



Collegio dei Geometri e Geometri laureati di  
Torino e Provincia

Newsletter di aggiornamento

GRUPPO **24** ORE

## Sommarario

**NEWS**

3

**RASSEGNA DI NORMATIVA**

28

**RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA**

43

**Approfondimenti****CONDOMINIO E RIMBORSI****RIMBORSO SPESE SOSTENUTE DAL SINGOLO CONDOMINO**

*Nel condominio, le decisioni di gestione sono affidate a due soggetti/organi ben distinti: all'amministratore (per gli atti di amministrazione ordinaria) e all'assemblea (per quelli di straordinaria). Che cosa accade se il singolo condomino effettua, in via autonoma, una spesa riguardante un interesse comune?*

Luigi Salciarini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 maggio 2018, n. 1044 pag. 786-787

54

**VALUTAZIONI IMMOBILIARI****LE CONFIGURAZIONI DI VALORE SECONDO GLI STANDARD PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

*Le stime immobiliari più recenti per conto dei diversi committenti, accanto ai metodi classici per le valutazioni, vedono metodologie fondate sugli Standard internazionali di valutazione immobiliare. Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare, in buona parte, hanno recepito i suddetti Standard internazionali.*

Sergio Clarelli, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 maggio 2018, n. 1044 pag. 812-818

56

**L'ESPERTO RISPONDE**

63

Chiuso in redazione: 01 giugno 2018



# News

## Ambiente

### ■ Sviluppo sostenibile, pubblicata in Gazzetta ufficiale la strategia nazionale

Con Delibera 22 dicembre 2017 (Gu 15 maggio 2018, n. 111) il Comitato interministeriale per la programmazione economica ha approvato la strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile.

Essa è strutturata in cinque aree: Persone, Pianeta, Prosperità, Pace e Partnership. Ogni area si compone di un sistema di scelte strategiche (ordinate con numeri romani) declinate in obiettivi strategici nazionali (ordinati con numeri arabi), specifici per la realtà italiana e complementari ai 169 target dell'Agenda 2030.

Nel caso dell'area Partnership la distinzione, senza numerazione, in aree di intervento e obiettivi ricalca le indicazioni del Documento triennale di programmazione ed indirizzo previsto dalla Legge 125/2014.

Gli obiettivi hanno una natura fortemente integrata, quale risultato di un processo di sintesi e astrazione dei temi di maggiore rilevanza emersi dal percorso di consultazione e sottendono una ricchezza di dimensioni, ovvero di ambiti di azione prioritari.

Tale impostazione rappresenta la modalità sintetica attraverso la quale esprimere la complessità dell'Agenda 2030, in particolare per la parte ambientale oggetto prioritario della Strategia, attraverso l'integrazione tra i tre pilastri dello sviluppo sostenibile: ambiente, economia, società.

Essa, inoltre, permette di portare a sintesi le informazioni restituite dalle consultazioni, senza tuttavia disperdere il rilevante contributo fornito dagli attori istituzionali depositari delle conoscenze e competenze specifiche sui diversi temi di intervento. A ogni scelta e obiettivo strategico potranno poi essere associati gli indicatori SDG'S, recentemente prodotti dall'Istat, che ne potranno costituire la futura declinazione per obiettivi coerenti con il framework definito a livello europeo.

Il documento identifica, inoltre, un sistema di vettori di sostenibilità, definiti come ambiti di azione trasversali e leve fondamentali per avviare, guidare, gestire e monitorare l'integrazione della sostenibilità nelle politiche, piani e progetti nazionali.

La Strategia promuove una visione di lungo periodo all'Agenda 2030, e potrà fornire un supporto nelle discussioni dell'Italia nelle sedi europee in cui si affronteranno le questioni legate allo sviluppo sostenibile. In tale contesto, la ownership della Strategia sarà la discriminante per il suo successo. Al contempo, la promozione di un modello di sviluppo equo e sostenibile richiede, inoltre, uno sforzo collettivo volto a ridurre diseguaglianze, povertà, disoccupazione, e a proteggere ambiente, natura e clima. I capitoli che seguono descrivono le aree, le scelte e gli obiettivi nazionali strategici.

Si evidenzia, da ultimo, che la quantificazione degli obiettivi numerici al 2030 e le ulteriori definizioni delle iniziative volte all'attuazione della Strategia, nonché l'individuazione di metodi condivisi per il loro monitoraggio e per la valutazione del contributo delle politiche attuali e future al loro raggiungimento saranno individuate in un ulteriore documento oggetto di successiva proposta da parte del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

**(Pierpaolo Masciocchi, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24" 17 maggio 2018)**



## ■ **Lastrici solari, delle terrazze a livello e dei balconi: come ripartire le spese?**

L'art. 1126. c.c. dispone che: "Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno". La norma in esame contempla anche le spese di ricostruzione, con ciò dovendo trovare applicazione anche nel caso in cui il lastrico solare necessiti di interventi di integrale rifacimento e ristrutturazione. Il presupposto della sua applicazione è che si tratti di lastrico solare che serve come copertura dell'edificio. Nel caso in cui così non sia, non può trovare applicazione il criterio dettato da questa norma in tema di riparto delle spese.

<<In tema di condominio dei danni cagionati per le infiltrazioni d'acqua provenienti da un terrazzo in proprietà esclusiva rispondono il proprietario ed il condominio secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c.>> (Cass. 14196/2011).

<<Il lastrico solare dell'edificio svolge la funzione di copertura del fabbricato, anche se appartiene in proprietà superficaria o se è attribuita in uso esclusivo ad uno dei condomini; perciò, soggetti tenuti all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione, sono tutti i condomini in concorso col proprietario superficario o con il titolare del diritto di uso esclusivo. Dei danni cagionati all'immobile sottostante per le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico deteriorato o dalla terrazza a livello deteriorata per difetto di manutenzione rispondono pertanto tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., vale a dire, i condomini, ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi ed il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo. L'azione di risarcimento deve essere proposta nei confronti del condominio in persona dell'amministratore quale rappresentante di tutti i condomini obbligati e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga ostacoli o impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino deliberata dagli altri obbligati e al solo fine di sentirsi inibire comportamenti ostruzionistici o ordinare comportamenti di indispensabile cooperazione non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi>> (Trib. Roma, 22 marzo 2011).

<<Nel caso in cui i lastrici solari di copertura e i calpestii di proprietà di un condomino siano in condizioni tali da richiedere il rifacimento per evitare pericoli di crollo indipendentemente dal necessario consolidamento statico dell'edificio, la ripartizione delle spese deve avvenire secondo quanto previsto dall'art. 1126 c.c. e non dall'art. 1123 c.c.>> (App. Napoli, 7 giugno 2006).

<<Le spese di rifacimento e di manutenzione di una piscina ad uso esclusivo di un condomino, posta sul lastrico solare condominiale in esclusivo uso dello stesso condomino, non possono rientrare tra quelle da suddividere ai sensi dell'art. 1126 cod. civ., poiché la vasca si pone come una specifica pertinenza dell'immobile appartenente al singolo condomino che, in quanto tale, non necessita di manutenzione per la sua destinazione a copertura dei piani sottostanti, ma per evitare che dalle pareti possano derivare infiltrazioni in ragione del particolare uso e destinazione della medesima>> (Trib. Milano, 12 febbraio 2003, n. 2151).

Ai lastrici solari la giurisprudenza equipara le terrazze a livello, con conseguente applicazione anche per quest'ultime dell'art. 1126 c.c., sempreché la terrazza abbia la funzione di copertura, al pari del lastrico solare.

<<Il proprietario di un immobile concesso in locazione risponde dei danni causati a terzi dall'immobile de quo solo se gli stessi derivano dalle sue strutture murarie e/o dagli impianti ivi collocati. Ciò premesso, nel caso di specie inerente il risarcimento dei danni patiti dagli attori nel proprio appartamento a causa delle infiltrazioni provenienti, secondo le risultanze istruttorie, dalle strutture



condominiali e non già dall'impianto automatico di irrigazione installato sulla terrazza dell'appartamento sovrastante, si è ritenuto unico responsabile dei predetti danni il condominio e non il proprietario del lastrico solare cui era posto il difettoso bocchettone di scarico delle acque meteoriche, cui si doveva ricondurre la causa delle infiltrazioni. Il lastrico solare, infatti, anche se attribuito in uso esclusivo o in proprietà esclusiva ad uno dei condomini, ha una funzione di copertura del fabbricato e, pertanto, tutti i condomini hanno l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione e, conseguentemente, dei danni che derivano da difetto di manutenzione del lastrico solare al singolo condomino o a terzi ne deve rispondere il condominio, quale custode tenuto ad eliminare le caratteristiche dannose della res>> (Trib. Roma, 10 settembre 2010).

<<In tema di condominio di edifici la terrazza, anche se di proprietà o di uso esclusivo, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti>> (App. Roma 10 febbraio 2010).

