e), applicabile "a partire dall'anno d'imposta 2015":

- è specificato che la disposizione si riferisce ai corsi presso Università statali e non statali;
- relativamente alle spese per corsi presso Università non statali è previsto che l'importo detraibile non può essere superiore a quello stabilito annualmente con specifico DM per ciascuna Facoltà universitaria, tenendo conto degli importi medi delle tasse e dei contributi dovuti alle Università statali.

#### 26. CREDITO D'IMPOSTA SISTEMI VIDEOSORVEGLIANZA

In sede di approvazione è stato riconosciuto un credito d'imposta a favore delle persone fisiche (privati) che sostengono spese per:

- l'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale / allarme;
- contratti con istituti di vigilanza per la prevenzione di attività criminali.

È demandata ad un apposito DM la definizione delle modalità attuative dell'agevolazione in esame.

#### 27. RINVIO AUMENTO ALIQUOTE IVA

È confermato il rinvio dell'aumento dell'IVA contenuto nel comma 718, Finanziaria 2015, prevedendo:

- l'aumento al 13% dell'aliquota IVA del 10% a decorrere dal 2017;
- l'aumento al 24% a decorrere dal 2017 (in luogo del 25%) e del 25% dal 2018 (in luogo del 25,5%) dell'aliquota IVA del 22%.

## 28. BONUS ROTTAMAZIONE AUTOCARAVAN

In sede di approvazione è stato introdotto il riconoscimento di un contributo fino ad un massimo di € 8.000 per l'acquisto nel 2016 (con immatricolazione entro il 31.3.2017) di un nuovo autocaravan di categoria non inferiore ad Euro 5 in sostituzione di un analogo veicolo di categoria Euro 0, Euro 1 o Euro 2, destinato alla demolizione.

Il contributo è anticipato dal rivenditore sotto forma di sconto sul prezzo di vendita. Al rivenditore è rimborsato sotto forma di credito d'imposta utilizzabile in compensazione ex art. 17, D.Lgs. n. 241/97.

Le modalità di attuazione dell'agevolazione in esame saranno definite con uno specifico DM.

## 29. BONUS DISPOSITIVI RISPARMIO CONSUMO ENERGETICO

In sede di approvazione è stata estesa la detrazione IRPEF / IRES del 65% anche alle spese sostenute per l'acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento / produzione di acqua calda / di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

A tal fine, i dispositivi di cui sopra devono:

- mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante

la fornitura periodica dei dati;  
- mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti;  
- consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

## 30. ULTERIORE DEDUZIONE IRAP

È aumentata da € 2.500 a € 5.000 l'ulteriore deduzione prevista ai fini IRAP dall'art. 11, comma 4-bis, lett. d-bis), D.Lgs. n. 446/97 a favore delle snc / sas / ditte individuali / lavoratori autonomi, che pertanto risulta individuata come da prospetto a fondo pagina. La nuova misura in esame è applicabile dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2015, nella generalità dei casi, quindi dal 2016.

## 31. PROROGA AGEVOLAZIONE ASSUNZIONI A TEMPO INDETERMINATO

Al fine di promuovere una stabile occupazione, sono riproposti a favore dei datori di lavoro privati sgravi contributivi per un periodo massimo di 24 mesi per le nuove assunzioni a tempo indeterminato, con esclusione dei contratti di apprendistato e di lavoro domestico. Tale sgravio:

- opera per i contratti che decorrono dall'1.1 al 31.12.2016;  
- consiste nell'esonero nella misura del 40% dei contributi previdenziali (esclusi i premi e i contributi INAIL) a carico dei datori di lavoro nel limite massimo di € 3.250 annui;

- non è cumulabile con altri esoneri / riduzioni delle aliquote di finanziamento previsti da altre disposizioni normative.

L'agevolazione non spetta:

- relativamente ai lavoratori:
  - che siano risultati occupati a tempo indeterminato presso qualsiasi datore di lavoro nei 6 mesi precedenti;
  - per i quali lo sgravio in esame ovvero quello previsto dall'art. 1, comma 118, Finanziaria 2015 per le assunzioni 2015 siano già stati usufruiti relativamente a precedenti assunzioni a tempo indeterminato;
- con riferimento a dipendenti che nei 3 mesi antecedenti l'1.1.2016 hanno già in essere con il datore di lavoro, ivi considerando società controllate o collegate ex art. 2359 c.c. o facenti capo, anche per interposta persona, allo stesso soggetto, un contratto a tempo indeterminato.

## 32. DETASSAZIONE PREMI INCREMENTO PRODUTTIVITÀ

È "ripristinata" l'agevolazione relativa all'assoggettamento all'imposta sostitutiva pari al 10% delle somme erogate a titolo di premi di produttività o sotto forma di partecipazione agli utili dell'impresa:

- su un importo massimo complessivo lordo di € 2.000; tale limite è aumentato fino a € 2.500 per le aziende che coinvolgono pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro;
- con esclusivo riferimento ai lavoratori dipendenti del settore privato che nel 2015 hanno conseguito un reddito da lavoro dipendente non superiore ad € 50.000;

Base imponibile IRAP	Ulteriore deduzione spettante
Fino a € 180.759,91	€ 5.000
Da € 180.759,92 a € 180.839,91	€ 3.750
Da € 180.839,92 a € 180.919,91	€ 2.500
Da € 180.919,92 a € 180.999,91	€ 1.250

salvo espressa rinuncia scritta del dipendente.

Come previsto in sede di approvazione, un apposito DM definirà i criteri di misurazione degli incrementi di produttività / redditività / qualità / efficienza / innovazione nonché le ulteriori modalità attuative.

### 33. ALIQUOTA GESTIONE SEPARATA INPS – anno 2016

L'aliquota contributiva dovuta alla Gestione separata INPS da parte dei lavoratori autonomi, titolari di partita IVA, privi di altra Cassa previdenziale o non pensionati per il 2016 è confermata nella misura prevista per il 2014, pari al 27%.

Considerato l'aumento dello 0,72% l'aliquota contributiva 2016 è quindi pari al 27,72%.

### 34. CREDITO D'IMPOSTA "ART – BONUS"

Per effetto delle modifiche all'art. 1, comma 1, DL n. 83/2014, il credito d'imposta a favore dei soggetti (persone fisiche, società, ecc.) che effettuano erogazioni liberali in denaro a sostegno della cultura (c.d. "Art – Bonus") spetta:

- a regime (in luogo del triennio 2014 – 2016);
- nella misura del 65% delle erogazioni effettuate (in precedenza 65% per le erogazioni effettuate nei 2 periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31.12.2013 e 50% per le erogazioni effettuate nel periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2015).

### 35. SOPPRESSIONE TASSA UNITÀ DA DIPORTO

In sede di approvazione è stata soppressa la tassa annuale di stazionamento sulle unità da diporto ex art. 16, comma 2, DL n. 201/2011.

### 36. COMUNICAZIONE EROGAZIONI LIBERALI A ONLUS

Relativamente alla comunicazione riguardante le cessioni gratuite di beni di cui all'art. 10, comma 1, n. 12), DPR n. 633/72, a enti, associazioni o fondazioni aventi esclusivamente finalità di assistenza, beneficenza, educazione, istruzione, studio o ricerca scientifica e alle ONLUS effettuata dal cedente al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate e alla GdF è previsto:

- l'aumento a € 15.000 (in precedenza € 5.164,57) del limite del costo dei beni gratuitamente ceduti oltre il quale è obbligatorio inviare la suddetta comunicazione;
- l'esonero della stessa, senza limiti di valore, in caso di beni facilmente deperibili.

### 37. CREDITO D'IMPOSTA MEDIAZIONE

In sede di approvazione è introdotto a regime, in luogo dell'applicazione in via sperimentale, il credito d'imposta a favore delle parti per le spese sostenute per avvocati / arbitri nei procedimenti di negoziazione assistita / arbitrato, commisurato al compenso fino a concorrenza di € 250.

Con uno specifico DM saranno stabilite le modalità e la documentazione da esibire a corredo della richiesta del credito d'imposta e i controlli sull'autenticità stessa.

Il Ministero della Giustizia comunica entro il 30.4 "di ciascun anno successivo a quello di corresponsione dei compensi" il credito d'imposta spettante in relazione a ciascun procedimento.

Il credito d'imposta va indicato nel mod. UNICO / 730 ed è utilizzabile a decorrere dalla data di ricevimento della predetta comunicazione.

### 38. ALIQUOTA IVA 4% SETTORE EDITORIA

L'aliquota IVA ridotta del 4% di cui al n. 18), Tabella A, Parte II, DPR n. 633/72 è applicabile ai "giornali, notiziari quotidiani, dispacci delle agenzie di stampa, libri e periodici" ossia alle "pubblicazioni identificate da codice ISBN o ISSN veicolate attraverso qualsiasi supporto fisico o tramite mezzi di comunicazione elettronica".

### 39. COMPENSAZIONE CREDITI AVVOCATI

In sede di approvazione è stato disposto che dal 2016 gli avvocati che vantano crediti per spese di giustizia nei confronti dello Stato possono compensare, anche parzialmente, quanto dovuto per imposte, tasse (compresa l'IVA) e contributi previdenziali entro il limite massimo pari all'ammontare dei crediti stessi, aumentato dell'IVA e del contributo previdenziale per gli avvocati.

La compensazione è consentita purché non sia stata proposta opposizione al Decreto di pagamento ex art. 170, DPR n. 115/2002.

Con un apposito DM saranno stabiliti criteri, priorità e modalità dell'agevolazione in esame.

### 40. "CARD CULTURALE" DICHIOTTENNI

In sede di approvazione è prevista l'assegnazione, a tutti i cittadini italiani / di altri Stati UE residenti in Italia che compiono 18 anni nel 2016, di una "Carta elettronica":

- di importo nominale massimo pari a € 500;
- da utilizzare per assistere a rappresentazioni teatrali / cinematografiche, acquistare libri e accedere a musei / mostre / eventi culturali / monumenti / gallerie / aree archeologiche / parchi naturali / spettacoli dal vivo.

Le somme così assegnate non costituiscono reddito imponibile per il beneficiario e non rilevano ai fini del computo dell'ISEE.

È demandata ad un apposito DPCM la definizione delle modalità attuative dell'agevolazione in esame e l'importo da assegnare.

## 41. BONUS ACQUISTO STRUMENTI MUSICALI

In sede di approvazione è riconosciuto per il 2016 un contributo di € 1.000 per l'acquisto di uno strumento musicale nuovo a favore degli studenti dei conservatori di musica e degli istituti musicali pareggiati "iscritti ai corsi di strumento secondo il precedente ordinamento e ai corsi di laurea di primo livello secondo il nuovo ordinamento".

Il contributo è anticipato dal rivenditore sotto forma di sconto sul prezzo di vendita. Al rivenditore è rimborsato sotto forma di credito d'imposta utilizzabile in compensazione ex art. 17, D.Lgs. n. 241/97.

Con un apposito Provvedimento l'Agenzia delle Entrate definirà le modalità attuative dell'agevolazione in esame.

## 42. NOVITA' IN MATERIA DI NOTE DI VARIAZIONE IVA IN DIMINUZIONE

È sostituito integralmente l'art. 26, DPR n. 633/72, in materia di "Variazioni dell'imponibile o dell'imposta", prevedendo con particolare riferimento al mancato incasso della fattura, in tutto o in parte, una disciplina più puntuale rispetto alla precedente.

La nota di credito può essere emessa in caso di mancato pagamento, in tutto o in parte:

a) in presenza di una procedura concorsuale / accordo di ristrutturazione dei debiti / piano attestato di risanamento dalla data di assoggettamento

La Legge di Stabilità 2016, prevede misure focalizzate su pensioni (part-time con contributi figurativi pieni, settima salvaguardia esodati ed estensione della Opzione Donna), IMU-TASI (abolizione imposta sulla prima casa, sui terreni agricoli e imbullonati), sgravi IRAP agricola, taglio IRES (riduzione per le imprese rimandato al 2017), rinnovo (a budget dimezzato) delle assunzioni agevolate a tempo indeterminato (decontribuzione per i datori di lavoro), innalzamento del tetto al contante (da mille a tremila euro), sconti fiscali legati al salario di produttività.



alla procedura / decreto di omologa dell'accordo / pubblicazione nel Registro delle Imprese (nuovo comma 4, lett. a).

Va evidenziato che il debitore si considera assoggettato a procedura concorsuale alla data della sentenza dichiarativa di fallimento o del provvedimento che ordina la liquidazione coatta amministrativa o del decreto di ammissione al concordato preventivo o del decreto che dispone l'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi.

In capo all'acquirente / committente non sussiste l'obbligo di annotazione della nota di credito nel registro delle fatture emesse / corrispettivi; b) a causa di procedure esecutive individuali rimaste infruttuose (nuovo comma 4, lett. b).

Come previsto dal nuovo comma 12 una procedura esecutiva individuale si considera in ogni caso infruttuosa:

- in caso di pignoramento presso terzi, quando dal verbale di pignoramento redatto dall'ufficiale giudiziario risulta che presso il terzo pignorato non vi sono beni / crediti da pignorare;

- in caso di pignoramento di beni mobili, quando dal verbale di pignoramento redatto dall'ufficiale giudiziario risulta la mancanza di beni da pignorare / impossibilità di accesso

al domicilio del debitore ovvero la sua irreperibilità;

- qualora, dopo che per 3 volte l'asta per la vendita del bene pignorato sia andata deserta, si decida di interrompere la procedura esecutiva per eccessiva onerosità.

Con riferimento alle suddette fattispecie, in caso di successivo incasso, in tutto o in parte, del corrispettivo va emessa una nota di debito (nuovo comma 6).

Inoltre, in caso di risoluzione contrattuale, relativa a contratti a esecuzione continuata o periodica, conseguente a inadempimento, la possibilità di emettere nota di credito "non si estende" alle cessioni / prestazioni "per cui sia il cedente o prestatore che il cessionario o committente abbiano correttamente adempiuto alle proprie obbligazioni" (nuovo comma 9).

Infine la nota di credito può essere emessa, ricorrendone i presupposti, anche da parte dell'acquirente / committente debitore dell'imposta in applicazione del reverse charge ex artt. 17 o 74, DPR n. 633/72 o 44, DL n. 331/93 (nuovo comma 10).

Le novità sopra esaminate sono applicabili:

- con riferimento alla fattispecie di cui alla lett. a) alle procedure concorsuali attivate successivamente al 31.12.2016;

- con riferimento alle altre fattispecie anche alle operazioni effettuate anteriormente al 31.12.2016.

### 43. ENTRATA IN VIGORE RIFORMA SANZIONI TRIBUTARIE

È prevista l'anticipazione all'1.1.2016, rispetto alla data dell'1.1.2017, del nuovo regime delle sanzioni tributarie introdotto dal D.Lgs. n. 158/2015, in attuazione della Riforma fiscale contenuta nella Legge n. 23/2014.