<<Poiché la terrazza a livello, anche se di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, assolve anche alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti, a norma dell'art. 1126 cod. civ., alla sua manutenzione sono tenuti, a norma della stessa disposizione, tutti i condomini cui essa funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficiale o titolare del diritto di uso esclusivo. Conseguentemente, dei danni cagionati all'appartamento sottostante da infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza deteriorata per difetto di manutenzione devono rispondere tutti i condomini tenuti alla sua manutenzione, secondo i criteri di ripartizione della spesa stabiliti dall'art. 1126 cod. civ. e che la domanda di risarcimento dei danni è proponibile nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario dell'appartamento posto allo stesso livello della terrazza>> (Cass. 29212/2008).

<<In tema di condominio negli edifici, le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle terrazze a livello, equiparate ai lastrici solari, sono disciplinate dall'art. 1126 cod. civ., che ne prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condominio che abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servano da copertura. Diversamente, l'art. 1125 cod. civ. che prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti – è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello, pur se ad essa sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura della terrazza medesima non viene meno>> (Cass. 26239/2007; Trib. Monza, 12 settembre 2007; App. Roma, 24 luglio 2007; Trib. Genova, 28 febbraio 2006; Id. Pozzuoli, 21 gennaio 2005, ord.; Cass. 11029/2003; Cass. 12682/2001; Cass. 15389/2000; Cass. 9651/2000; Cass., 9009/1998; Cass. civ., Sez. un., 7449/1993; contra Trib. Padova, 2 aprile 2001).

<<La deliberazione dell'assemblea di un condominio che, applicando erroneamente l'art. 1126 c.c. abbia addebitato a carico di un condomino una quota delle spese di riparazione della terrazza a livello del piano sovrastante, sovrastata a sua volta da altre terrazze sulla prosecuzione in altezza dell'edificio (destinata come tale non tanto ad assolvere a una funzione di copertura dei piani sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio ed ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata) è nulla per indebita invasione della sfera di proprietà del singolo condomino con la conseguenza che l'impugnazione della delibera non è soggetta al termine di decadenza di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c.>> (Cass. 16067/2000).

Sebbene il parapetto delle terrazze a livello sia da qualificarsi come bene di proprietà esclusiva del singolo condomino a cui asserisce il balcone, le spese di rifacimento del medesimo sono da ripartire a norma dell'art. 1126 c.c. quando l'intervento sia derivato dalla necessità di sostituzione e manutenzione del manto calpestabile della copertura. Anche le spese di rifacimento del risvolto della copertura impermeabilizzante, essendo esso un prolungamento "aggettante" della terrazza, seguono questo disposto.



<< I parapetti di una terrazza a livello non sono classificabili tra le parti comuni, non avendo funzione di copertura e protezione del sottostante fabbricato, essendo destinati a consentire o migliorare la praticabilità della terrazza stessa, con conseguente obbligo di manutenzione a carico soltanto del proprietario esclusivo; tale principio, tuttavia, non può essere applicato nel caso in cui i lavori di rifacimento del parapetto siano determinati e resi necessari dagli interventi da effettuare sulla copertura e, cioè, sul manto impermeabile, e siano strettamente connessi a questi ultimi, in quanto talora diretti addirittura ad un miglior esito di essi (come il taglio del parapetto nella sua parte inferiore, al fine di un corretto ed ottimale posizionamento della guaina impermeabilizzante), talché le relative spese assumono carattere accessorio rispetto a quelle riguardanti il manto impermeabile e vanno ripartite (comprese quelle per il trasporto e la scarica dei detriti) secondo lo stesso criterio applicato per la ripartizione di quelle relative alla manutenzione del manto impermeabile>> (Trib. Catania, 5 gennaio 2006).

<<Le spese di rifacimento o di manutenzione per le infiltrazioni derivanti dall'inadeguatezza del risvolto della copertura impermeabilizzante sottostante il calpestio del terrazza, non costituente "lastrico solare" in quanto non è lastra piana di copertura a servizio dell'intero condominio ma risolvendosi in un prolungamento "aggettante" della soletta divisoria tra l'abitazione sovrastante e quella sottostante, vanno ripartite secondo lo schema di cui all'art. 1126 c.c.>> (Trib. Genova, 27 aprile 2005).

Diversa è la disciplina dei balconi: essi sono reputati di proprietà esclusiva del titolare dell'alloggio a cui servono, in quanto ne costituiscono appendice e prolungamento senza che i medesimi abbiano la strutturale funzione – come invece nel caso di lastrici solari o di terrazze a livello – di copertura dello stabile in condominio. Da questa affermazione si fa conseguire che le spese relative alla loro manutenzione e gli eventuali danni derivanti dalla cattiva loro gestione sono a esclusivo carico del condomino a cui servono.

<<L'adozione di una ripartizione delle spese condominiali in maniera divergente ai criteri legali, in quanto incidente sui diritti dei singoli condomini, necessita di un'apposita convenzione alla quale il singolo presta adesione. In tal senso è, pertanto, nulla e contestabile senza limiti di tempo la delibera dell'assemblea condominiale che incida sui criteri legali di ripartizione delle spese, qualora contestata anche da uno solo dei condomini. La nullità della impugnata delibera consegue, nella specie, alla ulteriore considerazione che essa ha per oggetto una materia di fatto esclusa dalla sua competenza, relativa, in particolare, alla classificazione di parti solitamente comuni dell'edificio in parti aventi natura privata (i.e. i frontalini dei balconi)>> (Trib. Roma, 24 febbraio 2009).

<< In tema di parti comuni di un condominio di edifici, i balconi devono considerarsi beni appartenenti esclusivamente ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, di cui costituiscono appendici e prolungamenti, non assolvendo, generalmente, funzioni strutturali riferibili all'edificio condominiale. Da ciò, ai sensi dell'art. 2051 c.c., deriva l'obbligo di custodia e manutenzione dei suddetti beni, nonché l'onere delle relative spese, ad esclusivo carico del condomino proprietario. Nella specie, sebbene il sistema grondaia-pluviale fosse malfunzionante, i danni causati all'appartamento sottostante, in termini di infiltrazioni di acque, sono da ascrivere esclusivamente al proprietario del ballatoio, laddove è fuori dubbio che la realizzazione di idonea impermeabilizzazione del ballatoio di proprietà esclusiva, costituente un doveroso ed imprescindibile accorgimento tecnico, avrebbe di certo evitato qualsivoglia infiltrazione, anche quella proveniente dalla eventuale perdita di acqua dalla grondaia>> (Trib. Catania, 14 luglio 2006).

Gli abbellimenti esistenti sul balcone, nel rispetto del decoro e dell'aspetto architettonico del condominio, sono ritenuti beni in comunione condominiale. In ragione di ciò, le spese relative al loro mantenimento si ripartiscono tra tutti i condomini ex art. 1123, co. 1, c.c. in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà. Volendo fare degli esempi, si tratta delle cimose, dei basamenti, dei frontalini, delle balaustre, dei pilastri e di altre opere estetiche-architettoniche dei balconi condominiali.

<<Le spese concernenti gli elementi del balcone che prospettano all'esterno dell'edificio condominiale gravano sempre e comunque sul condominio, in quanto tali elementi (frontalini,





balaustre, ecc.) ineriscono alla facciata e concorrono a conferire all'immobile, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune, economicamente valutabile e – come tale – autonomamente tutelato ex art. 1120 c.c.>> (Trib. Napoli, 27 ottobre 1993).

<<Le parti dei balconi che contribuiscono a determinare l'aspetto estetico-formale della facciata (cimose, basamenti, frontali e pilastri), attengono per ciò stesso al decoro architettonico dell'edificio e quindi ad un bene comune a tutti i condomini; pertanto le spese relative a detti elementi, in difetto di una diversa disposizione del regolamento condominiale, vanno ripartite fra tutti i partecipanti al condominio>> (Trib. Milano, 14 gennaio 1991).

<<In tema di condominio degli edifici, le spese occorrenti per il ripristino dei rivestimenti esterni dei muretti di recinzione delle terrazze a livello e delle balconate di proprietà esclusiva, afferendo ad elementi che costituiscono parte integrante della facciata – oggetto di proprietà comune – e che si inquadrano nell'aspetto estetico dell'edificio, sono a carico di tutti i condomini e non soltanto dei proprietari esclusivi delle singole terrazze>> (Cass. 1361/1989).

<<Le spese di manutenzione riguardanti il frontalino dei balconi, che è un elemento della struttura esterna del balcone destinato a garantire l'integrità architettonica dell'edificio come componente della facciata, devono gravare su tutti i condomini>> (Trib. Milano, 26 novembre 1988).

<<Gli elementi decorativi situati al di sotto dei balconi, avendo soltanto una funzione estetica volta a rendere armonica la facciata dell'edificio condominiale, sono cose che servono all'uso e al godimento comune e, quindi, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., sono oggetto di proprietà comune e non di proprietà esclusiva del condomino cui appartengono i singoli balconi. Ne consegue che la delibera con la quale l'assemblea abbia ripartito tra i condomini le spese necessarie alla rimozione e alla riparazione dei predetti elementi decorativi pericolanti non è viziata da nullità assoluta, ma può essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c.>> (Cass. civ. 4377/1980).

Il regolamento contrattuale di condominio può prevedere una diversa disciplina di riparto delle spese di queste parti dell'edificio, ma la clausola deve essere chiara e non di dubbia interpretazione.

<<In tema di regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", la clausola secondo cui i proprietari esclusivi delle terrazze di copertura (equiparabili al lastrico solare) devono contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per un terzo mentre i tre quarti sono a carico di tutti i proprietari dei locali in proporzione dei millesimi, deve essere interpretata in base al canone "finale" dell'equo temperamento – che va applicato in tutti i casi di assoluta incertezza dell'elemento letterale del testo – in modo da verificare se la quota maggiore posta a carico di tutti i proprietari dei locali in proporzione dei millesimi non abbia avuto proprio l'effetto di compensare la partecipazione soltanto per un quarto dei proprietari esclusivi dei terrazzi facendoli contribuire "pro quota" anche al residuo, che ai sensi dell'art. 1126 cod. civ. avrebbe dovuto gravare soltanto sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti. (Nella specie è stata cassata la sentenza impugnata che, ritenendo di non potere risalire all'effettiva volontà dei contraenti a causa di un evidente errore matematico contenuto nella norma regolamentare, ne aveva privilegiato l'interpretazione conforme alle norme codicistiche; la S.C. ha anche ritenuto ininfluenza, ai fini interpretativi, una successiva delibera condominiale, adottata a maggioranza e contenente una diversa ripartizione delle spese nelle misure di un quarto e tre quarti, rilevando che un comportamento complessivo posteriore al regolamento contrattuale sarebbe stato utilizzabile, ai sensi dell'art. 1362 cod. civ., solo se riferibile a tutti i condomini "uti singuli")>> (Cass. 15702/2004).

La giurisprudenza oscilla nell'applicare l'art. 1126 c.c. per le spese di manutenzione del cortile che ha la funzione di copertura del piano sottostante.

<<In mancanza di un titolo, la natura del diritto su di un manufatto dipende dalla struttura o dalla destinazione all'uso o al servizio dei piani o delle porzioni di piano del fabbricato condominiale; pertanto se un cortile dà aria e luce a questo ed ha la funzione di consentirne l'accesso, ancorché costituisca copertura di un sottostante locale costruito fuori della proiezione verticale dei piani



sopraelevati, ha natura condominiale e perciò l'assemblea dei condomini, con la partecipazione del proprietario del locale in proporzione ai corrispondenti millesimi, è legittimata a deliberare i lavori di manutenzione necessari per la conservazione del piano di calpestio, fungente altresì da soffitto del predetto locale, mentre la ripartizione delle conseguenti spese va effettuata secondo l'omologo criterio stabilito per la terrazza a livello dall'art. 1126 c.c., sì che il proprietario di questo deve contribuire per due terzi e i condomini per un terzo>> (Trib. Bari, 20 marzo 2008).

<<In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, cod. civ. (Nella specie, la S.C., cassando sul punto la sentenza impugnata, ha ritenuto che, nel caso sottoposto al suo esame, si era venuta a verificare una situazione sostanzialmente analoga a quella disciplinata dall'art. 1125 cod. civ., perché l'usura della pavimentazione del cortile era stata determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa veniva fatta dalla collettività dei condomini, per cui doveva trovare applicazione il principio "ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio")>> (Cass. 18194/2005).

**(Anna Nicola, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 11 maggio 2018)**

8



## Edilizia, Urbanistica, Appalti e Lavori Pubblici

### ■ Dossier direzione lavori, decreto in Gazzetta: norme in vigore dal 30 maggio

Publicato a due anni dalla riforma il decreto attuativo del codice appalti: nomina, rapporti con il Rup e le imprese

A quasi due anni dall'avvio della consultazione da parte dell'Anac, dopo un faticosissimo iter che ha visto più passaggi tra Autorità, Mit e Consiglio di Stato, ha tagliato il traguardo uno dei provvedimenti più attesi nel processo di attuazione del Codice. Sulla Gazzetta ufficiale n. 111 di ieri 15 maggio, è infatti apparso il decreto del Ministro delle infrastrutture n.49/2018 (in attuazione dell'articolo 111, comma 1, del d.lgs. n. 50/2016), su proposta della stessa Autorità, ad individuare le modalità e la tipologia di atti mediante i quali il direttore dei lavori deve effettuare le attività che gli sono affidate dall'articolo 101, comma 3, del Codice.

Con la sua adozione, è stata pertanto colmata la mancanza di una disciplina specifica riferita alla fase di esecuzione dei lavori, che si era venuta a creare a seguito dell'entrata in vigore del Dlgs. n. 50/2016, il quale - mediante l'articolo 217, comma 1, lettera u) - aveva disposto la contestuale abrogazione anche delle norme contenute nella Parte II, Titolo VIII (articoli 147 - 177) del Dpr n. 207/2010 - riferite appunto all'esecuzione dei lavori - e delle disposizioni inserite nel Titolo IX, Capo III (articoli 211 - 214), e dedicate invece alle regole generali per la tenuta della contabilità, lasciando in vita - per espressa previsione dell'articolo 216, comma 17 - le sole prescrizioni di contabilità di cui agli articoli da 178 a 210 che, a questo punto, saranno abrogati con l'entrata in vigore del decreto ministeriale.

A quest'ultimo riguardo, il provvedimento del Mit non è stato tuttavia corredato di alcuna specifica previsione, e quindi la sua entrata in vigore coincide con il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta ufficiale, cioè con la data del prossimo 30 maggio. Presumibilmente il testo dovrebbe iniziare ad essere applicato ai contratti di appalto stipulati in dipendenza di bandi pubblicati successivamente a tale data.



GRUPPO **24** ORE



### ***La nomina del direttore dei lavori***

Rispetto al testo originario del decreto ministeriale, scompaiono dalla versione definitiva approvata in Gazzetta ufficiale le regole per la nomina del direttore dei lavori, che resta pertanto disciplinata dalle norme del Codice.

Da questo punto di vista, la disposizione di riferimento è l'articolo 111, comma 1, del Dlgs n. 50/2016, secondo cui la direzione dei lavori, quando non può essere espletata dalla stazione appaltante, è affidata, nell'ordine, ad altre Pa, al progettista incaricato o ad altri soggetti scelti con gara secondo le disposizioni valide per gli affidamenti degli incarichi di progettazione.

In quest'ultimo caso, il conferimento dell'incarico deve avvenire dunque secondo le modalità indicate dall'articolo 31, comma 8, del Codice, cioè con procedure ad evidenza pubblica, salvo il ricorso all'affidamento diretto, se l'incarico è di importo pari o inferiore a 40 mila euro.

In realtà, ad essere state depennate dal testo sono state anche le previsioni riferite ai requisiti che debbono essere posseduti dal direttore dei lavori; pertanto, anche rispetto a tale profilo, vale quanto disposto dall'articolo 24, comma 5, del Codice, secondo cui, indipendentemente dalla natura giuridica dell'affidatario, l'incarico deve essere espletato da professionisti iscritti negli appositi albi previsti dai vigenti ordinamenti professionali, muniti dei requisiti di ordine generale di cui all'articolo 80 del Dlgs n. 50/2016, e dei requisiti di qualificazione fissati con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 dicembre 2016, n. 263.

Ma, la stessa sorte è toccata anche alle disposizioni specifiche sulle incompatibilità a rivestire il ruolo di direttore dei lavori al quale - secondo il testo originario del provvedimento - era precluso, dall'aggiudicazione sino al collaudo, accettare nuovi incarichi professionali da parte dell'esecutore, e gli era fatto obbligo di segnalare all'amministrazione, non appena conosciuta l'identità dell'affidatario, l'esistenza di eventuali rapporti, affinché potesse essere valutata la sussistenza di conflitti di interesse; senonché, la previsione di tali incompatibilità è rimasta assorbita dalla regola generale fissata dall'articolo 42 del Codice - essendo la legge la sede più appropriata per tale disciplina - fermo restando che, anche rispetto alla figura del direttore dei lavori, trova applicazione l'articolo 53, comma 16-ter, del Dlgs 30 marzo 2001, n. 165, per cui gli ex dipendenti pubblici che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto di una Pubblica amministrazione, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale per conto dei soggetti privati destinatari dell'attività della P.a. svolta con tali poteri.

### ***I rapporti con le altre figure***

Sul presupposto che l'interlocutore principale del direttore dei lavori, sul versante pubblico, è il responsabile del procedimento, come previsto dall'articolo 101, comma 1, del Codice, l'articolo 2 del decreto ministeriale disciplina poi in via ulteriore i rapporti con tale soggetto e con le altre figure che entrano in gioco durante la fase esecutiva del contratto.