### 44. COMPENSAZIONE SOMME ISCRITTE A RUOLO

In sede di approvazione è stato disposto a favore di imprese / lavoratori autonomi la proroga anche per il 2016 della possibilità, prevista dall'art. 12, comma 7-bis, DL n. 145/2013, di compensare le somme riferite a cartelle esattoriali con i crediti:

- non prescritti, certi, liquidi ed esigibili relativi a somministrazioni, forniture, appalti e servizi, anche professionali;
- maturati nei confronti della Pubblica Amministrazione;

a condizione che la somma iscritta a ruolo sia pari o inferiore al credito vantato.

L'individuazione dei soggetti interessati nonché delle modalità di compensazione è demandata ad un apposito Decreto.

### 45. NUOVI TERMINI PER L'ACCERTAMENTO

In sede di approvazione sono stati allungati i termini di accertamento in capo all'Ufficio ai fini IVA / II.DD. di cui agli artt. 57, DPR n. 633/72 e 43, DPR n. 600/73 come segue:

- entro il 31.12 del quinto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione (in luogo dell'attuale quarto);

- entro il 31.12 del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata (in luogo dell'attuale quinto), in caso di omessa dichiarazione.

Contestualmente è stato eliminato il raddoppio dei termini in presenza di violazioni per le quali è scattata la denuncia per un reato penale ex D.Lgs. n. 74/2000.

Le novità sopra accennate sono applicabili agli avvisi relativi al 2016 e anni successivi.

Per gli accertamenti relativi al 2015 e anni precedenti trovano applicazione i precedenti termini, compreso il raddoppio in caso di violazione costituente reato penale a condizione che la denuncia sia presentata entro gli ordinari termini.

### 46. NOVITA' MOD. 730 PRECOMPILATO

TRASMISSIONE DATI DA PARTE DI "SOGETTI TERZI"

Come noto, ai fini della predisposizione del mod. 730 precompilato, l'Agenzia delle Entrate utilizza i dati inviati alla stessa dai c.d. "soggetti terzi", ossia dai soggetti "coinvolti" nelle operazioni che interessano la dichiarazione dei redditi.

A tal fine, con specifico riferimento alle spese sanitarie:

- l'art. 3, comma 3, D.Lgs. n. 175/2014 dispone che i soggetti che erogano prestazioni sanitarie devono inviare i relativi dati al Sistema Tessera Sanitaria (STS);

- il DM 31.7.2015 ha fissato le modalità di trasmissione dei dati a detto Sistema;

- l'Agenzia delle Entrate con il Provvedimento 31.7.2015 ha definito le modalità di utilizzo di tali dati.

#### Soggetti obbligati

È confermata la modifica del citato comma 3 dell'art. 3 nella parte in cui individua i soggetti operanti nel settore sanitario tenuti all'invio dei dati al STS includendo tra questi anche le

strutture autorizzate per l'erogazione dei servizi sanitari e non accreditate.

Si evidenzia inoltre che prevedendo l'invio di detti dati per le "prestazioni erogate dal 2015" (anziché "erogate nel 2015") tale adempimento è introdotto a regime.

Con il nuovo comma 3-bis del citato art. 3, è altresì disposto che tutti i contribuenti, indipendentemente dalla predisposizione della dichiarazione dei redditi precompilata, potranno consultare i dati relativi alle spese sanitarie acquisite dal STS mediante i servizi telematici messi a disposizione dal Sistema stesso.

Con la modifica dell'art. 78, comma 25-bis, Legge n. 413/91 è ridefinita la categoria degli Enti / Casse / società / fondi integrativi al SSN tenuti all'invio dei dati e sono implementate le informazioni che devono essere trasmesse. In particolare è ora disposto che:

- tra i soggetti tenuti all'invio dei dati entro il 28.2 sono ricompresi gli Enti / Casse / società di mutuo soccorso aventi esclusivamente fine assistenziale e i fondi integrativi del SSN che nell'anno precedente hanno ottenuto l'attestazione di iscrizione all'Anagrafe dei fondi integrativi del SSN nonché gli altri fondi comunque denominati;

- vanno trasmessi i dati relativi alle spese sanitarie rimborsate per effetto dei contributi versati deducibili / detraibili) nonché quelli relativi alle spese sanitarie che comunque non sono rimaste a carico del contribuente. Ciò con riferimento agli oneri sia detraibili che deducibili ai fini IRPEF.

In sede di approvazione è stato disposto che la nuova "versione" del citato comma 25-bis trova applicazione "a partire dall'anno d'imposta 2015".

#### Esclusione spesometro

In via sperimentale per il 2016, al fine di semplificare gli adempimenti ed evitare duplicazioni dei dati trasmessi, viene meno l'obbligo di in-

cludere nell'elenco clienti – fornitori le informazioni già inviate al STS.

### Regime sanzionatorio

Con l'implementazione del comma 4 del citato art. 3 è disposto che in caso di omessa / tardiva / errata trasmissione dei dati in esame è applicabile la sanzione di € 100 per ogni comunicazione con un massimo di € 50.000 per soggetto terzo.

### Mitigazione sanzioni in sede di prima applicazione

Il nuovo comma 5-ter del citato art. 3 dispone che per le trasmissioni all'Agenzia delle Entrate dei dati utili per la predisposizione del mod. 730 precompilato effettuate:

- nel 2015, relative al 2014;
- nel primo anno previsto per la trasmissione;
- non sono applicabili le sanzioni di cui al comma 5-bis del citato art. 3, all'art. 78, comma 26, Legge n. 413/91 e all'art. 4, comma 6-quinquies, DPR n. 322/98, in caso di:
  - lieve tardività;
  - errori nella trasmissione dei dati, se l'errore non determina un'indebita fruizione di detrazioni / deduzioni nel mod. 730 precompilato.

### CONTROLLI PREVENTIVI DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

È confermata l'abrogazione dell'art. 1, commi 586 e 587, Finanziaria 2014 che prevedevano controlli preventivi da parte dell'Agenzia delle Entrate in merito alla spettanza delle detrazioni per carichi di famiglia in caso di rimborso superiore a € 4.000, anche a seguito di crediti derivanti da precedenti dichiarazioni. Tale abrogazione ha effetto a decorrere dal mod. 730/2016 relativo al 2015.

Con l'introduzione del nuovo comma 3-bis al citato art. 5 è ora disposto che l'Agenzia delle Entrate può effettuare i controlli preventivi, in via automatizzata o mediante la verifica della documentazione giu-

stificativa, entro 4 mesi dal termine per la trasmissione della dichiarazione (ovvero dalla data di trasmissione della dichiarazione se successiva) con riferimento ai mod. 730 che presentano le seguenti caratteristiche:

- presentazione effettuata direttamente dal contribuente o tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale;
- modifiche, rispetto al modello precompilato, che incidono sulla determinazione del reddito o dell'imposta e che:

- presentano elementi di incoerenza rispetto ai criteri fissati dall'Agenzia;
- ovvero determinano un rimborso di importo superiore a € 4.000.

In tali casi l'Agenzia si impegna ad effettuare il rimborso spettante non oltre il sesto mese successivo al termine per l'invio della dichiarazione (all'invio della dichiarazione se successivo).

### ASSISTENZA FISCALE PRESTATO DAL SOSTITUTO D'IMPOSTA

È confermata l'introduzione della nuova lett. c-bis) al comma 1 dell'art. 17, DM n. 164/99 in base alla quale il sostituto d'imposta che presta assistenza fiscale è tenuto a trasmettere all'Agenzia delle Entrate anche il risultato finale della dichiarazione (mod. 730-4).

### 47. MOD. 770 E CERTIFICAZIONE UNICA

È confermato che la Certificazione Unica di cui all'art. 4, comma 6-ter, DPR n. 322/98, da inviare all'Agenzia delle Entrate entro il 7.3 dell'anno successivo a quello in cui le somme ed i valori sono corrisposti, direttamente o tramite un intermediario incaricato, è "implementata" con ulteriori dati rispetto a quelli previsti nella CU 2015. In particolare ora è disposto che con la stessa dovranno

essere comunicati anche "gli ulteriori dati fiscali e contributivi e quelli necessari per l'attività di controllo dell'Amministrazione finanziaria e degli enti previdenziali e assicurativi, i dati contenuti nelle certificazioni rilasciate ai soli fini contributivi e assicurativi nonché quelli relativi alle operazioni di conguaglio effettuate a seguito dell'assistenza fiscale prestata".

L'invio delle CU contenenti tali dati è equiparato a tutti gli effetti alla presentazione del mod. 770. In altre parole, quindi, se con la presentazione della CU sono comunicati tutti i dati fino ad ora richiesti nel mod. 770, viene meno l'obbligo di presentare tale modello (che rappresenterebbe soltanto una duplicazione di quanto già inviato all'Agenzia delle Entrate con la CU).

L'obbligo di presentazione del mod. 770 entro il 31.7 permane per coloro che sono tenuti a comunicare dati non inclusi tra quelli previsti nella CU.

### Mitigazione sanzioni in sede di prima applicazione

Come sopra accennato relativamente all'invio dei dati utili per il 730 precompilato il nuovo comma 5-ter dell'art. 3, D.Lgs. n. 175/2014 dispone che per le trasmissioni all'Agenzia delle Entrate delle CU effettuate:

- nel 2015, relative al 2014;
- nel primo anno previsto per la trasmissione;
- non sono applicabili le sanzioni di cui al comma 5-bis del citato art. 3, all'art. 78, comma 26, Legge n. 413/91, all'art. 4, comma 6-quinquies, DPR n. 322/98, in caso di:
  - lieve tardività;
  - errori nella trasmissione dei dati, se l'errore non determina un'indebita fruizione di detrazioni / deduzioni nel mod. 730 precompilato.

**Commissione Tributaria Provinciale di Torino****Composizione sezioni - anno 2016**

**Strada Antica di Collegno, 259 - 10146 - Torino**

## Sezione n. 1

Presidente Grimaldi Luigi  
 Vice Presidente Enipeo Luigi  
 Vice Presidente Passero Giuliana  
 Giudici Cipolla Federico  
 Monacis Lucia  
 Ossola Giovanni  
 Rossotto Vittoria

## Sezione n. 2

Presidente Cervetti Fernanada  
 Vice Presidente Catania Antonio  
 Giudici Cau Gianni  
 Ducco Vittorio  
 Lepore Patrizia  
 Vellucci Pasquale

## Sezione n. 3

Presidente Cocilovo Giuseppe  
 Vice Presidente Bolla Mauro  
 Giudici Bolognesi Mauro  
 Calì Stefano  
 Collu Luisella  
 Picco Augusta

## Sezione n. 4

Presidente Donato Francesco  
 Vice Presidente Bolla Mauro  
 Giudici Cagno Catterina  
 Cuomo Bruno  
 Monastra V. Vincenzo  
 Viano Giuseppe

## Sezione n. 5

Presidente Villa Fulvio  
 Vice Presidente Dimartino Salvatore  
 Giudici Monacis Lucia  
 Pugno Luigi  
 Roccella Giuseppe  
 Viano Giuseppe

## Sezione n. 6

Presidente Bianconi Cristina  
 Vice Presidente Enipeo Luigi  
 Giudici Calì Stefano  
 Guglierlmino Elio  
 Pugno Luigi  
 Steinleitner Corrado

## Sezione n. 7

Presidente Burdino Gianfranco  
 Vice Presidente Bertotto Marinella  
 Giudici Cipolla Federico  
 Gurgone Vincenzo  
 Marini Alessandro  
 Nicodano Michele

## Sezione n. 8

Presidente Denaro Edoardo  
 Vice Presidente Enipeo Luigi  
 Giudici Boggio Ennio Giuseppe  
 Giobellina Giuseppe  
 Monastra Vincenzo  
 Roccella Giuseppe

## Sezione n. 9

Presidente Fassio Francesco  
 Vice Presidente Bertotto Marinella  
 Giudici Albertazzo Michelina  
 Forneron Elio  
 Nicodano Michele  
 Pugno Luigi

## Sezione n. 10

Presidente Caprioglio Piera  
 Vice Presidente Bolla Mauro  
 Giudici Cagno Catterina  
 Collu Luisella  
 Gurgone Vincenzo  
 Nicodano Michele

Le sezioni da 11 a 37 sono congelate.

# Obblighi trasparenza: ANAC fa proprie le osservazioni dei professionisti tecnici

In occasione dell'incontro congiunto con Anac e Cup, che si è svolto a Roma il 28 gennaio, la Rete delle Professioni Tecniche ha presentato all'Autorità Nazionale Anticorruzione una serie di osservazioni e proposte di modifica allo Schema di Decreto Legislativo recante "revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza".

Il tavolo di lavoro è stato composto da Armando Zambrano e Andrea Sisti, rispettivamente Coordinatore e Presidente del Consiglio Nazionale degli Ingegneri, e Segretario Tesoriere e Presidente del Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Forestali, e da Angela Lorella Di Gioia, Segretario Generale Anac, con i Consiglieri Francesco Merloni e Nicoletta Parisi.

Nel corso dell'incontro la Rete delle Professioni Tecniche ha presentato a Francesco Merloni e Nicoletta Parisi una serie di osservazioni e proposte di modifica dello schema di decreto legislativo, necessarie per consentire una effettiva applicazione delle norme.

Si è trattato di un incontro estremamente positivo, in quanto Anac ha condiviso le osservazioni sollevate dagli interlocutori presenti. Alle principali richieste avanzate dagli Ordini e Collegi professionali, è, infatti, seguito l'annuncio di ulteriori semplificazioni, formulato al termine delle annotazioni e riflessioni affrontate in riunione, concordando che saranno



Nel 2013 è stata costituita la Rete Nazionale delle Professioni dell'area tecnica e scientifica (Rete Professioni Tecniche), di cui fanno parte il Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori, il Consiglio Nazionale Ingegneri, il Consiglio Nazionale dei Geologi, il Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari laureati, il Consiglio nazionale dei Chimici, il Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri laureati, il Consiglio Nazionale dei Periti industriali e dei Periti industriali laureati.

La Rete Professioni Tecniche si propone di:

- coordinare la presenza a livello istituzionale delle realtà che la compongono
- promuovere l'utilizzo delle conoscenze tecniche e scientifiche del settore affinché le attività connesse siano coerenti con i principi dello sviluppo sostenibile e della bioeconomia
- promuovere l'integrazione delle professioni tecniche e scientifiche nella società civile
- elaborare principi etici e deontologici comuni - promuovere politiche globali per le costruzioni, l'ambiente, il paesaggio, il territorio, le risorse e i beni naturali, i rischi, la sicurezza, l'agricoltura, l'alimentazione.

introdotte ulteriori precisazioni che tengano conto della peculiare natura e dimensione organizzativa di alcune categorie, come quelle professionali.

"Su temi così delicati" ha precisato il Presidente CNGeGL Maurizio Savoncelli "il confronto è il giusto ap-

proccio per definire le caratteristiche peculiari di Ordini e Collegi Professionali calibrando i giusti distinguo rispetto agli altri enti pubblici".

Lo schema di decreto viene incontro alle principali richieste di semplificazione avanzate dagli Ordini e

Collegi professionali, necessarie per l'implementazione delle complesse prescrizioni in tema di trasparenza e prevenzione della corruzione.

In particolare, Anac ha annunciato che introdurrà ulteriori precisazioni e semplificazioni degli obblighi di trasparenza, che tengano conto della peculiare natura e dimensione organizzativa di alcune categorie di soggetti pubblici, fra cui rientrano espressamente anche gli Ordini e i Collegi professionali.