Da questo punto di vista - come era già nelle previsioni dell'articolo 152, comma 1, del Dpr n. 207/2010 - il direttore dei lavori riceve dal Rup le disposizioni di servizio (definite appunto, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera c), del nuovo provvedimento, come gli atti mediante i quali il Rup impartisce indicazioni al direttore dei lavori ed al coordinatore per l'esecuzione) con cui lo stesso responsabile del procedimento detta le indicazioni per garantire la regolarità dei lavori, fissa l'ordine da seguire nella loro esecuzione, quando questo non sia regolato dal contratto, e stabilisce, in relazione all'importanza dei lavori, la periodicità con cui il direttore dei lavori è tenuto a presentare rapporto sulle principali attività di cantiere e sull'andamento delle lavorazioni.

Allo stesso modo, viene di conseguenza ricalcato anche il contenuto del comma 2 dell'articolo 152 del Regolamento, secondo cui resta di competenza del direttore dei lavori l'emanazione di ordini di servizio all'esecutore sugli aspetti tecnici ed economici della gestione dell'appalto.

Al di là di queste differenze, l'articolo 2, comma 2, del decreto ministeriale afferma ad ogni modo il principio secondo cui, fermo restando il rispetto delle disposizioni di servizio del Rup, il direttore dei



lavori opera in completa autonomia rispetto al controllo tecnico, contabile e amministrativo del contratto, essendo questo il compito principale assegnatogli dell'articolo 101, comma 3 del Codice.

Infine, stessa autonomia è riconosciuta al coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nel caso in cui non coincida con la persona del direttore dei lavori (ipotesi contemplata dall'articolo 101, comma 3, lettera d), del Codice), essendo tale soggetto responsabile per le funzioni stabilite dalla normativa sulla sicurezza.

### ***Gli strumenti per l'esercizio dell'attività di direzione e controllo***

Nell'articolo 1, comma 1, lettera d), del decreto ministeriale, è poi fornita la definizione di ordine di servizio, vale a dire dell'atto mediante il quale il Rup e il direttore dei lavori impartiscono all'esecutore tutte le disposizioni ed istruzioni operative in ordine all'esecuzione delle prestazioni: ragion per cui, il successivo articolo 2 - sulla falsariga dell'articolo 152, comma 3, del d.P.R. n. 207/2010 - conferma che il direttore dei lavori impartisce all'esecutore tutte le disposizioni ed istruzioni operative necessarie, tramite appunto ordini di servizio, i quali dovranno essere comunicati al Rup, nonché annotati, con sintetiche motivazioni (che riportano le ragioni tecniche e le finalità perseguite in base all'ordine) sul giornale dei lavori, con le modalità elettroniche contemplate dallo stesso decreto in materia di contabilità; ma, nell'attesa che le amministrazioni si dotino dei necessari strumenti informatici, gli ordini di servizio dovranno - come in passato - avere forma scritta e dovranno essere restituiti firmati dall'appaltatore per avvenuta conoscenza.

Resta fermo in ogni caso - al pari di quanto stabiliva la precedente norma regolamentare - che l'esecutore è tenuto ad uniformarsi alle disposizioni contenute negli ordini di servizio, fatta salva la sua facoltà di iscrivere riserve; anche se, a tal ultimo riguardo, non è stata ripresa la parte finale dell'articolo 152, comma 3, del Dpr n. 207/2010, laddove si stabiliva che le riserve devono essere iscritte nel registro di contabilità all'atto della firma immediatamente successiva all'ordine di servizio oggetto di riserve: disposizione quest'ultima, non riprodotta in quanto, d'ora in avanti, la disciplina delle riserve sarà affidata alle stazioni appaltanti, come previsto dall'articolo 9 dello stesso decreto ministeriale.

Infine, con la restante parte dell'articolo 3 del provvedimento del Mit, vengono laconicamente ripresi dalla passata edizione della disciplina soltanto alcuni dei compiti del direttore dei lavori - essendo gli altri individuati in ordine sparso dall'articolo 101 del Codice e dalle altre disposizioni del decreto - come ad esempio il controllo del rispetto dei tempi di esecuzione dei lavori indicati nel cronoprogramma, e dettagliati poi nel programma di esecuzione, definito dall'articolo 1, comma 1, lettera f), del decreto ministeriale come il documento che l'esecutore, in coerenza con il cronoprogramma predisposto dalla P.a., con l'offerta tecnica presentata in gara e con le obbligazioni contrattuali, deve presentare prima dell'inizio dei lavori, all'interno del quale sono graficamente rappresentate, per ogni lavorazione, le previsioni sul periodo di esecuzione, e sull'ammontare presunto, parziale e progressivo, dell'avanzamento dei lavori alle scadenze determinate contrattualmente per la liquidazione dei certificati di pagamento: una definizione che, anche in questo caso, è stata recuperata dall'articolo 43, comma 10, del Dpr n. 207/2010.

**(Laura Savelli, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 17 maggio 2018)**

### ■ **Barriere architettoniche: pubblicato il decreto, 180 milioni alle regioni**

Pubblicato sul sito del Ministero delle infrastrutture e trasporti il decreto interministeriale 67 del 27 febbraio 2018, inerente il riparto tra le regioni di 180 milioni per il finanziamento del Fondo speciale per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, previsto dalla legge 13 del 9 gennaio 1989 e che dal 2003 era a secco di risorse.

Il provvedimento, che entrerà in vigore tra 15 giorni, aveva ricevuto il 15 febbraio l'ok della Conferenza Stato-Regioni, prima del decreto firmato da Graziano Delrio.



Le risorse sono così ripartite: Abruzzo 4,4 milioni; Basilicata 15,2; Campania 13,5; Emilia-Romagna 29,3; Lazio 19,2; Liguria 275mila euro; Lombardia 25,3 milioni; Marche 11,3; Molise 1,1; Piemonte 25,7; Puglia 4,0; Sardegna 3,2; Sicilia 4,4; Toscana 2,9; Umbria 11; Veneto 8,4.

Oltre al riparti è online sul sito del Mit anche il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato relativa all'eventuale spettanza agli eredi o al tutore che abbiano sostenuto le spese, del contributo economico per la realizzazione di opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche nel caso in cui si verifichi il decesso del portatore di handicap.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da "Estratto da "Tecnici24", 15 maggio 2018)**

## ■ **Regolamento unico: recepimento flop a un anno dal debutto**

A un anno di distanza dal termine, sono solo dieci le Regioni che hanno recepito il regolamento edilizio tipo. Da ultimo il 24 aprile scorso le Marche hanno approvato una legge in materia. Entro il 18 aprile 2017 le Autonomie avrebbero dovuto recepire il testo dello schema di regolamento edilizio unico adottato nella seduta del 20 ottobre 2016 della Conferenza unificata Stato-Regioni-Enti locali. Solo Puglia, Liguria e Lazio hanno rispettato la scadenza.

11

### **Recepimento-fotocopia**

Tra le ritardatarie Campania, Abruzzo e Calabria si sono semplicemente limitate a recepire lo schema di regolamento allegato all'intesa, senza neanche integrare l'allegato delle disposizioni statali da applicare in edilizia con le rispettive normative locali. Abruzzo e Calabria, in particolare, si sono limitate, nelle loro delibere di recepimento, a riportare la fotocopia del testo approvato a Roma. Un'operazione che forse si sarebbe potuta fare entro la data inizialmente prevista. Anche senza fornire ai Comuni indicazioni precise sulle norme regionali da applicare, l'approvazione puntuale avrebbe se non altro anticipato il momento in cui i singoli Comuni avrebbero dovuto iniziare ad applicare le stesse 42 definizioni dei parametri edilizi, relativi alle superfici, alle altezze e alle altre caratteristiche degli edifici.

### **Le novità**

L'allegato contenente le descrizioni dei parametri edilizi è quello che più ha calamitato l'interesse delle altre Regioni che hanno recepito il regolamento tipo. Con l'eccezione del Veneto e del Lazio, che hanno riprodotto l'allegato al testo dell'intesa, le altre cinque sono intervenute sulle definizioni soprattutto con l'obiettivo di agevolare il lavoro dei tecnici comunali chiamati ad adeguare i regolamenti vigenti o ad applicarle in quelli nuovi. Piemonte, Liguria, Puglia, Marche ed Emilia Romagna forniscono tutte specificazioni tecniche dei singoli parametri, e alcune hanno individuato anche quelli che hanno rilevanza urbanistica e che perciò possono incidere anche su volumi e superfici previsti nei piani regolatori. L'intesa stabilisce che il recepimento del regolamento edilizio tipo deve lasciare invariate le previsioni dei piani vigenti; impegno che è ribadito in tutti gli atti regionali. La Liguria e l'Emilia Romagna forniscono anche indicazioni sui tempi di applicazione delle definizioni. Ai Comuni liguri, per ogni parametro, è indicato se l'efficacia è immediata o no. In Emilia Romagna, ogni Comune è stato libero di scegliere tra riorganizzare completamente le norme in materia edilizia di propria competenza adottando la struttura generale uniforme del regolamento proposta dalla Regione, oppure rinviare l'operazione all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, adeguando provvisoriamente quelli in essere nelle parti difformi dalle nuove indicazioni.