A questo proposito, la Rete delle Professioni Tecniche lavorerà in accordo con Anac in modo che i professionisti tecnici vengano coinvolti nei lavori di adeguamento di tale Piano alle specifiche esigenze delle realtà ordinistiche.

“Ci siamo confrontati, assieme ai rappresentanti del Cup, con i componenti del Consiglio Anac che hanno condiviso le nostre osservazioni di merito”, ha commentato Armando



L'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) è incaricata della prevenzione della corruzione nell'ambito delle amministrazioni pubbliche, nelle società partecipate e controllate anche mediante l'attuazione della trasparenza in tutti gli aspetti gestionali, nonché mediante l'attività di vigilanza

nell'ambito dei contratti pubblici, degli incarichi e comunque in ogni settore della pubblica amministrazione che potenzialmente possa sviluppare fenomeni corruttivi. La chiave dell'attività della nuova ANAC è quella di vigilare per prevenire la corruzione creando una rete di collaborazione nell'ambito delle amministrazioni pubbliche e al contempo aumentare l'efficienza nell'utilizzo delle risorse, riducendo i controlli formali, che comportano tra l'altro appesantimenti procedurali e di fatto aumentano i costi della pubblica amministrazione senza creare valore per i cittadini e per le imprese.

Zambrano chiarendo che lo schema di decreto è stato analizzato nel dettaglio, convenendo sulla necessità di apportare al testo alcune modifiche. “Abbiamo anche avviato un tavolo di lavoro – ha aggiunto Andrea Sisti

– per la verifica concreta dei piani per la trasparenza e l'anticorruzione adottati dagli Ordini e dai Collegi territoriali. Ne discuteremo con l'Anac nel prossimo incontro che si terrà a breve”.

## La microzonazione sismica alleata della pianificazione urbanistica: nasce un soggetto unico per la ricerca, che riunisce anche le categorie professionali

Fornire supporto scientifico e tecnico ai soggetti istituzionalmente interessati alla microzonazione sismica e alle sue applicazioni, con particolare riferimento alla pianificazione urbanistica e alle problematiche connesse all'emergenza sismica. E' questo uno degli obiettivi del “Centro per la Microzonazione Sismica e le sue applicazioni Centro MS”, costituito per iniziativa del Consiglio Nazionale delle Ricerche - Dipartimento Scienze del Sistema Terra e Tecnologie per l'Ambiente (CNR-DTA) e dell'Istituto di Geologia Ambientale e Geoingegneria (CNR-IGAG).

Il CNR, le principali istituzioni di Ricerca e le Università italiane che operano nel campo della microzonazione sismica, tornano sul tema per presentare la costituzione di un soggetto unico che, oltre a dare continuità alle attività intraprese per la riduzione del rischio sismico, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile (DPC) e con le Regioni, possa rappresentare un luogo di confronto scientifico per la ricerca di settore.

All'incontro che si è tenuto a Roma fra i rappresentanti delle categorie professionali, il 28 gennaio, presso Aula Convegni del Consiglio Nazionale delle Ricerche, il Presidente del CNGeGL Maurizio Savoncelli, ha dichiarato: “il centro per la microzonazione sismica mette finalmente a sistema i soggetti cointeressati in questi studi: i centri di ricerca, il mondo accademico e i tecnici come geologi, ingegneri, architetti e geometri, che prendono parte e contribuiscono a questo momento fondamentale per ottenere la mitigazione del rischio sismico. Un obiettivo facilmente perseguibile se vengono integrate le conoscenze, le competenze, gli strumenti di ogni centro di ricerca e di ogni centro accademico. A ciò non può mancare il sostegno dei fondi e delle risorse dello Stato, grazie alla Protezione Civile; una realtà che ha dimostrato di portare avanti costantemente il suo impegno al di là dell'emergenza, cercando di prevenire e migliorare ogni giorno le condizioni con cui si affrontano i sismi. Durante i lavori di questa giornata è chiaramente emerso che, seppur in misura ridotta, questi fenomeni si registrano quotidianamente: un chiaro segnale che mette in luce come il nostro Paese abbia bisogno di essere continuamente sotto osservazione”.

# Convenzione tra il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e la Croce Rossa Italiana

La rete di possibilità professionali destinate alla categoria è stata ampliata grazie alla Convenzione recentemente sottoscritta tra il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e la Croce Rossa Italiana.

Grazie alla Convenzione i Geometri avranno la possibilità di svolgere, sugli immobili di proprietà dell'Ente, servizi tecnici specifici come il censimento catastale (modelli DOCFA, PREGEO), l'attestazione di prestazione energetica e la valutazione degli immobili con perizie estimative.

Si tratta di prestazioni tecniche di massima qualità che interessano circa 1500 immobili di proprietà della Croce Rossa Italiana.

La convenzione prevede, infatti, che gli incarichi vengano affidati a professionisti suddivisi per provincia, desunti da elenchi nominativi e in numero congruo rispetto agli immobili. Per una più ampia ripartizione degli incarichi, al singolo professionista non potrà essere affidata più di una delle prestazioni indicate.

Si tratta di una precisa indicazione voluta dal CNGeGL al fine di ampliare il più possibile la base dei soggetti coinvolti.

L'onorario sarà infine determinato "a prezzo convenzionato", in base a un listino anch'esso pattuito tra CNGeGL e CRI. Il Presidente Nazionale CNGeGL Maurizio Savoncelli ha così commentato l'accordo raggiunto "Ci siamo attivati fin dall'emissione



*del bando, formulando una proposta globale, relativa all'intero patrimonio e per tutte le prestazioni richieste dalla CRI. Una scelta che rientra in un più ampio programma di promozione del ruolo del geometra finalizzato, fra l'altro, alla valorizzazione delle sue capacità tecniche nei confronti delle amministrazioni centrali e gli Enti locali".*

La Convenzione sottoscritta, ha evidenziato il Presidente Nazionale "rappresenta un risultato che assegni valore alla comprovata capacità della Categoria di assolvere le necessità tecniche proprie delle Amministrazioni centrali e degli Enti Locali, ed è apprezzabile sia per la qualità sia per la quantità degli interventi richiesti sull'intero territorio nazionale".

Per questa ragione, ha chiarito Ezio Piantodosi, Segretario del CNGeGL, "le modalità organizzative sono state articolate per coinvolgere il maggior numero di iscritti. Naturalmente, anche le modalità di individuazione dei requisiti ideali dei colleghi sono state impostate per formulare un database di professionisti in grado di svolgere prestazioni della massima qualità".

Le modalità di adesione all'iniziativa sono dettagliate sul sito del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, all'indirizzo <http://www.collegiogeometri.to.it>, nella sezione "circolari" dove, unitamente al testo della convenzione, è consultabile un primo elenco di immobili per le provincie già indicate dalla CRI.

## POS OBBLIGATORIO PER I PROFESSIONISTI

Caro Collega,

come sai, con l'entrata in vigore il 1° gennaio 2016 della **Legge di Stabilità (n. 280/2015)**, scatta anche per i professionisti l'**obbligo di accettare pagamenti in moneta digitale** - bancomat o carte di credito - **anche per importi inferiori a 30 euro**: il limite ai micro-pagamenti è attualmente di 5 euro.

Nelle intenzioni del Governo e del Parlamento, il provvedimento coniuga la necessità di aumentare la tracciabilità dei pagamenti con l'opportunità di favorire la diffusione della moneta elettronica, così da ridurre il *gap* che separa l'Italia dagli altri Paesi occidentali.

Premesso che:

- a) non è nostra intenzione, in questa sede, entrare nel merito della validità delle misure intraprese dalle Istituzioni in funzione del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra;
- b) l'attività del geometra, per sua stessa natura e finalità, è *tracciabile* in ciascun ufficio destinatario della prestazione professionale;
- c) le parcelle dei professionisti – corrispettivo di una *prestazione d'opera* – possono essere pagate con modalità alternative: contanti sino a 3 mila euro, assegno bancario, bonifico bancario;

Il CNGeGL:

nelle more del provvedimento e in attesa della pubblicazione - entro il 1° febbraio 2016, così come indicato nella Legge di Stabilità - da parte del Ministero dell'economia e delle finanze del decreto che indicherà le sanzioni per gli inadempienti, raccomanda ai propri iscritti di **adottare comportamenti massimamente ispirati all'etica e alla trasparenza, al fine di tutelarsi da eventuali denunce della committenza**, magari a fronte dell'interpretazione errata di norme entrate in vigore solo di recente.

*In primis*, **all'atto del conferimento dell'incarico è opportuno indicare chiaramente** – oltre quanto già previsto – la modalità di pagamento della prestazione d'opera concordata con il committente, che può avvenire secondo quanto indicato sopra, al punto c).

Sarà cura del CNGeGL dare tempestiva informazione dell'avvenuta pubblicazione del già citato decreto ministeriale, nel quale si farà anche riferimento alle regole di armonizzazione con la direttiva europea (**Regolamento UE 751/2015**) in vigore in Italia dal 9 dicembre, relative alle commissioni interbancarie sulle operazioni di pagamento basate su carta.

Con i migliori saluti

Maurizio Savoncelli

Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati



Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati



# Codice civile e distanze dalle vedute

di Dario Mirano

Si parla spesso di distanze tra costruzioni, di distanze tra costruzioni e confini e di distanze tra vedute e confini, in questo articolo affronteremo una casistica diversa: la distanza da rispettare dalle vedute per fabbricare.

Tale distanza è disciplinata dall'art. 907 riportato nel riquadro a fondo pagina.

Il concetto generale di questo articolo si può osservare in figura 1 dove A e B sono due fondi di proprietà di-

verse e x-y è il confine tra i due fondi. Come visibile è prevista una distanza di 3 metri dalla veduta acquisita.

In figura 2 si può osservare lo stesso concetto applicato ad un balcone dotato di ringhiera formata da elementi che permettono la visibilità attraverso essi.

Tale distanza non si applica solo a quanto posto sui fondi finitimi, ma a qualsiasi fabbricazione posta a meno di 3 metri, di conseguenza è applicabile anche quando tra la veduta ed il

fondo in cui si vuole fabbricare sia interposto il fondo di un terzo. Fa eccezione il caso in cui tra la veduta e la costruzione sia interposta una strada pubblica.

L'obbligo di fabbricare rispettando la distanza dalla veduta sussiste anche qualora, tra la veduta e quanto si vuole realizzare, sia già interposta l'opera di un terzo, nel caso in cui quest'ultima non pregiudichi già essa stessa la veduta.

La distanza non va generalmente

## Art. 907 - Distanza delle costruzioni dalle vedute

Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905.

Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.

Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia.

### L'art. 905 del c.c. a cui il 907 fa riferimento, riporta:

#### Art. 905 - Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi

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.

Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere.

Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

osservata per le vedute solo oblique.

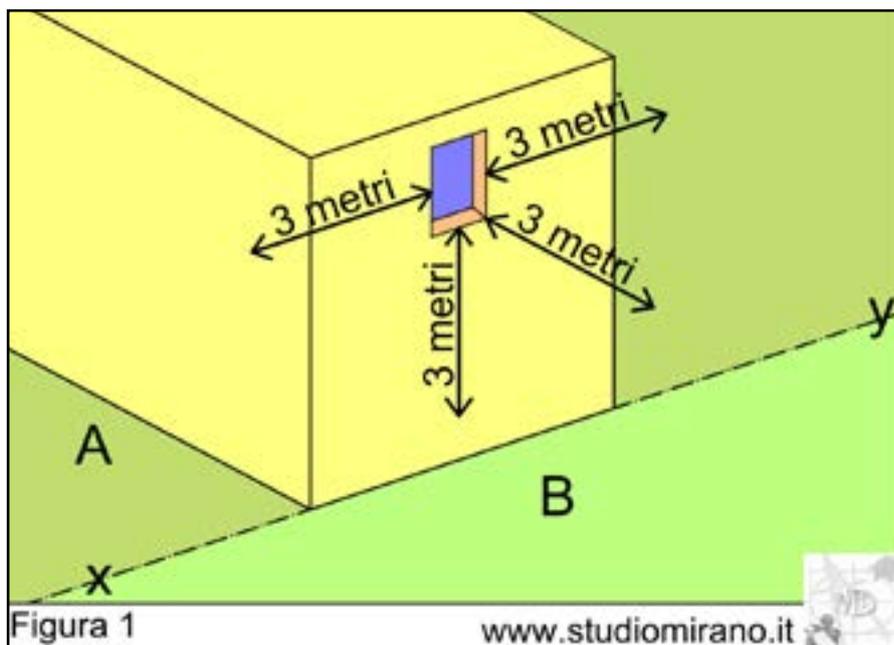
Potrebbe quindi non essere applicabile qualora la conformazione dei lotti sia differente dagli schemi visibili nelle figure 1 e 2, in particolare quando via siano più fondi finitimi e alcuni di essi siano soggetti a vedute solo oblique. Infatti la servitù di veduta diretta gravante su un fondo non si può estendere generalmente su un altro. Per quanto riguarda i balconi va ricordato che è possibile, spostandosi e ruotandosi l'osservatore, che venga esercitata veduta diretta anche dalle due ringhiere laterali e non solo da quella centrale.

Un elemento molto importante dell'art. 907 c.c. è che la nozione di "fabbricare" è molto ampia. Infatti è richiesto che la distanza sia rispettata per qualsiasi opera che, qualunque sia la sua forma e destinazione, ostacoli l'esercizio di una veduta.

Si pone quindi il problema non solo per edifici, tettoie, verande, ecc... ma anche ad esempio per tendaggi fissi sempre aperti, muri di cinta, reti che non permettano il passaggio di luce, alberi costituiti da una ramificazione molto densa che non consenta il passaggio di luce, ecc..., la distanza è quindi applicabile per qualsiasi elemento che possa arrecare una diminuzione nell'acquisito diritto di veduta e le varie sentenze hanno affrontato negli anni innumerevoli casistiche.

La norma si ritiene generalmente applicabile anche tra le singole proprietà esclusive di un condominio. In merito la giurisprudenza ha affrontato la casistica della trasformazione di un balcone in veranda.

Tale questione rileva un certa importanza, infatti è relativa all'intervento abbastanza frequente in cui il condomino del piano inferiore chiude il proprio balcone con una veranda il cui volume risulta delimitato superiormente dall'aggetto del balcone del condomino del piano superiore: in questo caso si pone il problema se l'articolo sia applicabi-



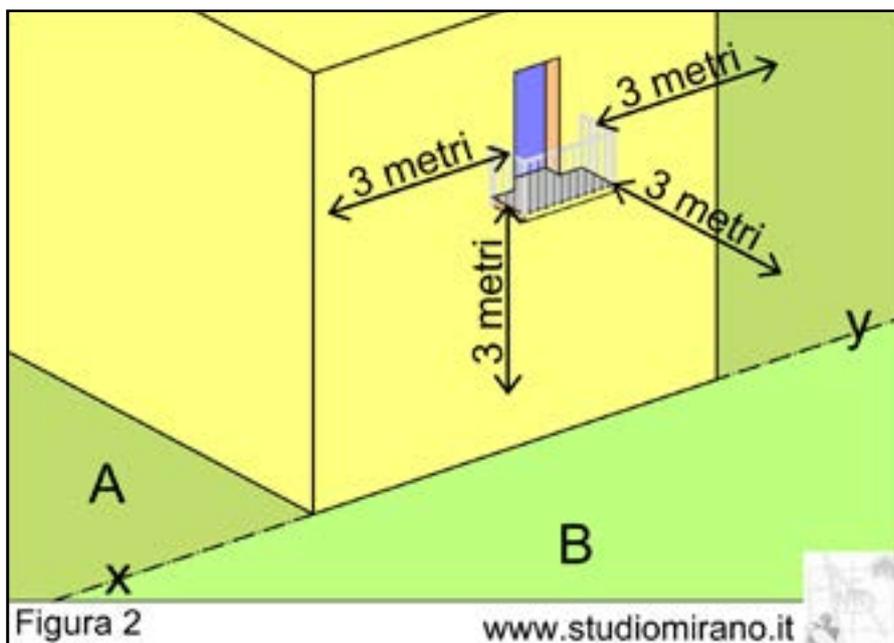
le a tutela del condomino del piano soprastante.

La giurisprudenza ritiene generalmente possibile questo intervento in quanto non riduce la veduta in appiombato dal balcone del piano superiore.

E' però necessario che la sagoma della veranda, costruita sul balcone inferiore, non superi la sagoma del balcone al piano superiore, poichè in tal caso lederebbe il diritto di prospicere ed inspicere dal balcone. Inoltre è da intendersi che la casistica sia valida solo quando al piano superiore

vi sia un balcone e non quando invece vi sia solo una finestra.

Questa distinzione è dovuta dal fatto che mentre da una finestra è generalmente possibile, ovviamente, vedere interamente anche verso il basso già a filo muro, da un balcone questo è possibile solo dal filo del parapetto e solo per la zona oltre l'aggetto: infatti in un balcone la vista sotto l'area dell'aggetto non è generalmente possibile e costituirebbe diritto di vedere all'interno dell'altrui proprietà esercitando la veduta con modalità abnormi e intrusive.



# L'accettazione di eredità, obbligo della trascrizione

di Stefano Armellino

Ai Colleghi che predispongono le documentazioni per la stipula di atti notarili viene richiesto di produrre l'atto di accettazione di eredità o, se non esistente, i documenti e i dati per la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.

In tempo non tanto passato ci si era dimenticati di questo adempimento.

La trascrizione della dichiarazione di successione non è costitutiva del trasferimento di diritti reali, ma è solo una pubblicità notizia che individua, per i trasferimenti per causa di morte, gli eredi apparenti dichiarati.

L'eredità, nel profilo giuridico, non si trasmette, si acquista con l'accettazione ( art. 459 C.C. ).

Vi è l'obbligo della trascrizione dell'accettazione sia nella devoluzione successoria legittima, sia in quella disposta con testamento con le modalità indicate nell'art. 2660 C.C. L'accettazione può essere:

- espressa o pura e semplice (art. 470 - 475 C.C.) con dichiarazione resa dal chiamato all'eredità con atto notarile;

- col beneficio di inventario (art. 484 C.C.) avente effetto di tenere separato il patrimonio (e i debiti) del *de cuius* da quelli dell'erede;

limitando la responsabilità dell'erede entro il valore dei beni ereditati; questi tipi di accettazione riguardano l'intera eredità (art. 475 C.C.)

- tacita (art. 476 C.C.) quando il chiamato all'eredità (erede apparente) compie un atto che non avrebbe il diritto di compiere se non nella qualità di erede.



*Diversi Colleghi giovani mi hanno chiesto il perchè i Notai, da qualche tempo richiedono, fra i documenti per la stipula di atti, la trascrizione dell'accettazione di eredità.*

*Penso sia utile far sapere ai Colleghi il motivo.*

*Non molto tempo fa il mancato controllo dell'esistenza della trascrizione dell'accettazione di eredità e la mancata trascrizione dell'accettazione tacita hanno determinato l'obbligo di risarcimento al cliente a carico di un Notaio.*

*Il Geom. Stefano Armellino, classe 1938, è stato iscritto all'Albo per 44 anni*

Tale modalità di accettazione dell'eredità fa salvi gli effetti degli art. 553 - 554 - 561 2650 del C.C. solo per i beni oggetto dell'atto dispositivo effettuata dall'erede all'acquirente.

L'obbligo della trascrizione dell'accettazione nei registri della pubblicità immobiliare è dispo-

sitivo dell'art. 2648 C.C., gli effetti di tale obbligo sono indicati nell'art. 2650 C.C. con la sanzione di inefficacia degli atti successivi all'acquisto di eredità non trascritta.

Vi è quindi un obbligo del venditore di beni ereditati, della salvaguardia e tutela dell'acquirente dalle azioni di rivendicazione e di

riduzione (art. 533 C.C.) che eredi occulti o estromessi possono effettuare sui beni acquistati dagli eredi apparenti (artt. 554 - 553 - 561 C.C.); azioni oggi più probabili per situazioni di famiglie plurime del *de cuius* e dalla giusta equiparazione di tutti i tipi di filiazione agli eredi legittimi titolari di quote intangibili di legittima, salvi solo parzialmente gli effetti previsti agli artt. 534 c. 3 - 2652 n. 7 - 8 C.C..

In passato si è un po' equivocato sul termine "acquisto" confinandolo nella compravendita ma, come sopra detto, l'eredità "si acquista".

Nelle successioni testamentarie è il Notaio, che pubblica il testamento, che ricorda agli eredi l'obbligo di ac-

ettare l'eredità in modo espresso o col beneficio di inventario per poter disporre dei beni.

Nelle successioni legittime, con più frequenza ci si rivolge a professionisti diversi e questi spesso dimenticano di indicare agli eredi gli effetti di inefficacia previsti all'art. 2650 C.C. per la mancata accettazione.

Il Codice Civile pone rimedio, salvo anteriore rivendicazione, con la trascrizione della accettazione tacita con l'art 2648 c. 3 quando il chiamato all'eredità ha compiuto un atto che comporta l'accettazione, con atto già trascritto.

La trascrizione dell'accettazione tacita si opera presentando all'ufficio della pubblicità immobiliare compe-

tente per territorio ove si trovano i beni, una nota di trascrizione di accettazione di eredità tacita allegando un certificato di morte dell'autore della successione il cui erede ha disposto dei beni con atto trascritto e limitatamente ai beni stessi.

Attualmente, con l'informatizzazione della esecuzione delle formalità, occorre rivolgersi a uno studio notarile, non è necessario che sia il Notaio che ha stipulato l'atto di compravendita dall'erede apparente all'acquirente.

Alcune sentenze hanno posto a carico dei professionisti che si sono occupati di successione, poi contestata, i danni originati da non eseguite formalità di accettazione.

## NEWSLETTER N. 1 DEL 5 GENNAIO 2016

### CASSA EDILIZIA - AUMENTO SOGLIA PAGAMENTO CONTANTI

Con l'approvazione della Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015 n. 208) si segnala l'aumento della soglia all'uso del contante da € 999,99 a € 3.000.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- Sezione Protocollo e Cassa: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/index.shtml>

## NEWSLETTER N. 2 DEL 27 GENNAIO 2016

### ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE

Pubblicato l'OdS 1/2016, a firme congiunte del Direttore di Divisione Dott.ssa P. Virano, del Dirigente d'Area Edilizia Privata Arch. M. Cortese e del Dirigente del Servizio Permessi di Costruire Arch. C. Demetri, relativo agli adeguamenti annuali dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- Sezione Oneri e Tariffe: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/tariffe.shtml>
- OdS 1-2016 Oneri: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini\\_servizio/2016/OdS\\_n.1-2016\\_Oneri.pdf](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2016/OdS_n.1-2016_Oneri.pdf)
- Tabelle Oneri 2016: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/oneri/2016/tabelle\\_oneri\\_2016.pdf](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/oneri/2016/tabelle_oneri_2016.pdf)



# L'aggiornamento della rendita catastale elimina l'Imu sugli "imbullonati"

Tra le tante novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, c'è anche la nuova determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare (categorie D ed E).

L'art. 1, comma 21, della Legge dispone, infatti, che, *"A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"*.

Con la circolare n. 2/E/2016, l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sull'aggiornamento di tali rendite a fronte dell'esclusione degli imbullonati dall'ambito di applicazione IMU.

## Esenzione IMU imbullonati

Escono dal calcolo della rendita catastale i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo, ovvero i cosiddetti "imbullonati".

È questa l'innovazione, ha chiarito l'Agenzia delle Entrate, che la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto in tema di determinazione della rendita



**Tra le tante novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 figura la nuova determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare che rientrano nelle categorie D ed E**

**Con la circolare n. 2/E/2016, l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sull'aggiornamento di tali rendite a fronte dell'esclusione degli imbullonati dall'ambito di applicazione IMU**

catastale dei fabbricati di categoria D ed E, ovvero le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare.

Dal 1° gennaio 2016, infatti, nel processo estimativo, per esempio, di industrie, centrali o stazioni elettriche, non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare, indipendentemente dalle loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione.

Del pari, sono esclusi dalla stima i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati sui tetti e nelle pareti della struttura che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

Per le unità già censite è possibile presentare atti di aggiornamento,

non connessi alla realizzazione di interventi edilizi sul bene, solo per rideterminare la rendita catastale, escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non sono più oggetto di stima diretta.

## Le nuove modalità per il calcolo della rendita catastale

Per gli immobili a destinazione speciale e particolare, la stima diretta si effettuerà tenendo conto del suolo, delle costruzioni e degli elementi strutturalmente connessi (come impianti elettrici e di areazione, ma anche ascensori, montacarichi, scale mobili), senza più considerare i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali al processo produttivo, che non conferiscono all'immobile un'utilità apprezzabile anche in caso di modifica dell'attività al suo interno.

Con la nuova norma vengono quindi meno le criticità interpretative talora riscontrate nel processo tecnico-estimativo di determinazione della rendita dei fabbricati produttivi, grazie alla definizione univoca delle tipologie di macchinari e impianti escluse dalla stima diretta.

### Niente Imu dal 2016 se l'aggiornamento scatta entro il 15 giugno

La circolare specifica che la nuova disposizione non ha valore di interpretazione autentica ed esplica, pertanto, i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016. È però possibile presentare atti di aggiornamento catastale per escludere eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non fanno più parte della stima diretta.

Se la dichiarazione di variazione viene presentata correttamente in catasto entro il 15 giugno 2016, la nuova rendita catastale avrà valore fiscale fin dal 1° gennaio 2016 per il calcolo dell'imposta municipale propria.

### Online la nuova versione Docfa

Dall'1 febbraio 2016 è resa disponibile sul sito internet dell'Agenzia la nuova versione 4.00.3 della procedura Docfa, con le relative istruzioni operative, seguendo il percorso Home > Cosa devi fare > Aggiornare dati catastali e ipotecari > Aggiornamento Catasto fabbricati – Docfa.

La nuova versione deve essere obbligatoriamente utilizzata, a partire dal 1° febbraio 2016, per gli atti di aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano finalizzati alla rideterminazione della rendita catastale per scorporo degli impianti.

Per tutte le altre dichiarazioni, può continuare ad essere utilizzata, in via transitoria, anche la precedente versione 4.00.2 della procedura Docfa, che, per esigenze gestionali, sarà tecnicamente supportata solo fino al 31 marzo 2016.

Oltre tale termine, non sarà garan-

## Immobili urbani a destinazione speciale e particolare



Con la circolare n. 2/E/2016, l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sull'aggiornamento di tali rendite a fronte dell'esclusione degli imbullonati dall'ambito di applicazione IMU.

In sostanza, nella stima diretta devono essere presi in considerazione il suolo, le costruzioni e gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, mentre ne restano fuori le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali solo a uno specifico processo produttivo.

Ad essere interessati dalla norma sono immobili a destinazione speciale e particolare quali industrie, centrali o stazioni elettriche.

Non saranno più inclusi le turbine, gli aerogeneratori, i grandi trasformatori, gli altoforni e tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive dell'unità immobiliare, indipendentemente dalle loro tipologia, rilevanza dimensionale o modalità di connessione.

Il termine ultimo per aggiornare i dati catastali è il 15 giugno, presentando atti che consentano di escludere eventuali componenti impiantistiche che, secondo i nuovi criteri, non fanno più parte della stima diretta. Dopo tale data non sarà più possibile far valere l'esenzione. Ricordiamo che la nuova disposizione, ovvero la nuova rendita catastale, avrà valore fiscale ai fini del calcolo IMU a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Il testo completo della circolare 2/E/2016 dell'1 febbraio 2016 è consultabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo <http://www.agenziaentrate.gov.it/> nella sezione "documentazione" - "provvedimenti, circolari e risoluzioni".

tita la registrabilità degli atti di aggiornamento non conformi alle specifiche di elaborazione della nuova procedura Docfa.

Per tutto quanto non diversamente chiarito con la circolare in esame, rimangono applicabili tutte le previgenti disposizioni in materia e in particolare, per quanto riguarda

i profili tecnico-estimativi, quelle di cui alla Circolare n. 6 del 2012, avente ad oggetto la "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi", con la sola esclusione di quanto precisato al paragrafo 3 della circolare stessa.

# Condominio: revoca dell'amministratore per ritardo nella presentazione del rendiconto di gestione

Con la pronuncia del 21 settembre 2015, il Tribunale di Taranto, a seguito del ricorso presentato per la revoca giudiziale di un amministratore di condominio, ha analizzato un argomento piuttosto complesso, più volte oggetto di modifiche legislative - tra cui quella ultima del 2012 - che ha in particolar modo inciso sulla natura del "condominio", con riflessi di non poco conto nella disciplina dello stesso.

Il contenzioso in esame ha avuto origine dalla condotta di un amministratore di un condominio che non ha provveduto a convocare l'assemblea per l'approvazione del conto di ben due esercizi.

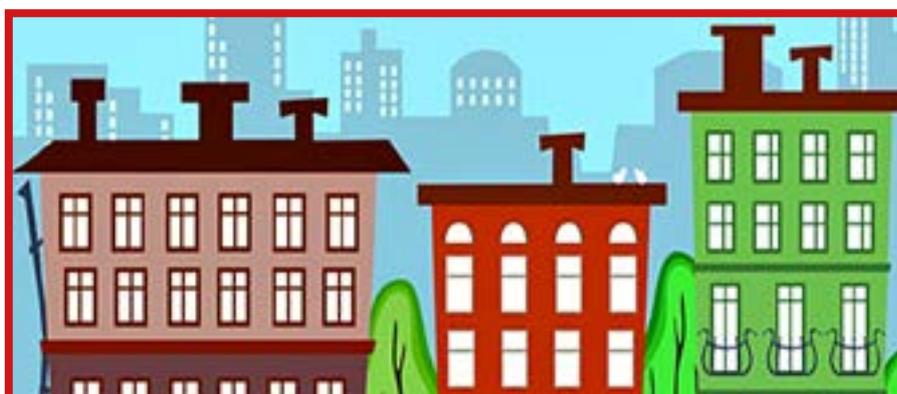
L'assemblea è stata, infatti, convocata molto dopo rispetto ai due esercizi previsti, nell'ottobre 2014, senza che però nella stessa si discutesse della grave violazione.