### **Gli assenti**

All'appello mancano le Regioni a statuto speciale, le province autonome di Bolzano e Trento (alle quali l'intesa concede di adottare il regolamento compatibilmente con i propri Statuti), ma anche Lombardia, Toscana, Umbria, Molise e Basilicata. La Lombardia ha già predisposto una bozza di regolamento con l'integrazione della normativa statale con le leggi e delle delibere regionali ed anche delle linee guida per la sua adozione. L'intesa del 2016 non prevede sanzioni né l'attivazione di un potere sostitutivo nei confronti delle Regioni ritardatarie, anche qualora continuassero a non recepire lo schema tipo. Naturalmente nelle Regioni inadempienti i Comuni non possono adeguare i regolamenti al modello regionale. I Comuni possono, però, «comunque provvedere all'adozione dello



schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati» (articolo 2 dell'intesa). Il che lascia, in sostanza, liberi i Comuni delle Regioni ancora inadempienti di darsi una propria, autonoma, disciplina edilizia.

## **Le scelte**

### **ABRUZZO**

Il terremoto allunga i tempi

La Regione ha recepito il regolamento edilizio tipo nella versione licenziata dalla Conferenza unificata, comprese le 42 definizioni dei parametri edilizi. La normativa statale sulle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia non è stata integrata con la normativa regionale.

Per i Comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016 e del 2017, i 180 giorni per adeguare i propri regolamenti edilizi a quello tipo regionale scattano dalla cessazione dello stato di emergenza.

Delibera di Giunta 28 dicembre 2017, n. 850

### **CALABRIA**

Testo-fotocopia

La Regione ha adottato lo schema di regolamento edilizio tipo pubblicando la fotocopia del testo approvato dalla conferenza unificata. L'allegato di quel testo contenente la ricognizione delle norme statali di riferimento non è stato integrato con le leggi e gli atti amministrativi della Regione. I Comuni che hanno già approvato i loro strumenti di pianificazione urbanistica devono recepire il regolamento tipo entro 180 giorni, per quelli che li stanno redigendo la scadenza coincide con il momento della loro approvazione

Delibera di Giunta 21 dicembre 2017, n. 642

### **CAMPANIA**

Le regole per il transitorio

La Regione non si è avvalsa della possibilità, offerta dall'intesa, di adeguare al proprio contesto le definizioni edilizie che possono avere un'incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e di fornire indicazioni sulla loro interpretazione.

I Comuni devono applicare il regolamento tipo entro 180 giorni dalla pubblicazione della delibera. Il nuovo regolamento non si applica agli interventi già dotati di titolo abilitativo alla costruzione.

Delibera di Giunta 23 maggio 2017, n. 287

### **EMILIA ROMAGNA**

Comuni al bivio

Entro 180 giorni dall'approvazione della delibera regionale i Comuni possono scegliere se adeguare definitivamente i loro regolamenti allo schema tipo regionale oppure integrarli provvisoriamente in attesa di renderli coerenti con l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici comunali. Lo stesso tempo è accordato ai Comuni per adeguare i regolamenti alle definizioni edilizie che l'intesa ha modificato. Le capacità edificatorie previste dai piani regolatori non devono cambiare a seguito dell'adeguamento.

Delibera di Giunta 28 giugno 2017, n. 922

### **LAZIO**

Filtro provinciale

I 180 giorni dall'approvazione del regolamento tipo regionale concessi ai Comuni per adeguare i propri regolamenti non valgono per i Comuni terremotati, che devono adeguarli dalla data di cessazione dello stato di emergenza.

La Provincia di appartenenza o la Città metropolitana di Roma Capitale hanno sessanta giorni per esaminare gli schemi dei regolamenti edilizi dei Comuni o per proporre modifiche. Trascorso questo termine, opera il silenzio assenso.

Delibere di Giunta 30 dicembre 2016, n. 839 e 19 maggio 2017, n. 243

### **LIGURIA**

Mix statale e regionale



L'elenco delle disposizioni statali che incidono su usi e trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia è integrato con le leggi e le delibere regionali. Per facilitare l'applicazione e il recepimento delle nuove definizioni, per ognuna di esse sono fornite indicazioni tecniche ed è specificato se l'efficacia è immediata o differita al momento dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale. I procedimenti avviati prima dell'adeguamento sono conclusi sulla base della disciplina al momento in vigore.

Delibera di Giunta 14 aprile 2017, n. 316

### **MARCHE**

Approvazione con legge

La Regione ha recepito con una legge l'intesa sul regolamento edilizio tipo. La normativa relativa ai parametri edilizi fornisce le indicazioni tecniche di dettaglio per l'applicazione uniforme delle definizioni che hanno un'incidenza sulle previsioni urbanistiche. Le norme regionali stabiliscono che ai procedimenti in itinere al momento dell'entrata in vigore dei nuovi regolamenti si applica la disciplina previgente. Nei Comuni colpiti dal terremoto, il termine per l'adeguamento dei regolamenti è allungato a cinque anni.

Pdl 178/2017 approvata il 24 aprile 2018

### **PIEMONTE**

Vecchio e nuovo a confronto

Il regolamento tipo fornisce una dettagliata descrizione dei 42 parametri edilizi individuati dall'intesa. Spesso la descrizione è integrata con altre indicazioni e specifiche tecniche e con l'indicazione delle unità di misura da adottare per il loro dimensionamento. Per facilitare il confronto, per ogni voce è riportata la descrizione contenuta nel precedente regolamento regionale. La ricognizione delle disposizioni statali che hanno rilievo sulle attività edilizie è stata completata con l'indicazione della normativa regionale.

Delibera Consiglio 28 novembre 2017, n. 247-5856

### **PUGLIA**

Direttive ai Comuni

La Regione ha disciplinato il recepimento con una legge e tre delibere di Giunta. Per ognuno dei quarantadue parametri edilizi è riportata una specificazione applicativa che aiuta ad interpretare le descrizioni sintetiche e individua i criteri di misurazione. Lo schema di regolamento tipo della conferenza unificata è integrato con la normativa regionale in materia di edilizia e con indicazioni operative ai Comuni.

Legge regionale 18 maggio 2017, n. 11; Delibere 11 aprile 2017, n. 55; 4 maggio 2017, n. 648; 21 dicembre 2017, n. 2250

### **VENETO**

Prg da non modificare

La delibera regionale non modifica le definizioni dei parametri edilizi approvati con l'intesa.

Il loro recepimento non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Le definizioni uniformi non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione del nuovo regolamento comunale, che deve avvenire entro 180 giorni dalla pubblicazione della delibera regionale.

Integrate le norme statali con quelle regionali.

Delibera di Giunta del 22 novembre 2017, n. 1896

**(Raffaele Lungarella, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Norme e Tributi" 14 maggio 2018)**

## ■ Opere «libere» ma i vincoli restano

Dal 22 aprile non ci sono più dubbi: 58 opere minori, dalla tinteggiatura delle pareti al climatizzatore, sono realizzabili senza particolari richieste o autorizzazioni. Gli interventi in edilizia libera sono





indicati nel decreto Infrastrutture del 2 marzo scorso (in vigore, appunto, dal 22 aprile) che approva il glossario con l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie in regime di attività edilizia libera.

Il decreto è subito applicabile, senza atti di recepimento regionali o locali. Ma solo in linea di principio vale per tutti gli immobili. La tabella allegata al decreto contiene le 58 opere edili realizzabili senza titolo, ma anche una precisazione: in apertura dell'allegato, viene ricordato quanto già specificato nell'articolo 6 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001): queste opere possono eseguirsi senza titolo abilitativo, purché risultino rispettate le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e tutte le normative di settore che incidono sulla disciplina dell'attività edilizia. L'elenco è molto lungo. Si tratta, in particolare di: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004).

È una puntualizzazione fondamentale. In un Paese, quale l'Italia, in cui la consistenza del patrimonio culturale e paesaggistico (per parlare di uno soltanto dei vincoli menzionati) raggiunge poco meno della metà del territorio nazionale, la regola – ovvero l'edilizia libera – è quasi l'eccezione. Per fare un esempio, l'installazione di una banale inferriata antintrusione, che pure costituisce un intervento di edilizia libera elencato nel glossario, non può avvenire su immobili di interesse storico-architettonico nei centri storici senza l'autorizzazione paesaggistica.

Nel glossario le varie opere di edilizia libera sono individuate combinando, da un lato, l'attività (ad esempio, "riparazione, sostituzione, rinnovamento") e, dall'altro, l'elemento che ne forma l'oggetto (ad esempio "rivestimento interno e esterno").

Inoltre, la tabella riporta due ulteriori ordini di indicazioni, ovvero la tipologia di intervento (tra i dieci in regime di edilizia libera indicati nell'articolo 6, comma 1 del Testo unico per l'edilizia) cui ciascuna opera edile enumerata deve ricondursi, nonché il corrispondente regime giuridico (come specificato nella tabella A allegata al Dlgs 222/2016).