## Il caso

L'amministratore di un condominio non rendeva il conto relativo agli esercizi luglio 2012 - giugno 2013, luglio 2013 - giugno 2014, presentando all'assemblea oltre i termini stabiliti dalla legge, per la loro approvazione, i rendiconti di gestione di due annualità sotto forma di un unico documento cumulativo.

Solo nell'ottobre del 2014 convocava l'assemblea per l'approvazione del conto dei due esercizi, ma l'assemblea soprassedeva sul punto.

Dopo la notifica del ricorso per la



Commette grave irregolarità nella gestione del condominio, l'amministratore che presenta il rendiconto della gestione oltre il termine di 180 giorni previsto dall'articolo 1130, n. 10 del Codice civile, anche se l'assemblea approva il bilancio.

Questo documento, inoltre, non può assumere carattere pluriennale ma deve riguardare singole annualità, dovendosi in caso contrario considerare nulla la delibera di approvazione di un unico rendiconto riguardante più annualità di gestione.

Questo, in sintesi, quanto stabilito dal Tribunale di Taranto, il 21 settembre 2015, con un decreto reso in seguito alla presentazione di un ricorso per revoca giudiziale dell'amministratore condominiale.

revoca giudiziale dell'amministratore resistente, si teneva finalmente l'assemblea condominiale che, nel giugno del 2015, approvava all'unanimità dei presenti i due rendiconti cumulativi.

Il Tribunale di Taranto, nell'esa-

minare la vicenda, ha stabilito che la condotta dell'amministratore raffigurava un caso tipico di grave irregolarità nella gestione a cui doveva seguire la revoca giudiziale, così come previsto ai sensi dell'articolo 1129 del Codice civile.

Per l'ufficio giudiziario pugliese, infatti, "la circostanza che pur se in ritardo l'assemblea abbia approvato i due rendiconti non esclude la gravità della violazione addebitata all'amministratore resistente e la

conseguente ricorrenza del presupposto per la sua revoca giudiziale". Tale presa di posizione è motivata sul presupposto che il ricorso per la revoca può essere presentato da ciascun condòmino, singolarmente

considerato, al di là dell'eventuale approvazione assembleare; approvazione che non fa venire meno la gravità della violazione nella tempistica di presentazione del rendiconto di gestione.

### Nuovi adempimenti per locatore e amministratore con l'anagrafe condominiale

L'anagrafe condominiale rappresenta una delle novità più rilevanti introdotte nel Codice Civile dalla riforma del condominio (art. 1130 n. 6 c.c.).

Essa consiste in un registro che l'amministratore è obbligato a tenere aggiornato – con la collaborazione fattiva dei condòmini – e che deve contenere:

- le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio;
- i dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
- ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio (il riferimento alle parti comuni dell'edificio è stato inserito nell'art. 1130 n. 6 c.c. ad opera del d.l. n. 145/2013, così detto decreto Destinazione Italia).

In sostanza la procedura da seguire per la formazione iniziale e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale è la seguente:

- l'amministratore chiede ai condòmini i dati suindicati, specificando un termine per l'adempimento;
- i condòmini rispondono alla richiesta compilando il modulo inviatogli dall'amministratore (non è necessario inviare un modulo, ma la prassi ha portato a questa modalità di tenuta).

Nel caso di aggiornamento, ad esempio, di cambio di residenza o di conduttore, spetta al condòmino attivarsi per primo, in quanto non sempre l'amministratore può essere a conoscenza di questi cambiamenti.

Se reperire informazioni in merito ai dati catastali, alla residenza e ai diritti reali esistenti sulle unità immobiliari non rappresenta un problema – per ciò esistono l'anagrafe comunale, il catasto e i pubblici registri immobiliari – altrettanto non può dirsi per i diritti personali di godimento sull'unità immobiliare. Uno su tutti: il contratto di locazione.

La legge di Stabilità 2016, all'articolo 1, comma 59, è intervenuta sul punto, con una modifica all'articolo 13 della legge 431/98, che disciplina i «patti contrari alla legge» nell'ambito delle locazioni abitative. La nuova norma dispone testualmente: «è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del Codice Civile».

Viene quindi previsto l'obbligo, a carico esclusivo del locatore, di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula.

Avvenuta la registrazione, il proprietario dovrà dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio.



**La sentenza**

Nell'accogliere la domanda e revoca dalla carica di amministratore di condominio, condannando l'amministratore resistente al pagamento delle spese processuali, il Tribunale ha motivato come segue.

*“In primo luogo va considerata che l'art. 1129 c.c. attribuisce la legittimazione attiva a proporre l'azione in discorso al singolo condomino: “Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino...”; come a dire che la volontà della maggioranza assembleare, che vada nella direzione dell'approvazione del suo operato, nonostante la violazione commessa, non può escludere di per sé l'illecito e la sua gravità.*

*In secondo luogo il non rendere il conto della gestione rileva di per sé ai sensi dell'art. 1129 c.c. come grave irregolarità, al pari dell'omessa convocazione dell'assemblea per la sua approvazione, che al più tardi deve avvenire nei 180 giorni prescritti ex art. 1130, ultimo comma, c.c.*

*E certamente con riguardo all'esercizio luglio 2012 – giugno 2013 i termini erano ampiamente scaduti, posto che la convocazione dell'assemblea avveniva solo nell'ottobre del 2014.*

*Deve al riguardo sottolinearsi che quando ci si trova di fronte a delibera assembleare che approvi rendiconti pluriennali, non osservandosi la regola della necessaria annualità del rendiconto, si ritiene che si configuri una forma di nullità e non di semplice annullabilità della delibera. Tanto a rimarcare la gravità della violazione in parola, sotto il profilo qui in esame, anche quando sia avvenuta con riferimento ad un solo esercizio.*

*Che una singola violazione, cioè il non aver presentato il conto relativo ad un esercizio, sia grave e come tale giustifichi la revoca giudiziale non può quindi revocarsi in dubbio.*

*Né poi l'amministratore resistente adduceva giustificazioni a siffatto ri-*



*tardo intollerabile. Anzi emerge anche una sorta di recidiva, se si considera che anche nel settembre 2012 l'approvazione assembleare aveva ad oggetto ancora una volta due esercizi cumulativi e cioè il periodo 2010-2012.*

*La gravità della irregolarità esaminata, ed il suo carattere assorbente, esime dall'esame delle altre censure mosse all'amministratore resistente.*

*Per la nomina del nuovo amministratore ben può provvedere il resistente in regine di prorogatio, trattandosi di dare attuazione alla disposta revoca giudiziale, come peraltro dallo stesso richiesto in linea di estremo subordine”.*

In sostanza, per il Tribunale jonico la mera violazione della tempistica inerente la presentazione del rendiconto, vale a dire centottanta giorni dalla data di chiusura dell'esercizio di riferimento (così come previsto dal combinato disposto degli articoli 1129-1130 del Codice Civile) è di per sé la sola circostanza utile a poter decretare la revoca giudiziale dell'incarico (in senso conforme anche il Tribunale di Udine con la sentenza del 25 marzo 2015).

**I precedenti**

Si tratta di una decisione che pare porsi in parziale contrasto con altra decisione di merito resa nel mese di maggio dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere (decreto depositato il 28 maggio 2015).

In quell'occasione il collegio giudicante aveva ritenuto che l'inos-

servanza di una delle disposizioni integranti gravi irregolarità – esemplificativamente elencate nell'articolo 1129, dodicesimo comma, del Codice civile – non comportasse l'automatica configurazione di un'ipotesi di revoca, a maggior ragione in presenza di un avallo di quella condotta da parte dell'assemblea.

Motivo? Secondo il Tribunale il venir meno del rapporto di fiducia tra amministratore e condòmini dev'essere sempre oggetto di valutazione in concreto, così come concreto dev'essere il pregiudizio derivante dalla violazione d'una ipotesi esemplificativa di grave irregolarità.

Nel decreto reso il 21 settembre 2015, il Tribunale di Taranto si è spinto oltre la mera questione dell'irregolarità per tardiva presentazione del rendiconto, affermando che configura un'ipotesi di nullità (e non di semplice annullabilità) della delibera l'approvazione di un rendiconto pluriennale in quanto contraria alla regola della necessaria annualità.

Sul punto, tuttavia, è necessario svolgere alcune considerazioni. Sebbene sia innegabile la dimensione annuale dell'esercizio di gestione di un condominio, è altrettanto innegabile la continuità temporale della gestione economica.

Per valutare l'illegittimità di un rendiconto pluriennale, quindi, sarebbe sempre necessario considerare la concreta composizione di questo documento contabile, che è formato da più documenti.

L'invalidità della delibera di approvazione dev'essere quindi sempre valutata in relazione alla concreta modalità di rendicontazione adottata dall'amministratore.

Presentare un unico rendiconto che, tuttavia, al suo interno contenga ben distinte e separate le prospettazioni contabili degli anni cui si riferisce, è cosa differente dalla presentazione di un unicum indistinguibile.



## CATASTO ENERGETICO DEI CONSUMI

### MONITORAGGIO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE REALI DEGLI EDIFICI E ANALISI DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Il C.E.C. è un progetto realizzato in partnership tra il Collegio dei Geometri di Torino e Clivio S.r.l., società di ricerca applicata e consulenza.

Il C.E.C. si presenta come strumento gratuito dedicato a chi amministra immobili, per ridurre le spese energetiche che, anche a causa di continui incrementi tariffari, oggi rappresentano la voce di spesa più importante nella gestione di un edificio.

Attraverso un portale web ([www.catastoenergeticoconsumi.it](http://www.catastoenergeticoconsumi.it)) il C.E.C. censisce dati tipologici, di consumo reale e relativi ai interventi di riqualificazione energetica.



Il C.E.C., dopo un'elaborazione accurata dei dati affidata a un team di esperti, attraverso l'impiego di tre semplici indicali, fornisce all'utente e agli addetti ai lavori una serie report:

- per l'individuazione degli edifici critici dal punto di vista energetico;
- per il monitoraggio dei consumi reali di ogni edificio;
- per stimolare i risparmi previsti attraverso gli interventi di riqualificazione energetica più ricorrenti.

Attraverso i report del C.E.C., oltre a individuare gli edifici più energivori e ad analizzarne le prestazioni reali nel tempo senza che esse siano influenzate dagli andamenti climatici esterni, è possibile tenere sotto controllo la qualità della gestione degli impianti centralizzati. In questo modo è inoltre possibile verificare se le riduzioni dei consumi a valle degli interventi di riqualificazione energetica corrispondono alle attese.

Attraverso la lettura dei semplici report messi a disposizione dal sistema, chi amministra e gestisce edifici potrà rendere edotta l'utenza sugli aspetti legati al consumo energetico a interno degli edifici stessi gettando le basi per una proficua collaborazione tra utenti e addetti ai lavori, per ridurre le spese e migliorare le prestazioni degli ambienti in cui lavoriamo e viviamo anche a beneficio dell'ambiente che ci circonda.

Visita il sito [www.catastoenergeticoconsumi.it](http://www.catastoenergeticoconsumi.it) o scrivi a [info@catastoenergeticoconsumi.it](mailto:info@catastoenergeticoconsumi.it)



Collegio dei Geometri di Torino  
Via Cavour 10, 10121 Torino  
Tel. 011/22491111

Clivio S.r.l. - Ricerca applicata e consulenza  
Via Cavour 10, 10121 Torino  
Tel. 011/22491111



## Sentenze in breve per la professione

### Il vicino di casa può chiedere la demolizione dell'opera abusiva

**Tar Lazio, Sez. I Quater, Sentenza n. 12853 del 12 novembre 2015**

Cosa succede se il vicino commette un abuso edilizio e l'amministrazione, dopo aver intimato la demolizione dell'opera, di fatto non svolge alcun controllo per verificare l'effettivo adempimento della condanna?

La soluzione del quesito è fornita dal Tar Lazio che si è espresso sul punto nel prendere in esame il ricorso proposto dalla proprietaria di alcuni immobili facenti parte di un fabbricato sito in Roma che lamentava la realizzazione di diversi interventi edilizi in assenza del prescritto titolo abilitativo da parte di alcuni proprietari di altri immobili del medesimo fabbricato, confinanti con quelli di sua proprietà.

In particolare, in relazione ai predetti abusi edilizi, erano state adottate, da Roma Capitale, due ordinanze di demolizione a cui era seguita una diffida ad ultimare i relativi procedimenti, con la effettiva demolizione delle opere.

Nell'accogliere il ricorso proposto, i Giudici hanno dichiarato l'illegittimità del silenzio tenuto da Roma Capitale sull'istanza della ricorrente

e il conseguente obbligo dell'amministrazione di provvedere.

Il ricorso è stato ritenuto fondato in quanto Roma Capitale non aveva fornito in giudizio la prova di avere provveduto conclusivamente sull'istanza della ricorrente, diretta ad ottenere il completamento del procedimento di repressione degli abusi edilizi realizzato dai controinteressati sugli immobili di loro proprietà, così come accertati dall'amministrazione stessa con atti di in giunzione a demolire pienamente efficaci.

Per giurisprudenza consolidata sussiste infatti *“l'obbligo del Comune di pronunciarsi sull'istanza mediante l'adozione di un provvedimento espresso”* ex art. 2, comma 1, L. n. 241/90, in quanto il proprietario di un'area o di un fabbricato, sulla cui sfera giuridica incide dannosamente il mancato esercizio dei poteri ripristinatori e repressivi relativi ad abusi edilizi da parte dell'organo preposto, è titolare di un interesse legittimo all'esercizio di detti poteri e può pretendere, se non vengono adottate le misure richieste, un provvedimento che ne spieghi le ragioni, con la conseguenza che il silenzio serbato sulla istanza-diffida integra gli estremi del silenzio-rifiuto sindacabile in sede giurisdizionale quanto al mancato adempimento dell'obbligo di provvedere espressamente (cfr.,

*ex multis, Cons. St., sez. IV, 2 febbraio 2011 n. 744*)”.

La Pubblica Amministrazione dal canto suo, non può ignorare la richiesta del vicino di casa leso dalla costruzione irregolare, dovendo quantomeno rispondere all'istanza presentata in merito alla non ancora compiuta demolizione.

Quanto alla posizione del vicino di casa, proprietario dell'area vicina a quella oggetto dell'abuso edilizio, egli è, in quanto tale, sempre titolare di un interesse qualificato al *“mantenimento delle caratteristiche urbanistiche della zona”* ha quindi diritto ad essere reso edotto delle ragioni del mancato esercizio della demolizione da parte delle autorità.

La pubblica amministrazione ha quindi l'obbligo di provvedere espressamente alla demolizione delle opere abusive, in rispetto del principio costituzionale di buona amministrazione e correttezza.

Quindi, hanno evidenziato i Giudici, *“a fronte della persistenza in capo all'Ente preposto alla vigilanza sul territorio del generale potere repressivo degli abusi edilizi, il vicino che – in ragione dello stabile collegamento con il territorio oggetto dell'intervento – gode di una posizione differenziata, ben può chiedere al Comune di porre in essere i provvedimenti sanzionatori previsti dall'ordinamento, facendo ricorso, in caso di inerzia, alla procedura del silenzio – inadempimento.”*



*Da ciò deriva che il Comune è tenuto, in ogni caso, a rispondere alla domanda con la quale il proprietario di un immobile limitrofo a quello interessato da un abuso edilizio chiede di adottare atti di accertamento delle violazioni ed i conseguenti provvedimenti repressivi (cfr. T.A.R. Napoli, sez. VIII, 4 marzo 2015, n. 1387)."*

## Occorre il permesso di costruire per la roulotte?

### Si, se è usata come casa

**Tar Veneto, Sez. II, Sentenza n. 57/2016 del 21 gennaio 2016**

Con la sentenza in esame il Tar si è pronunciato in merito al ricorso proposto per l'annullamento di un'ordinanza di demolizione di opere abusive realizzate dal ricorrente in assenza di titolo edilizio.

In particolare, i Giudici hanno osservato che l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, alla lettera e) definisce gli interventi di nuova costruzione come "quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nelle lettere precedenti (ovvero, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia)", riportando un elenco di interventi che, in ogni caso, non possono mai esulare da tale categoria.

In particolare, tra tali interventi, alla lettera e.5), l'anzidetta norma prevede "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee".

In altri termini, il legislatore identifica le nuove costruzioni non solo (e non tanto) per le loro caratteristiche costruttive, ma piuttosto per il loro uso, ove sia destinato a soddisfare esigenze di carattere non meramente



Il legislatore identifica le nuove costruzioni non solo per le loro caratteristiche costruttive, quanto per il loro uso, ove sia destinato a soddisfare esigenze di carattere non meramente temporaneo. Sarà necessario pertanto a procedere alla regolarizzazione di tutti gli alloggi anche se "mobili", con la presentazione del Permesso di costruire.

temporaneo.

Nel caso di specie, le opere realizzate dal ricorrente in assenza di titolo edilizio integravano quelle di cui alla predetta lettera e. 5, in quanto, come accertato dal Comune nel corso dei sopralluoghi effettuati, le quattro roulotte e l'autocarro trovati sul lotto di proprietà del ricorrente: a) venivano utilizzati stabilmente come abitazione;

b) risultavano collegati ad un sistema di approvvigionamento dell'acqua, attraverso un pozzo di prelievo dell'acqua dal sottosuolo, e ad un sistema di smaltimento delle acque che vengono convogliate in un box di raccolta delle acque;

c) erano allacciati alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

d) insistevano su terreno di proprietà dei medesimi ricorrenti;

Nel rigettare il ricorso, dunque, il Tar ha evidenziato che la 'precarietà' dell'opera, che esonera dall'obbligo del possesso del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.5, D.P.R. n. 380 del 2001, postula "un uso specifico e tempo-

ralmente delimitato del bene e non ammette che lo stesso possa essere finalizzato al soddisfacimento di esigenze (non eccezionali e contingenti, ma) permanenti nel tempo (Cons. St. 4116/2015)".

Dalle suddette circostanze emerge pertanto la riconducibilità delle opere realizzate dal ricorrente alla categoria della nuova costruzione e la loro soggezione al regime del permesso di costruire.

In ogni caso si tratterebbe d'interventi non ammessi in zona agricola e, di qui, risulta evidente la legittimità delle ordinanze di demolizione adottate dal Comune.

**Aree vincolate a parcheggio: chiarimenti sul calcolo delle superficie**  
**Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 2236 del 4 febbraio 2016**

La sentenza ha preso in esame il tema dei parcheggi condominiali ripercorrendo una complessa vicenda nata nel 1987.

Il contenzioso è originato dall'atto

di citazione di due condòmini nei confronti dell'acquirente dell'area contesa perché, a loro dire, il venditore e costruttore dello stabile aveva violato il vincolo pubblico di destinazione relativo a un'area di parcheggio per autovetture nel piano cantinato del condominio, riservandosela in proprietà.

La Corte d'Appello aveva dato torto all'acquirente e restituito l'area, accertandone il diritto d'uso in capo ai due condòmini ricorrenti, osservando che, dal vincolo di legge, discende automaticamente un diritto reale d'uso in capo a chi ha comprato le unità immobiliari dell'edificio. In particolare i Giudici avevano *"ritenuto che il costruttore avesse violato la proporzione tra volumetria e area riservata a parcheggio, perché aveva considerato solo la volumetria degli appartamenti venduti a terzi e non anche quella di tutto l'edificio"*.

La Cassazione, chiamata in causa dall'acquirente "espropriato", ha accolto la tesi della Corte d'Appello, affermando anzitutto che va confermata la tesi dominante, che prevede l'attribuzione dell'area in uso comune. I Giudici hanno sancito, infatti, che il vincolo di destinazione è inderogabile e opera in favore della indifferenziata comunità dei condòmini, tanto che, se per l'attuazione di esso è necessario identificare la superficie da assoggettare all'uso normativamente previsto, secondo le misure *"non inferiore ad un metro quadrato per ogni metro cubo di costruzione"* dalla stessa norma stabilite, il condominio, in assenza di relativa previsione o nell'atto concessorio, o nel regolamento condominiale, o negli atti d'acquisto dei singoli appartamenti, deve chiedere al giudice tale identificazione, e pertanto non può, ex se, con delibera, costituire il vincolo pubblicistico di destinazione predetta, scegliendo l'ubicazione degli appositi spazi su più ampia area del costruttore-venditore.

Nel reputare che non vi siano ra-



gioni per discostarsi dall'orientamento giurisprudenziale i Giudici hanno rilevato che *"il legislatore ha inteso attribuire alla comunità condominiale la disponibilità di una superficie a parcheggio stabilita sulla base di un principio di rilevazione della realtà sociale che non è certo smentito dall'evoluzione di questi decenni di applicazione della Legge Ponte, giacché corrisponde a comune esperienza che quel rapporto volumi/superficie conduce semmai a insoddisfacente risposta alle esigenze condominiali. Queste ultime inoltre sono quanto mai mutevoli dal punto di vista soggettivo, cosicché non si può far dipendere da circostanze casuali il senso del dictum legislativo"*.

In particolare, la Cassazione ha rammentato che la legge urbanistica - art. 41 sexies Legge 1150/42 - *"conteneva all'epoca la previsione in base alla quale "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti (successivamente ex art. 2 l. n. 122 del 1989: dieci) metri cubi di costruzione"* chiarendo che *"la nozione di costruzione, che è diversa da quella di volume o volumetria, suscettibile di margini di opinabilità, implica indefettibilmente il riferimento anche ai muri esterni, giacché non può concepirsi costruzione senza i muri*

*perimetrali che la delimitano"*.

Nel rigettare il ricorso, i Supremi Giudici hanno chiarito, inoltre, sul tema della liberalizzazione della commerciabilità dei parcheggi rispetto alle unità immobiliari condominiali.

Introdotta con la legge 246/2005, la liberalizzazione è da ritenersi possibile *"soltanto per il futuro, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari. L'efficacia retroattiva della norma va infatti esclusa, in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto necessario a tal fine, costituito dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore, e, dall'altro, perché le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore"*. Quindi, considerato che la sottrazione all'uso comune era avvenuta prima del 2005, occorre applicare la normativa precedente e ciò anche perché era stata venduta l'area a parcheggio senza la relativa abitazione. Infatti, anche la libertà di vendita delle aree comunque vigente dal 1967 riguarda solo le parti eccedenti il vincolo e quindi, in base al ricalcolo effettuato, non poteva essere invocata.

# Sicurezza nei luoghi di lavoro: il Ministero risponde

Il Ministero del Lavoro ha pubblicato una serie di nuovi interpelli, quesiti di ordine generale sull'applicazione della normativa in materia di salute e sicurezza del lavoro.

I nuovi quesiti fanno riferimento ai seguenti ambiti:

- formazione del preposto alla sorveglianza dei ponteggi
- formazione dell'RSPP (responsabile del servizio di prevenzione e protezione)
- valutazione dei rischi relativamente a ordigni bellici inesplosi
- formazione medico competente
- normativa in materia di salute e sicurezza del lavoro nello svolgimento di attività di pesca subacquea professionale del corallo
- commissione d'esame per abilitazione alla conduzione dei generatori di vapore

## **Interpello sicurezza sul lavoro n. 16/2015: requisiti di formazione del preposto alla sorveglianza dei ponteggi, ai sensi dell'art. 136 del Testo Unico, in confronto con quelli ricadenti sul preposto ex articolo 2 comma 1, lettera e)**

Il quesito chiede di individuare compiti e requisiti di formazione circa la figura del preposto alla sorveglianza dei ponteggi ai sensi dell'art. 136 del Testo Unico (il datore di la-



voro deve assicurarsi che i ponteggi siano montati e smontati sotto stretta sorveglianza di un preposto).

La Commissione ha chiarito che il preposto al controllo dei ponteggi, nelle fasi di montaggio e smontaggio, deve necessariamente partecipare ai corsi di formazione o aggiornamento previsti all'Allegato XXI D.Lgs. 81/2008 e non solo, ma anche al corso previsto dall'art. 37 dello stesso decreto.

## **Interpello sicurezza sul lavoro n. 15/2015: la formazione dell'RSPP – validità di un aggiornamento tardivo**

Il quesito in esame riguarda la mancata frequenza entro il 14/02/2008 di almeno il 20% delle ore previste di aggiornamento da parte dell'ASPP o RSPP e relativa operatività.

In tal caso, come chiarito dalla Commissione, l'ASPP o l'RSPP non

può esercitare i propri compiti fino al completamento delle ore previste di aggiornamento.

## **Interpello sicurezza sul lavoro, n. 14/2015: valutazione del rischio da ordigni bellici inesplosi**

In merito ai quesiti circa la bonifica degli ordigni bellici viene precisato che:

- la valutazione del rischio in merito alla presenza di ordigni bellici inesplosi deve riferirsi a tutti i cantieri interessati da attività di scavo di qualsiasi profondità e tipologia; la valutazione, inoltre, deve essere effettuata dal coordinatore per la sicurezza in fase progettuale qualora in cantiere siano previste attività di scavo; infine, viene ribadito che non esiste alcuna precisa mappatura ufficiale contenente l'indicazione di tutte le aree del territorio nazionale interessate dalla presenza di possibili ordigni bellici inesplosi.

## **Interpello sicurezza sul lavoro, n. 13/2015: esonero del medico competente dalla partecipazione ai corsi di formazione per i lavoratori**

La Commissione, circa il quesito riguardante la formazione del medico competente, ritiene che questi sia esonerato dalla partecipazione ai cor-

si di formazione ed informazione dei lavoratori, essendo già ampiamente in possesso delle suddette conoscenze in relazione alla formazione specifica acquisita.

### **Interpelli sicurezza sul lavoro n. 12/2015: applicazione della normativa in materia di salute e sicurezza del lavoro nello svolgimento di attività di pesca subacquea professionale del corallo**

Con il quesito 12/2015 viene chiesto quali sono le leggi, le norme e le modalità operative da rispettare per la corretta attività di pesca subacquea professionale del corallo.

Pur essendo in assenza di una norma tecnica specifica, precisa la Commissione, il datore di lavoro è tenuto ad adottare tutte le misure di sicurezza in grado di ridurre al minimo i rischi dei lavoratori, connessi allo svolgimento di tale attività.

### **Interpello sicurezza**

### **Abolizione registro infortuni e rilascio “Cruscotto infortuni”**

A seguito dell'intervenuta abolizione, in conseguenza delle disposizioni di cui al D.L.vo 151 /2015, dell'obbligo di tenuta del registro infortuni da parte delle imprese, l'Inail, al fine di offrire agli organi preposti all'attività di vigilanza uno strumento alternativo utile ad orientare l'azione ispettiva, ha realizzato un cruscotto infortuni nel quale è possibile consultare gli infortuni occorsi ai dipendenti prestatori d'opera e denunciati dal datore di lavoro all'Inail.

Il cruscotto infortuni, disponibile a partire dal 24 dicembre 2015, è accessibile agli organi preposti all'attività di vigilanza nell'area dei servizi online del sito Inail con l'inserimento delle credenziali e prevede per l'utente la competenza territoriale regionale, quale parametro per la ricerca dei dati infortunistici. E' possibile consultare il cruscotto infortuni per singolo soggetto infortunato tramite inserimento del codice fiscale e ottenere il relativo report.

Maggiori informazioni sono disponibili collegandosi al sito istituzionale dell'INAIL all'indirizzo <http://www.inail.it>

### **sul lavoro n. 11/2015: composizione commissione d'esame per abilitazione alla conduzione dei generatori di vapore**

Al quesito in merito ai requisiti dei componenti della Commissione d'esame per il conseguimento dell'abilitazione alla conduzione dei

generatori di vapore, viene fornita la seguente risposta: nella Commissione oltre a 2 componenti laureati in ingegneria, ci deve anche essere un esperto in materia di generazione di vapore, di cui non è stato precisato il titolo di studio.

*Da Associazione Nazionale Donne Geometra*

### **Il Geometra Corradino Corrado**

Il 19 gennaio 2016 ci ha lasciato il geometra Corradino Corrado.

Nato a Taranto il 28 febbraio 1924, è stato iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 311 dal 13 dicembre 1945 per ben 65 anni, arricchendo, grazie alla sua personalità creativa ed estroversa, la vita del nostro Collegio.

Corradino è stato Consigliere del Collegio di Torino da luglio 1956 a ottobre 1962 e, nuovamente, da giugno 1979 a settembre 1985. E' stato pensionato Cassa dal 1990.

Sempre sorridente, amante della natura e dell'aria aperta, ha svolto la sua intensa carriera professionale principalmente nelle zone di montagna, in Val Susa e, soprattutto, nell'area di Bardonecchia, realizzando numerosi interventi di costruzione e ristrutturazione e portando credito alla Categoria anche grazie allo spiccato interesse per l'aspetto estetico degli interventi eseguiti e delle numerose iniziative in cui è stato coinvolto nella sua lunghissima vita lavorativa.

Socio fondatore del Rotary Club Susa-Val Susa, a cui è rimasto iscritto fino all'età di 85 anni, ha sempre declinato la proposta di ricoprire la carica di presidente.

Instancabile ottimista non ha esitato, all'età di 80 anni, a rimettersi in gioco, frequentando un corso formativo per l'utilizzo di AutoCAD.

Desideriamo, con queste poche righe, salutare, un'ultima volta, l'Amico e Collega Corradino il cui dinamismo, apertura mentale ed energia dovrebbero essere presi a modello da tutti noi.



# Linee Guida A.B.I. 2015

di Diego Giovanni Querio

**La revisione è volta, principalmente, al recepimento delle direttive contenute nel nuovo Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che ha modificato il regolamento (UE) n. 648/2012**

*competenti sotto il profilo professionale e sufficientemente indipendenti dal processo di sottoscrizione del credito in modo da poter fornire una valutazione imparziale e obiettiva».*

L'opera di aggiornamento, che ha visto seduti allo stesso tavolo di lavoro A.B.I. e le associazioni che rappresenta le principali società di valutazione immobiliare presenti sul mercato italiano, i Collegi e Ordini Professionali del settore edilizio e Tecnoborsa, ha apportato numerose modifiche e qualche novità.