Di fatto, il decreto 2 marzo 2018 non ha comportato la "liberalizzazione" di attività prima sottoposte ad un qualche regime autorizzatorio. Con questo atto non si è innovata la regolamentazione dei 58 interventi edilizi: si tratta, infatti, di attività che già prima non necessitavano di alcun titolo, ma che il legislatore nazionale ha voluto precisare, nel quadro di una complessiva opera (in più fasi) di esemplificazione pratica dei casi da ricollegarsi a ciascuna regime abilitativo. Questa infatti è la prima tranche di attuazione dell'articolo 1, comma 2 del Dlgs 222/2016 (il cosiddetto decreto Scia2) che, per garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, aveva previsto entro sessanta giorni (termine ampiamente decorso) un glossario unico con l'elenco delle principali opere edilizie e del regime giuridico cui sono sottoposte. Sono previsti ulteriori decreti con gli interventi realizzabili mediante gli altri regimi autorizzativi.

Il tentativo di orientare la prassi, fornendo, attraverso un'estesa casistica, indirizzi interpretativi univoci per tutto il territorio nazionale, utili sia al privato sia alla Pubblica amministrazione, è certamente lodevole.

Ma occorre capire se i mezzi adottati siano adeguati allo scopo. La compilazione di una lunga lista di esempi nel tentativo di "imbrigliare" l'infinità di casi che la realtà propone pare sconfiggere gli obiettivi di semplificazione e omogeneità dichiarati. Anche perché la lista stessa patisce imprecisati limiti derivanti dalla regolamentazione edilizia e urbanistica locale nonché da intere normative di settore spesso tecnicamente complesse e giuridicamente confuse.

In altre parole, questi elenchi – del resto, non esaustivi – non valgono a risolvere il problema alla radice. Tanto più che i rinvii ad altre discipline (come l'antisismica o la prevenzione incendi) riportano il fruitore finale – il cittadino – al punto di partenza, inducendolo ad optare, nell'incertezza del caso "non elencato" o "di lettura incerta", se non per il titolo espresso, quantomeno per il regime dell'autocertificazione.

**(Silvia Gnocco e Guido Inzaghi, Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 7 maggio 2018)**





## ■ Lavori in casa, la babele dei Comuni

La scena è quella di una villetta unifamiliare su due piani. E l'intervento che scatena i dubbi è una redistribuzione degli spazi, che prevede la modifica (con demolizione) di una scala di collegamento interna. Un intervento che, per quanto tecnicamente semplice, si trascina dietro parecchi interrogativi. Perché, a seconda dei Comuni nei quali si effettua questo tipo di opera, cittadini e tecnici si trovano davanti alla richiesta di autorizzazioni (o più precisamente: titoli abilitativi) diverse. In qualche caso basterà una semplice comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), mentre in altri servirà una segnalazione certificata di inizio attività (Scia), più onerosa della prima.

A scatenare i dubbi degli uffici tecnici comunali sono le interpretazioni diverse del Testo unico in materia di edilizia (Dpr n. 380/2001), trasposte nei regolamenti locali: per qualcuno la modifica della scala è un risanamento conservativo «leggero», mentre per altri può essere considerata «pesante». Il risultato è che, per cittadini e tecnici, resta in piedi una babele di norme locali.

«C'è da segnalare - spiega Cesare Galbiati, consigliere nazionale dei geometri, che hanno raccolto alcuni esempi di queste diversificazioni - che dopo il Dlgs 222 del 2016, il cosiddetto "Scia 2", si sono sicuramente ridotte le interpretazioni diversificate e che il glossario recente per l'edilizia libera ha già risolto altre questioni». Il glossario è quello che elenca i lavori che si possono realizzare senza permesso, in vigore dal 22 aprile scorso. Restano, però, ancora alcune questioni aperte «a dimostrazione - dice ancora Galbiati - dell'utilità del lavoro svolto finora e della necessità di completamento dei glossari».

In preparazione ci sono, infatti, almeno altri due elenchi: uno per gli interventi in Scia e l'altro per quelli da autorizzare tramite permesso di costruire. Il motivo è che, nella pratica di tutti i giorni, sono ancora frequenti le situazioni nelle quali i tecnici si vedono presentare richieste diverse a seconda del Comune. Serve, insomma, un ulteriore sforzo di semplificazione.

Un'altra situazione molto frequente è quella della demolizione con ricostruzione di un fabbricato, anche di piccole dimensioni. Il cittadino che decida di effettuare questo tipo di intervento, nel rispetto della sagoma e del volume precedente, ha davanti due alternative: la richiesta di una Scia, perché l'opera viene considerata una ristrutturazione semplice, o di un permesso di costruire, perché la ristrutturazione edilizia viene considerata pesante. Comune che vai, titolo edilizio che trovi.

E il discorso è simile in altri casi. Uno molto frequente riguarda l'ampliamento di box auto, che si mantenga entro limiti dimensionali che consentano di considerarlo una pertinenza. Anche qui ci si scontra con interpretazioni diverse. Qualche Comune chiede il permesso di costruire, perché classifica l'intervento come un ampliamento che modifica la sagoma. Qualcun altro chiede invece la sola Cila, considerando la modesta entità e il rapporto di pertinenza con il fabbricato principale. Ma ci sono problemi anche per gli interventi sulle finestre, sugli impianti di fognatura e sui ruderi.

«Evidentemente, queste interpretazioni condizionano i tecnici, che sono sempre orientati a evitare contestazioni successive», spiega ancora Galbiati. E un ruolo rilevante lo giocano anche le ragioni di finanza pubblica. Autorizzazioni più complesse sono legate, infatti, a oneri maggiori a beneficio dei Comuni.

Qualche soluzione, per la verità, comincia a venire fuori. Basti pensare alla sostituzione del materiale con cui è realizzato un parapetto: altro caso oggetto di decine di contestazioni. Il glossario unico ha chiarito che si tratta di attività in edilizia libera. Fino a poco tempo fa, però, alcuni uffici chiedevano addirittura una Scia, classificandola come opera di manutenzione straordinaria. Resta da capire se l'interpretazione del governo in futuro sarà accettata da tutti.

**(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 7 maggio 2018)**



## ■ Il bonus verde apre a fornitori diversi

Anche gli interventi su alberi secolari o di pregio possono avere il bonus verde, la detrazione Irpef del 36% introdotta per il 2018 dalla legge di Bilancio (articolo 1, commi 12-15, legge 205/2017). Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate a margine dello Speciale Esperto risponde, con i quesiti pubblicati per la prima volta in questa pagina. Le risposte del Fisco arrivano ormai nel pieno della stagione dei lavori e toccano diversi aspetti importanti del catalogo degli interventi agevolati. Già in occasione di Telefisco 2018, le Entrate avevano precisato che la manutenzione ordinaria annuale dei giardini e delle aree verdi non consente di avere la detrazione (si veda Il Sole 24 Ore del 5 febbraio scorso). Ora però l'Agenzia fa un passo avanti e afferma che l'agevolazione spetta anche agli «interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo e alla difesa fitosanitaria di alberi secolari o di esemplari arborei di notevole pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale». Salvaguardati, questi ultimi, dalla legge 10/2013 e la cui conservazione è legata alla tutela del territorio.

**Opere fisse sui balconi.** Un chiarimento molto atteso è quello che riguarda balconi e terrazzi. Infatti, la legge incentiva espressamente la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi e coperture a verde. Ma cita anche la realizzazione di giardini pensili, senza fornire ulteriori dettagli. Le Entrate avevano già escluso dal bonus le piante in vaso, a meno il loro acquisto non fosse compreso in un più generale intervento di «sistemazione a verde» di un intero giardino. È chiaro, quindi, che i semplici vasi da balcone non hanno lo sconto fiscale. Adesso, però, l'Agenzia indica le condizioni per avere il bonus su un giardino pensile: deve trattarsi, in particolare, della realizzazione di fioriere e l'allestimento a verde permanente di balconi e terrazzi, purché riferiti sempre a un intervento innovativo.

**I fornitori.** Nessuna apertura sui lavori eseguiti in economia dal contribuente che acquista i materiali e completa l'opera con il fai-da-te. Anche se tali interventi possono avere il bonus sui lavori edilizi, l'esclusione era già stata affermata a Telefisco 2018. Ciò che invece viene chiarito in questa occasione è che il proprietario può anche appoggiarsi a diversi fornitori. Ad esempio comprando le piante da un vivaista e facendo eseguire i lavori di riqualificazione dell'area verde da una o più imprese specializzate. Il principio è che nel plafond di spesa massima (5mila euro per unità immobiliare abitativa) possono rientrare tutte le prestazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento, comprese le spese di progettazione, menzionate dalla stessa legge di Bilancio 2018. Il Fisco però - e questo è il nuovo chiarimento - include nella nozione di «progettazione» anche i costi necessari per le indagini e le stime del sito, come ad esempio le valutazioni microclimatiche e ambientali o le analisi del terreno e della vegetazione eventualmente presente nell'area. Un ultimo punto su cui si pronuncia l'Agenzia è la necessità (o meno) di inserire in fattura gli estremi normativi della legge di Bilancio. L'indicazione viene ritenuta superflua, fermo restando che la descrizione delle opere eseguite permetta di ricondurre la spesa sostenuta tra quelle agevolabili. Il dubbio era sorto tra le associazioni di categoria, probabilmente, perché per il pagamento non è richiesto il bonifico tracciabile tipico delle ristrutturazioni edilizie (in cui invece gli estremi normativi vanno inseriti), ma sono sufficienti bonifico ordinario, bancomat, carte di credito o assegni.