Nei paragrafi che seguono sono estrapolate e commentate quelle che si ritengono essere gli aggiornamenti principali e più significativi ai fini dell'attività professionale di "Valutatore" immobiliare.

Cominciando dal primo capitolo o «requisito», dedicato al valore di mercato, spicca l'aggiornamento alla propria definizione che, nell'intento di garantire un allineamento del contenuto delle Linee guida alle vigenti disposizioni di vigilanza bancaria (Regolamento UE 575/2013), ha reso la definizione più simile agli EVS2012 (EVS.1 punto 5.3.1).

Particolarmente prodigo di novità risulta essere il secondo capitolo, o «requisito», riguardante il codice di condotta dei periti valutatori viste anche le recenti evoluzioni nazionali ed internazionali in tema di certificazione della professionalità. Un primo intervento è stato volto alla precisazione del concetto di "indipendenza" dei periti specificando

L'Associazione Bancaria Italiana (A.B.I.), dopo la pubblicazione della prima edizione datata giugno 2009 e la successiva revisione datata maggio 2011, il 14 dicembre 2015 ha presentato l'ultimo aggiornamento delle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. La revisione resa necessaria, principalmente, al fine di adeguare lo standard al nuovo Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento. Regolamento che ha nel contempo abrogato e sostituito il regolamento UE n. 648/2012 e conseguentemente anche le Circolari della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV e n. 285 del 17 dicembre 2013, che ne recepivano le indicazioni.

L'aggiornamento delle Linee Guida è stata anche l'occasione per recepire ed aggiornare i riferimenti alle ultime versioni degli standard di valutazione europea ed internazionali

(EVS2012 ed IVS 2013).

L'intendimento principale permane quello di migliorare la trasparenza nei confronti di tutti i soggetti economici privati (clienti mutuatari, agenzie di rating, ecc.) e Istituzionali (Banca d'Italia, Agenzia delle Entrate ecc.), e di modernizzare il mercato delle valutazioni immobiliari italiano, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello europeo.

In questo contesto le nuove "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie" costituiscono, di fatto, anche uno strumento di "autoregolamentazione" funzionale all'applicazione della Direttiva UE 17/2014, nella quale all'art. 19 rubricato «Valutazione dei beni immobili» dispone che «*Gli Stati membri provvedono affinché siano elaborate nel proprio territorio norme di valutazione dei beni immobili affidabili ai fini della concessione dei crediti ipotecari, e che gli stessi "provvedono affinché i periti interni ed esterni che conducono valutazioni di beni immobili siano*

al Requisito R.2.3.3.2 che «*Al fine di tutelare l'indipendenza del perito, l'attribuzione dell'incarico al medesimo deve essere fatta con modalità indipendenti dal processo commerciale e decisionale del credito*». Con riguardo alla previsione e definizione dell'indipendenza del perito si è dovuto tener conto del cambiamento dei modelli di riferimento come previsto dal Regolamento UE 575/2013, all'art.208, comma 3, lett. B). Il valutatore potrà essere un dipendente della banca o esterno, in entrambi i casi, si prescrive con chiarezza che vanno evitati conflitti di interesse: quindi il perito non può essere un agente immobiliare e/o aver svolto attività di intermediazione sull'immobile in oggetto. Non dovrà avere rapporti di parentela o professionali con il richiedente il finanziamento e non potrà essere portatore di altro tipo di interesse nell'operazione.

Importante, anche se non esaustiva, è la seconda novità introdotta con il Requisito R.2.2.13 che tratta il diritto ad un adeguato tempo per svolgere il mandato ed il giusto compenso per l'attività di valutazione. Il requisito è stato introdotto su sollecitazione dei rappresentanti delle associazioni dei periti valutatori che chiedevano di riconoscere l'attività valutativa dei periti come un'essenziale opera intellettuale svolta da un valutatore immobiliare indipendente al fine di un corretto ed affidabile processo di erogazione del credito a cui deve essere riconosciuto sia l'adeguato tempo di sviluppo sia il giusto compenso professionale in linea con i compensi mediamente praticati nel libero mercato per attività valutative simili e in ogni caso, in modo adeguato all'importanza e alla complessità della valutazione oltre che al decoro della professione.

Aggiornamento importante riguarda anche la preparazione e la formazione del valutatore, integrando quanto già previsto dalla riforma delle Professioni e dagli Ordini



**“Per i Comparabili nei procedimenti di MCA, è necessario definire oltre al prezzo ed alle caratteristiche immobiliari anche la fonte del dato ed ogni altro riferimento utile per l'attività di riesame delle valutazioni”**

di riferimento. Il Requisito R.2.3.5 delle Linee Guida prevede che «*Il perito deve mantenere costantemente aggiornate le proprie conoscenze professionali nelle materie attinenti la valutazione immobiliare. Al fine di garantire un livello costante di aggiornamento professionale nella valutazione immobiliare, un perito deve svolgere attività di formazione pari ad almeno 60 ore ogni tre anni; tale formazione deve essere documentata*».

La formazione a titolo esemplificativo e non esaustivo potrà essere rappresentata da seminari, corsi di formazione, workshop, docenze e gruppi di lavoro, purché tutti documentabili e svolti nell'ambito della materia estimativa.

Riguardo alla certificazione delle competenze lascia di fatto invariate le prescrizioni a carico dei Professionisti per dimostrare le proprie competenze mediante curriculum vitae redatto sotto forma di autocertificazione (articolo 47 del DPR n.445/2000) in cui si dia prova di aver svolto attività di valutazione immobiliare da almeno ventiquattro

mesi. In alternativa all'autocertificazione, viene introdotta e riconosciuta la figura del Valutatore Immobiliare Certificato, così come definito dalla norma UNI 11558:2014 con certificazione ottenuta da un ente accreditato ISO 17024, oppure tramite la qualifica REV del TEGoVA.

Le ultime novità introdotte riguardano le modalità di svolgimento delle attività del valutatore, i contenuti dei rapporti di valutazioni e le caratteristiche dei dati e delle informazioni utilizzate nella valutazione. Sono stati, infatti, finalmente definiti i requisiti dei Comparabili nei procedimenti di MCA, per i quali è necessario definire oltre al prezzo ed alle caratteristiche immobiliari, la fonte del dato ed ogni altro riferimento utile per l'attività di riesame delle valutazioni previsti alla Nota N.6.2.3. «*riesame sul campo*».

La definizione dei caratteri dei comparabili consentirà una migliore comprensione della qualità della perizia, degli elementi e delle informazioni da riportare nel rapporto di valutazione, esplicitati al Requisito 4.6. «*documentazione*» delle Linee Gui-

da che, tra l'altro, prevede un esau-  
stivo elenco di documenti da allegare  
al rapporto di valutazione. E' inoltre  
previsto al Requisito 4.7.1.4.1., per le  
perizie redatte ai fini dell'erogazione  
di un mutuo, il sopralluogo obbliga-  
torio interno ed esterno dell'immobi-  
le oggetto di valutazione da parte del  
perito estimatore.

Va precisato relativamente a que-  
sto ultimo passaggio che, nel rispet-  
to di quanto previsto dall'Autorità  
Bancaria Europea, vi è la possibilità,  
da parte delle banche, di utilizzare,  
limitatamente all'aggiornamento o  
monitoraggio delle garanzie previste

dal Regolamento UE 575/2013, sia  
perizie c.d. drive-by (espletate con  
solo sopralluogo esterno), sia quelle  
c.d. desktop (condotte cioè senza so-  
pralluogo).

Sono state anche aggiornate, ol-  
tre al concetto di valore di mercato,  
le specifiche definizioni dei valori  
funzionali alle diverse finalità della  
stima quali il «valore di credito ipo-  
otecario» (o Mortgage Lending Va-  
lue-MLV), il «valore assicurabile» e  
il «valore di vendita forzata».

Riassumendo l'aggiornamento del-  
le Linee Guida A.B.I. su impulso del  
nuovo Regolamento UE n. 575/2013

del 26 giugno 2013 ha rafforzato  
l'approccio scientifico e qualifica-  
to dell'attività del perito estimatore  
nell'ambito della valutazione degli  
immobili in garanzia delle esposizio-  
ni creditizie. Le sostanziali novità ri-  
guardano pertanto la figura del Valu-  
tatore immobiliare che dovrà essere  
indipendente, debitamente formato,  
sempre aggiornato, possibilmente  
certificato ed in fine, forse, anche ra-  
gionevolmente retribuito.

*Geom. Diego Giovanni Querio*  
*Settore Estimo*  
*Collegio dei Geometri e Geometri*

### **Professionisti antincendio: mantenimento dell'iscrizione negli elenchi del Ministero dell'Interno**

L'art. 7 del D.M. 5 agosto 2011 stabilisce che, per il  
mantenimento dell'iscrizione negli elenchi del Ministero  
dell'Interno, i professionisti antincendio devono  
effettuare corsi e seminari di aggiornamento in materia  
di prevenzione incendi della durata complessiva di  
almeno 40 ore nell'arco di 5 anni, a decorrere dalla data  
di iscrizione nell'elenco.

Il 26 agosto 2016 terminerà il primo "quinquennio di  
riferimento" per coloro che erano già iscritti negli elenchi  
alla data di entrata in vigore del DM 5 agosto 2011.

Dopo tale scadenza, per gli iscritti agli elenchi che  
avranno maturato le 40 ore di aggiornamento obbligatorio  
decorrerà un nuovo quinquennio.

Viceversa gli iscritti che non avranno completato  
l'aggiornamento obbligatorio saranno temporaneamente sospesi dagli elenchi del Ministero dell'Interno  
con l'interdizione all'esercizio delle prestazioni riservate ai professionisti antincendio.

Al termine del quinquennio di riferimento, infatti, il Collegio, tenuto a verificare la carenza di aggiornamento,  
dovrà sospendere dagli elenchi i professionisti sino ad avvenuto adempimento.

Il professionista sospeso sarà reintegrato negli elenchi a seguito del completamento delle 40 ore di  
aggiornamento obbligatorio. Da tale decorrerà quella data inizierà un nuovo quinquennio di riferimento,  
indipendentemente dalla durata del periodo di sospensione.

### **Aggiornamento del database ClaRaf.**

Così come pubblicato nel "Notiziario" dei Vigili del Fuoco, i progettisti antincendio che continueranno a  
progettare con il DM 9/3/2007 seguiranno il ClaRaf 2.0, mentre chi sceglierà, ove consentito, di utilizzare il  
"Codice di Prevenzione Incendi", potrà riferirsi alla versione 3.0. Entrambi i programmi sono  
reperibili nella sezione "Biblioteca Digitale" del sito [www.vigilfuoco.it](http://www.vigilfuoco.it).



# Telefisco 2016: le novità per le imprese e i professionisti

Il 28 gennaio il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, per l'occasione partner ufficiale di Telefisco e del quotidiano il Sole24Ore, è stato una delle sedi accreditate da cui i Professionisti iscritti hanno avuto la possibilità di seguire, in diretta via satellite, il convegno annuale de L'Esperto Risponde – Il Sole24Ore giunto, quest'anno, alla 25esima edizione.

L'evento, trasmesso in tutto il territorio nazionale, è stato dedicato alla Legge di Stabilità 2016 e alle altre novità fiscali per imprese e professionisti.

I principali argomenti “sotto i riflettori” sono stati, da un lato, la delega per la riforma del sistema fiscale, arrivata al traguardo dell'attuazione nel settembre 2015, a conclusione di un percorso che ha richiesto oltre 500 giorni, con 11 decreti emanati a coprire solo metà dei principi di delega della legge 23/2014; dall'altro la Legge di Stabilità 2016, con i suoi 999 commi raggruppati in un articolo unico completo di emendamenti richiesti per il voto di fiducia.

Una Legge di Stabilità ricca di novità fiscali, di modifiche a norme precedenti, di semplificazioni ma anche di ulteriori complicazioni, di nuovi adempimenti e di opportunità per imprese e professionisti.

Il convegno Telefisco si è presentato all'appuntamento 2016, più ricco rispetto al passato, passando al setaccio tutte le novità fiscali del 2016: non solo la Legge di Stabilità, ma



Trasmesso in diretta in tutta Italia, Telefisco è un evento di formazione e informazione destinato alle imprese e ai professionisti che vogliono aggiornarsi sulle novità fiscali attivate dalla Legge di Stabilità.

Grazie a una formula ormai collaudata, all'ampio spazio dedicato agli approfondimenti degli esperti del Sole24Ore e al coinvolgimento dei esperti e tecnici del settore, Telefisco è un'importante strumento che offre a tutti gli operatori l'opportunità di sciogliere i principali dubbi sulle più recenti novità fiscali.

anche il patent box, i superammortamenti, l'assegnazione agevolata e le numerose altre novità introdotte con l'attuazione della legge delega di riforma fiscale, dalle sanzioni al raddoppio dei termini.

I numerosi esperti intervenuti all'evento - che quest'anno ha visto la partecipazione di Rossella Orlandi, Direttore dell'Agenzia delle Entrate, e Gerardo Longobardi, Presidente del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili - è stato articolato in due sessioni di pari durata al mattino e al pomeriggio.

I relatori hanno fornito una serie di chiarimenti sulle modalità applicative delle nuove disposizioni che dovranno essere utilizzate da professionisti, imprese e contribuenti e le relazioni sono state intervallate

dalle risposte dei funzionari e dei dirigenti dell'Agenzia delle Entrate, che hanno fatto il punto sui dubbi applicativi legati alle ultime novità normative.

La combinazione “Delega-Stabilità” ha portato, infatti, un mix di misure nuove che stanno impattando fortemente sull'attività degli operatori e anche su quella dell'Agenzia delle Entrate, tenuta a stare al passo delle molte novità.

Tutti i numerosi Geometri partecipanti all'evento, aperto al contributo di ulteriori partner – Istituti di Credito, Ordini Professionali e Organismi Associativi locali – hanno ricevuto, gratuitamente, la speciale dispensa contenente la sintesi delle relazioni tenute dagli Esperti de Il Sole24Ore e dell'Agenzia delle Entrate, partecipanti all'evento.

# Convegni in breve

## LA REGIONE PIEMONTE PER LA GREEN EDUCATION

Torino, 11 dicembre

Si è conclusa, con molta soddisfazione degli operatori presenti, la giornata di studio dell'11 dicembre, dedicata alla Green Education dalla Regione Piemonte che ha visto la partecipazione attiva del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, aderente all'importante iniziativa incentrata sul tema dell'istruzione e della scuola, con la finalità di promuovere i valori dell'economia "verde".

Costruire una rete fra istituzioni, scuole e imprese per promuovere la green economy attraverso interventi e iniziative rivolte ai giovani è la finalità dell'Accordo di programma proposto nel corso del convegno "La Regione Piemonte per la green education" organizzato dall'Assessorato regionale all'Ambiente in collaborazione con la società consortile per azioni Pracatinat.

Fra gli obiettivi del progetto, illustrati in occasione dell'incontro di dicembre figurano, infatti, il sostegno all'alternanza scuola-lavoro, l'inserimento negli indirizzi scolastici dei temi dell'economia circolare, la sensibilizzazione e formazione di insegnanti e tutor.

*"L'educazione dei giovani al rispetto dell'ambiente è fondamentale per far crescere la consapevolezza che con i nostri comportamenti possiamo contribuire a cambiare le cose"*, ha detto l'Assessore Regionale all'Ambiente, Alberto Valmaggia,

**La Regione Piemonte per la Green Education**

**11 dicembre 2015**  
via Principe Amedeo, 17  
Torino

in collaborazione con  
**Pracatinat**

moderatore:  
**Stefano Rigatelli**  
(Direttore Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio)

- 9:30 - Accoglienza e registrazione partecipanti
- 10:00 - Saluti istituzionali  
Alberto Valmaggia (Assessore all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della montagna, Foreste Parchi, Protezione civile)  
Barbara Degani (Sottosegretario al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)  
Paola Corbucci (Direzione generale per gli ordinamenti scolastici, Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca)
- 10:30 - La Regione Piemonte per la Green Education  
Jacopo Chiara (Dirigente Settore Programmazione Strategica e Green Economy)  
Marina Bertiglia (Pracatinat s.c.p.a.)
- 10:45 - L'educazione allo sviluppo sostenibile: un obiettivo strategico per il presente e per il futuro del nostro Paese  
Barbara Degani (Sottosegretario al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare)  
**Progetti e iniziative delle scuole in chiave di cittadinanza attiva per la valorizzazione del rapporto con il territorio, il ruolo del MIUR**  
Paola Corbucci (Direzione generale per gli ordinamenti scolastici, Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca)
- 11:15 - Contributi dei partecipanti
- 12:45 - Conclusioni  
Stefano Rigatelli (Direttore Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio)
- 13:00 - 13:30 - Conferenza stampa
  - Esiti dei lavori su "La Regione Piemonte per la Green Education"
  - Presentazione del progetto regionale "Green Economy: fuori dalla nicchia!"

introducendo i lavori.

All'incontro hanno preso parte anche Patrizio Penna del Ministero dell'Ambiente e Paola Corbucci, della Direzione generale per gli ordinamenti scolastici del Ministero

dell'Istruzione.

Fra i partecipanti anche diversi rappresentanti di istituzioni, professioni, scuole e aziende piemontesi.

*"La finalità dell'accordo* – ha spiegato il responsabile della Direzione

regionale Ambiente, governo e tutela del territorio, Stefano Rigatelli – è valorizzare la consapevolezza della sostenibilità ambientale e favorire un sistema di relazioni che sostenga il cambiamento culturale in atto e le competenze delle nuove generazioni, al fine dell’inserimento nel mondo del lavoro”.

“Bisogna creare una cabina di regia – ha aggiunto l’assessore Valmaggia – per mettere in rete tutti i protagonisti dell’economia ‘verde’: non a caso questa proposta nasce dalla Regione Piemonte, che svolge la funzione di coordinamento ambientale delle Regioni italiane”.

Idea condivisa anche da Marina Bertiglia di Pracatinat s.c.p.a, secondo cui “l’educazione ambientale è un elemento costitutivo e importante per dare concretezza ai temi in discussione”.

L’accordo è aperto anche a future e progressive inclusioni e costituisce un riferimento programmatico per l’integrazione fra formazione e lavoro. “L’obiettivo è colmare il gap esistente fra il mondo della formazione e i green jobs”, ha aggiunto il dirigente del Settore Progettazione strategica e Green economy, Jacopo Chiara. “Bisogna sviluppare competenze specifiche nel settore dello sviluppo sostenibile – ha detto Patrizio

Penna – rilanciando le reti locali per l’educazione”.

Un’iniziativa che, a giudizio di Paolo Corbucci, dovrà portare alla creazione di un più vasto progetto europeo di cittadinanza ambientale.

Il confronto, avviato a dicembre, è proseguito a metà del mese di gennaio 2016, termine lasciato ai partecipanti all’iniziativa per inviare suggerimenti e proposte che potranno confluire nel progetto.

## URBAN BARRIERA DI MILANO

Torino, 13 dicembre

Con la fine del 2015 è giunto a compimento il programma di rigenerazione urbana Urban Barriera di Milano, realizzato dalla Città di Torino con il cofinanziamento del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale.

Si è trattato di un percorso durato cinque anni, con un investimento complessivo di oltre 30 milioni di euro che ha permesso di riqualificare e restituire a uno dei quartieri simbolo della città di Torino più di 200 mila metri quadri di spazi pubblici, di sostenere le imprese e il tessuto economico, di promuovere l’offerta culturale e la cittadinanza attiva.

Per condividere gli importanti traguardi raggiunti e in segno di ringraziamento verso tutti coloro che

hanno fatto parte di questa scommessa collettiva è stato organizzato un momento di festa dedicato a chi si è impegnato in prima persona, chi ha lavorato per il progetto, chi ha portato contributo e sguardo nuovo all’iniziativa.

Un brindisi, una “grande foto di gruppo di Urban” organizzata in collaborazione con la fotografa Bruna Biamino, la possibilità di visitare il Museo Ettore Fico che, per l’occasione, ha ridotto il costo del biglietto sono stati gli ingredienti della grande festa in Barriera, dedicata ai protagonisti di un grande intervento di riqualificazione.

## LAVORO E SICUREZZA - SEMPLIFICAZIONE, TRASPARENZA, INCENTIVI ALLE IMPRESE

Torino, 19 febbraio

Presso il Centro Incontri della Regione Piemonte, si è svolto, con ampia partecipazione di pubblico e dei tecnici esperti del settore, il convegno promosso dall’INAIL Piemonte che ha affrontato nel dettaglio il tema della sicurezza sul lavoro.

Dopo i saluti istituzionali, il convegno si è aperto con un’attenta analisi del trend infortunistico in Piemonte con particolare attenzione ai profili legati alla prevenzione.

Il Piano Regionale per la prevenzione è stato oggetto di un intervento specifico, così come sono state analizzate le disposizioni del Jobs Act e le prospettive ivi contenute sul tema della vigilanza ispettiva in materia di lavoro.

Tra le novità in materia di prevenzione sono state illustrate nel dettaglio le nuove Linee di indirizzo Inail e il bando FIPIT 2014.

Il convegno si è, infine, chiuso con uno spazio dedicato ai progetti e alle testimonianze, tra cui un’attenta analisi del rischio di polveri e fibre aerodisperse nel comparto tessile.



# Riunioni di Zona

di Renato Pittalis

## Nichelino, 24 settembre

Forse qualcuno non conosceva l'esistenza del "Castello di Nichelino", in realtà Palazzo Occelli – o altrimenti detto Villa Segre – un complesso edilizio che sorge sulle fondamenta risalenti al XVI secolo e costituisce il primo nucleo del centro abitato cittadino.

La residenza della famiglia più importante di Nichelino ed oggi sede di importanti eventi - fra i quali quest'anno, sotto l'organizzazione del priore Geometra Luigi Sella, si è celebrata la giornata di incontro dei Geometri Liberi Professionisti della zona di Chieri, Carmagnola, Moncalieri, Nichelino e dintorni – è una splendida dimora immersa in un magnifico parco secolare all'inglese di 33.000 mq., oltre ad un curatissimo e geometrico giardino all'italiana di circa 1.500 mq., con un esplicito richiamo al vicino Parco della Palazzina di Caccia di Stupinigi.



All'interno di questa particolare cornice, si è tenuto il Convegno, che ha visto la presenza delle autorità Cittadine - ha, infatti, partecipato il Vice Sindaco di Nichelino Franco Fattori - a fare gli onori di casa e significativi interventi tecnici sulle materie rivolte alle nuove opportunità in materia Urbanistico/Edilizia.

L'apprezzato intervento del Dirigente Area Tecnica del Comune di Nichelino, Ing. Wassel Labed, ha spaziato sui vari temi all'ordine del giorno in relazione all'argomento del Convegno, in particolare i riferimenti alla Legge 106/2011 Decreto Sviluppo, il c.d. "Decreto del Fare" n. 98/13 e lo "Sblocca Italia" n. 164/14, documenti certamente già in larga parte conosciuti ai partecipanti al Convegno, se non altro data ormai l'abitudine di attribuire ai provvedimenti governativi una descrizione accattivante, magari a volte non proprio meritata.

Tuttavia, lo sviluppo tecnico offerto dai relatori nella loro esposizione, con il riferimento a puntuali casi di applicazione dei provvedimenti enunciati nell'ambito edilizio/urbanistico, ha contribuito significativamente alla migliore comprensione della portata degli argomenti trattati, con ampia soddisfazione dei colleghi partecipanti, i quali hanno potuto interagire con i relatori stessi e confrontare le criticità e opportunità offerte dai testi normativi analizzati.

Il saluto del Presidente del Collegio, Geometra Ilario Tesio, unito ad una ampia panoramica sulla situazione della professione, ha concluso la parte formativa del Convegno.

I partecipanti hanno potuto quindi apprezzare l'aperitivo servito nel parco circostante e partecipare alla Cena nei locali del Castello, in uno scenario caratteristico e accogliente.

Il momento conviviale ha avuto il suo epilogo con il passaggio di consegne fra il Geometra Luigi Sella priore 2015, ed il priore per l'anno 2016

**Moncalieri, Chieri e Carmagnola:**

**Priore 2015  
geom. Luigi Sella**

**Priore 2016  
geom. Aldo Francone**



Geometra Aldo Francone, al quale spetterà il compito di rinnovare il successo di partecipazione e presenza ,celebrato a Nichelino.

## Masino, 23 ottobre

Non mancano certo le ambientazioni di effetto nella nostra Provincia (anche se il termine “Provincia” oggi appare in realtà superato, ma tant’è, la componente “provinciale” del redattore è oramai quasi vissuta come una sorta di medaglia...).

Fatto sta, che i Priori Geometri Mauro Anselmo e Gioacchino Temperino, ci hanno consegnato – in una splendida giornata di un autunno temperato - il Convegno annuale dei Geometri Liberi Professionisti della Zona di Ivrea e Basso Canavese, presso l’antica dimora della famiglia Valperga, antico casato che si dichiarava discendente del Re Arduino di Ivrea.

L’imponente Castello di Masino, fortezza dalla posizione strategica (in quanto posto sulla sommità di una collina morenica al centro della piana di Ivrea) e teatro – dicono i testi storici – di numerose battaglie fra le varie famiglie nobili, dell’epoca immediatamente successiva all’XI secolo, è stato visitato dai numerosi partecipanti al Convegno, che ne hanno potuto apprezzare le imponenti mura, le torri di guardia e la grandiosità dei giardini.

Un edificio inserito nel circuito dei Castelli del Canavese, pregevole e monumentale esempio dell’arte italiana di cui andare orgogliosi.

Il programma della giornata di incontro ha visto lo svolgimento di una istruttiva dimostrazione dell’operatività degli strumenti per il rilievo con l’ausilio di Laser Scanner 3D in abbinamento alle classiche strumentazioni topografiche.

E poi abbiamo fatto la conoscenza dell’Ing. Samuele Giacometti, che ci ha presentato la sua creatura letteraria , ovvero “ Vivere in una casa di





Legno e mettere in tasca € 662,75 al mese” (che poi sarebbe il titolo dell’opera).

Nella sostanza, quella che può sembrare una romantica idea – cioè scegliere piante nelle foreste certificate PEFC (Pan-european Forest Certification Council), attendere la stagionatura, costruire una casa e andarci a vivere con la sua famiglia – è stato trasformato in realtà ed in uno studio, con tanto di dati, tabelle e confronti rispetto all’edilizia tradizionale, di quanto conveniente ed eticamente coerente con l’idea di sostenibilità sia stata la scelta di aver realizzato una casa di legno energeticamente efficiente, nella quale sono state integrate le più moderne tecnologie.

Il saluto dei rappresentanti del Consiglio Direttivo del Collegio e del Presidente hanno concluso la parte formativa del Convegno, lasciando spazio alla Cena – servita nei locali del Castello – ed alla



**Ivrea e Basso Canavese:**

**Priori 2015**

**geom. Mauro Anselmo**

**geom. Gioacchino Temperino**

**Priori 2016**

**geom. Stefano Verga**

**geom. Eleonora Zanotti**

nomina dei Priori per l'anno 2016, individuati nei Collegli Geometri Eleonora Zanotti e Stefano Verga.

## Vigone, 6 novembre

Nel cuore dell'abitato di Vigone, in posizione mediana fra il Palazzo Comunale e la Chiesa di Santa Maria del Borgo, sorge il Teatro "Baudi di Selve". Progettato dall'architetto Torinese Domenico Berutto, è un tipico teatro all'italiana, ottocentesco, pensato in primo luogo per il melodramma, di foggia neoclassica, sobrio e di estrema eleganza.

Una pianta a ferro di cavallo, spazi per il pubblico in platea, due ordini di palco e loggione ne costituiscono la struttura. Inaugurato nel 1855, dopo un lento ed inesorabile declino, fu chiuso per inagibilità nel 1958 e ristrutturato pesantemente nel 1962, con interventi definiti "sconsiderati" come la ricostruzione del palco con struttura in cemento armato.

Chiuso nuovamente al pubblico, fu oggetto di una recente ulteriore ristrutturazione nel 2004, questa volta più rispettosa della sua storia. Unico teatro all'italiana presente nel Pinerolese e raro esemplare di tale tipologia nel comprensorio Torinese, il Teatro Selve, conserva a tutt'oggi le





linee volute dal progettista originario ed elementi di particolare pregio quali le macchine lignee di scena.

E' in questo contesto che il Geometra Michele Luigi Serravalle ha curato l'organizzazione del Convegno annuale dei Geometri Liberi Professionisti del Pinerolese.

Il Priore ha riunito i Colleghi in una cornice particolarmente di effetto in qualità di spettatori occupanti i palchi, la platea, il loggione e rivolti verso il palcoscenico, dove gli attori protagonisti, sono stati dapprima i relatori del convegno - incentrato sull'approfondimento delle procedure edilizie e sulla procedura MUDE online (Geometri Daniele Brunengo e Stefano Villani), e poi - per gli onori di casa il Sindaco di Vigone Claudio Ambrogio Restagno oltre alla presenza del Presidente del Collegio Geometra Ilario Tesio, questi ultimi hanno intrattenuto i Colleghi-spettatori, con un apprezzato confronto sugli argomenti di interesse della Categoria.

Al termine dell'evento, la programmata visita guidata al Teatro ha dato modo ai partecipanti di apprezzare il dettaglio del "dietro le quinte" e della macchina organizzativa e strutturale dello spettacolo teatrale.

I Colleghi si sono quindi ritrovati a Buriasco per la conclusione del Convegno, in ambito conviviale, con



la cerimonia conclusiva di ringraziamento al Priore in carica, Geometra Michele Serravalle, per l'organizzazione dell'evento e l'originalità del-

la scelta effettuata e la nomina del nuovo Priore per l'anno 2016 individuato nella persona della Geometra Isabella Maurino.



**Pinerolese,  
Val Pellice e Chisone:**

**Priore 2015  
geom. Michele Serravalle**

**Priore 2016  
geom. Isabella Maurino**