**Pubblico e privato.** In una delle risposte, le Entrate precisano incidentalmente che il bonus promuove sia la qualità ambientale delle aree urbane attraverso la «implementazione del verde sia pubblico che privato». In realtà, la legge parla di «aree private» e agevola le spese «sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi». Tuttavia, declinare questi requisiti sul verde pubblico non pare facilissimo, a meno di includere - con un po' di fantasia - quei casi in cui un condominio si fa carico della costruzione di un'aiuola sul suolo pubblico antistante.

**(Cristiano Dell'Oste Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 28 maggio 2018)**



## ■ **Ecobonus, via libera agli intermediari**

Cessione del credito fiscale alle banche, primi tentativi. Come anticipato da «Il Sole 24 Ore» il 1° maggio, la circolare delle Entrate di ieri, n. 11/E del 18 maggio, fa il punto sulla complessa questione della cessione. Introdotta sin dal 2013, la possibilità di cedere il credito fiscale (dal 50% all'85% delle spese sostenute) per gli interventi di risparmio energetico e, successivamente, per quelli abbinati all'antisismica, serviva in origine a permettere agli «incapienti» (meno di 8mila euro di reddito lordo annuo) di sfruttare il bonus. La cessione, infatti, risolveva il problema dell'incapienza: chi ha pochi redditi ha poche tasse e quindi non può detrarre nulla. E il bonus si perde. Nel corso degli anni la cessione si è fatta sempre più ampia ed è stata estesa anche ai non incapienti.

Nel corso del tempo, però, è sempre rimasta viva una limitazione: quella del ricorso a banche e intermediari finanziari, riservato solo agli incapienti. E questo limite, come spiega la Ragioneria generale, è determinato dai possibili impatti negativi sui saldi di finanza pubblica.

La normativa, pur escludendo gli intermediari finanziari, non individua esattamente quali sono i soggetti fuori dal perimetro dei cessionari. La circolare, allora, spiega che sono esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari autorizzati dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di concessione di finanziamenti. Insieme a loro, sono fuori anche «tutte le società classificabili nel settore delle società finanziarie»: quindi, i Confidi con volume di attività superiore a 150 milioni di euro, le società fiduciarie, i servicer delle operazioni di cartolarizzazione.

Rientrano, invece, nel perimetro dei cessionari gli organismi associativi, compresi consorzi e società consortili, anche se partecipati da società finanziarie, ma con un limite: devono detenere una partecipazione che non sia maggioritaria o, comunque, non devono esercitare un controllo di diritto o di fatto sull'ente in questione.

È questo il cuore della circolare che, con questo meccanismo, attiva un mercato molto atteso per le banche. Apertura anche per le Esco, le società che effettuano interventi finalizzati a migliorare l'efficienza energetica, e le Società di servizi energetici accreditate presso il Gse.

L'altra novità importante riguarda la cedibilità dei crediti. Per l'Agenzia – che sul punto ha chiesto un parere alla Ragioneria generale dello Stato – la possibilità di trasferire i bonus in maniera illimitata «potrebbe determinare di fatto l'assimilazione a strumenti finanziari negoziabili, con il rischio di una riclassificazione degli stessi e conseguenti impatti negativi sui saldi di finanza pubblica». La conseguenza è che la cessione del credito «deve intendersi limitata ad una sola eventuale cessione successiva a quella originaria». Quindi, potranno esserci al massimo due passaggi.

Quanto alle regole, per i condomini restano valide quelle già definite, che passano dall'assemblea di condominio e dalla comunicazione alle Entrate, da parte dell'amministratore, dei crediti ceduti. E le società energetiche si stanno muovendo rapidamente per occupare il mercato della riqualificazione energetica, ora che, dopo la circolare, possono consorzarsi con banche e intermediari.

**(Saverio Fossati e Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 20 maggio 2018)**



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

## ■ **Nuovi geometri dalle «mille» competenze**

Sicurezza nei cantieri, prevenzione incendi, mediazione. Ancora: condominio, catasto, efficientamento energetico. E, poi, project management, progettazione europea, mappatura con nuovi strumenti di rilevazione: droni, laser, scanner. La lista potrebbe essere anche più lunga, ma basta a rendere l'idea di come i geometri negli ultimi anni abbiano progressivamente cambiato



**GRUPPO 24ORE**

ragione sociale. Abbandonato il modello sbilanciato sulla progettazione (storico terreno di scontro con le altre professioni tecniche), si sono dedicati anche ad altre attività. Seguendo la spinta della Cassa di categoria (Cipag) e del Consiglio nazionale.

I numeri dicono che queste scelte stanno pagando. In base ai dati dell'ultimo bilancio consuntivo, le medie dei redditi professionali sono in crescita nel 2017: sono passate da 18.926 a 19.540 euro, con un incremento del 3,2% e una risalita del volume d'affari medio (29.572 euro contro i 28.951 del 2016). Un incremento di poco inferiore era stato registrato anche nel 2016: +1,48% rispetto all'anno precedente.

La spiegazione, come dice il presidente del Consiglio nazionale Maurizio Savoncelli, è che il geometra ha seguito un modello da «medico di famiglia». In altre parole, «è in grado di intercettare le esigenze della società mettendo a sistema professionalità diverse. Come fa un medico di famiglia, ti indirizza dallo specialista se ne hai bisogno. Nel frattempo segue e assiste i suoi clienti».

Questa prossimità ha portato i geometri a seguire il mercato in maniera costante. Moltiplicando le loro competenze, complice una semplificazione della burocrazia pubblica che non ha centrato tutti gli obiettivi. Il presidente Cipag, Diego Buono fa diversi esempi di questi nuovi ambiti: «Tutto il settore energetico, la riqualificazione, le tecnologie legate ai nuovi strumenti di rilevazione: droni, laser, scanner. Tutte le attività che sono l'evoluzione delle nostre competenze classiche: mappature, rilevazioni topografiche. Senza dimenticare uno dei settori che in questo periodo, anche se con difficoltà, sta emergendo: la casa salubre. Molto spesso viviamo in ambienti che pensiamo sicuri ma dove è, invece, necessario intervenire, anche con piccoli investimenti».

Questo percorso, negli anni della grande crisi dell'edilizia, è stato accompagnato dai piani della Cassa e del Consiglio nazionale. Quindi, solo per fare qualche esempio, abilitazione alla trasmissione telematica di dichiarazioni di successione e volture catastali, incentivi per l'acquisto di strumentazione, censimento dei bandi europei aperti ai professionisti. E molta formazione: dalla consulenza in ambito bancario e dell'esecuzione immobiliare ad attività innovative come il Bim, la metodologia di coordinamento dei cantieri che consente di far transitare tutto quello che avviene in fase di esecuzione delle opere da modelli informatici. Anche se c'è ancora da completare la sfida legata alla laurea professionalizzante: l'obiettivo è arrivare a un percorso che consenta di qualificare direttamente i giovani all'esercizio della professione.

In attesa della riforma (una proposta di legge è appena stata depositata in Senato anche per la nuova legislatura), alcune sperimentazioni stanno anticipando i tempi: succede, ad esempio, a Lodi, Rimini, Siena, Mantova, Reggio Emilia, La Spezia, Grosseto, Olbia e Torino.

**(Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme e tributi", 20 maggio 2018)**

#### ■ Online la nuova versione del software DOCET per certificare edifici residenziali

Disponibile la nuova versione di DOCET, il software semplificato per la certificazione degli edifici residenziali esistenti destinato a tecnici e operatori del settore edilizio predisposto da ENEA, in collaborazione con l'Istituto per le Tecnologie della Costruzione del CNR.

Il software, utilizzabile per immobili con superficie fino a 200 mq non soggetti a ristrutturazioni importanti, consente la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), il documento che certifica la prestazione e la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti.

La novità più importante dell'ultima release ([denominata v.3.18.04.50 e scaricabile qui](#)) consiste nella possibilità di trasmissione degli APE ai sistemi informativi predisposti dalle regioni grazie ad un file di interscambio, generato automaticamente dal software, che consente anche il trasferimento degli APE dai sistemi regionali al Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica a livello



nazionale (SIAPE), la banca dati istituita da ENEA al fine di recepire tutti gli APE degli edifici a livello nazionale.

In particolare l'aggiornamento si è reso necessario a seguito dell'implementazione di nuove specifiche tecniche fornite dall'UNI, relative alla determinazione delle prestazioni energetiche e sui dati climatici relativi al riscaldamento e al raffrescamento degli edifici.

Un'ulteriore versione del software è già in fase di sviluppo e prevede che il file generato dal software riporti, oltre alle informazioni contenute nell'APE, anche una serie di dati di input, sulle caratteristiche dell'edificio, e di output, sui risultati di calcolo intermedi e finali.

**(Il Sole 24ORE – Estratto da “Tecnici24”, 16 maggio 2018)**

## ■ In arrivo altri 105 indici di affidabilità

Sono 105 gli altri Isa (indicatori sintetici di affidabilità fiscale) in arrivo, dopo i 69 già approvati definitivamente dal ministero dell'Economia lo scorso 23 marzo. Nonostante il debutto sia slittato di un anno con l'ultima manovra (quindi lo strumento entrerà a pieno regime dalla tornata dichiarativa 2019 e riguarderà quasi 4 milioni di partite Iva), procede l'operazione rilascio degli indicatori destinati a prendere il posto degli studi di settore.

Con il provvedimento dell'Agenzia diffuso nella serata di ieri, è stata, infatti, prevista una nuova “inforata” di Isa da sottoporre all'approvazione dell'Economia. Il provvedimento tiene conto, tra l'altro, del via libera arrivato dalla Commissione degli esperti a fine marzo alla proposta di elaborare indici “semplificati” «basati sui dati contabili e del personale» relativi alle attività attualmente soggette ai parametri. E dei 105 Isa per i quali è stato avviato l'iter di approvazione, 23 riguardano proprio attività che ora sono soggette ai parametri. Per quanto riguarda la distribuzione per settori, due dei nuovi indicatori sono relativi ad attività economiche dell'agricoltura, 22 sono relativi ad attività economiche delle manifatture, 44 riguardano i servizi, 14 le attività professionali e 23 attività economiche del settore del commercio.

Va ricordato che gli Isa puntano a ribaltare la logica attuale degli studi di settore, funzionando da pagella dei contribuenti con un grado di affidabilità fiscale misurato su una scala da 1 a 10. E con la possibilità per i più virtuosi di accedere a diverse premialità, che vanno dalla riduzione dei termini per i controlli a meno vincoli su rimborsi e compensazioni.

**I geometri** Inoltre, il provvedimento dell'Agenzia di ieri fa sapere che per l'indicatore di affidabilità relativo alle attività dei geometri (che faceva parte del “pacchetto” delle prime elaborazioni varato dalle Entrate il 22 settembre scorso) «sono in corso le attività di approfondimento e di confronto con le organizzazioni di categoria interessate».

**Cassetto fiscale** E, proprio mentre si prepara il passaggio di testimone con gli Isa, l'agenzia delle Entrate ha anche comunicato un ulteriore arricchimento del cassetto fiscale. Da ieri, infatti, il prospetto riepilogativo è stato aggiornato con dati e notizie riguardanti il quinquennio 2012-2016. Un arricchimento che va nell'ottica di favorire ulteriormente la compliance, visto che, come ricordato dall'Agenzia stessa, i contribuenti interessati potranno consultare i principali dati dichiarativi relativi agli studi di settore, verificare l'eventuale presenza di anomalie nei dati dichiarati e mettersi in regola in presenza di omissioni o errori. L'Agenzia ricorda anche che nella sezione del proprio sito destinata agli studi di settore è pubblicata una sorta di cronoprogramma con cui vengono aggiornate e implementate le informazioni nel cassetto fiscale.

**La precompilata** Restando in tema di dichiarazioni dei redditi ma spostando più il focus sulle persone fisiche va registrato il primo monitoraggio sulla fase 2 della precompilata. Dal 2 maggio (data di apertura del canale) a ieri sera sono circa 210mila i modelli 730 già trasmessi alle Entrate contro i 170mila dello stesso periodo del 2017, quindi con un incremento del 23 per cento.

**(Giovanni Parente, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme e Tributi”, 8 maggio 2018)**





## ■ Alle lauree professionalizzanti manca ancora l'abilitazione

Da settembre al "mazzo" dell'offerta universitaria italiana si aggiungeranno 14 nuove carte. Una per ogni laurea professionalizzante che altrettanti atenei italiani avvieranno d'intesa con gli Ordini e i Collegi professionali. Una chance in più per le aspiranti matricole di casa nostra, che rischia di nascere però già monca se non verrà aggiunto il tassello che manca: renderle abilitanti all'esercizio di una professione. Al momento infatti non lo sono. Ed è un ostacolo da rimuovere se si vuole andare incontro all'obbligo introdotto dall'Unione europea a partire dal 2020: prevedere la laurea per iscriversi all'Albo di una professione tecnica. Il correttivo è atteso con ansia anche dai 14 rettori che hanno deciso di scommettere su un titolo di studio formativo nuovo per l'Italia, che abbinati ai primi due anni in aula un terzo anno di sperimentazione sul campo.

Come evidenziato sul Sole 24 Ore del 1° e del 12 febbraio, a crederci più di tutti sembrano essere i periti industriali, che hanno sottoscritto nove accordi per sperimentare nuovi percorsi didattici: da "Ingegneria del legno" a Bolzano a "Ingegneria della sicurezza" a Palermo fino a "Ingegneria meccatronica" alla Federico II di Napoli e all'Alma mater di Bologna.

Impegnati in prima persona sullo stesso fronte sono anche i geometri. Ad esempio con il Politecnico di Bari e l'ateneo di Padova per la specializzazione in "Gestione del territorio". Nello stesso campo si aggiungerà, dal 2019-2020, la Luigi Vanvitelli di Napoli.

Completano il bouquet di corsi in arrivo quello su "Agribusiness" che l'università di Siena ha confezionato con i periti agrari e quello in "Tecnologie e trasformazioni avanzate per il settore legno arredo/edilizia" che i dottori agronomi e forestali hanno contribuito a far partire a Firenze.

Considerando che ogni indirizzo potrà avere al massimo 50 iscritti, gli studenti coinvolti saranno complessivamente 700. La Conferenza dei rettori, che sin dall'inizio ha sponsorizzato l'iniziativa, per bocca del segretario generale Alberto De Toni confida in un afflusso sostenuto di domande. «Se ce ne saranno tante, cambiare le regole sarà più facile», spiega il rettore dell'università di Udine. Che individua nel contingentamento di un corso per ateneo «la partita vera da vincere». Allo stesso tavolo la Crui porterà anche la richiesta, già inviata all'Esecutivo uscente, di rendere i corsi abilitanti facendo coincidere l'esame di laurea con quello di Stato. Come avviene per le triennali in medicina. Per riuscirci servirà una norma di legge e dunque un Parlamento operativo. Nel frattempo anche il Consiglio universitario nazionale (Cun) dovrà elaborare le classi speciali per i titoli professionalizzanti. Altrimenti i neo-laureati non potranno neanche iscriversi a un corso magistrale. A differenza di chi ottiene una triennale classica. Un'ingessatura che un Paese penultimo in Europa per istruzione terziaria non può permettersi.

### **L'OFFERTA**

14 Corsi professionalizzanti

Sono quelli che partiranno da settembre in altrettanti atenei. Un quindicesimo si aggiungerà nell'anno accademico 2019/2020. Di questi, nove saranno realizzati con i periti industriali 700 Studenti attesi. Ogni corso potrà avere al massimo 15 iscritti. La Crui conta di eliminare dall'anno prossimo il vincolo di massimo un corso per ateneo

**(Eugenio Bruno, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Piano", 7 maggio 2018)**

## ■ Più veloce l'ingresso nell'Ordine quando il tirocinio è anticipato

Tra gli avvocati, alle prese con le nuove regole di accesso al lavoro, e i medici, in attesa di vedere approvato il nuovo tirocinio e modificato l'esame di Stato, ci sono tutte le altre categorie di liberi professionisti. Per alcune si tratta di intenzioni da tradurre al più presto in una proposta di legge, per altre di sperimentazioni da avviare o in procinto di partire. Sullo sfondo di quasi tutte, però, c'è l'obiettivo di arrivare, un giorno o l'altro, al titolo abilitante. Ci pensano anche gli avvocati, che pure hanno cambiato lo scorso anno l'esame di Stato e si stanno cimentando con le scuole di formazione, a cui dovranno accedere quanti si iscriveranno al registro dei praticanti a partire dal prossimo 29





settembre. Scuole da affiancare al tirocinio, anch'esso riformato. «Ci piacerebbe, però, confrontarci - afferma Francesca Sorbi, componente del Consiglio nazionale forense - anche su un progetto di laurea professionalizzante per le professioni legali».

Pure i geometri chiedono la laurea abilitante, attraverso un progetto di legge: «Sono già partiti corsi triennali che ricalcano la proposta - annuncia il presidente Maurizio Savoncelli - e che potrebbero trasformarsi in abilitanti, se la legge fosse approvata».

Orizzonte, quello della laurea abilitante, che tenta pure i medici, ora in attesa del decreto che anticipa il tirocinio a prima della laurea e rivede i test dell'esame di Stato. Sul tirocinio anticipato per i primi sei mesi (su 18) all'interno del corso di laurea altre professioni hanno avviato da tempo le sperimentazioni: così ad esempio i commercialisti possono contare su quasi 90 convenzioni con altrettante Università. Una quarantina quelle attive per i consulenti del lavoro.

Gli avvocati raccolgono i primi frutti: a Milano ad esempio sono 91 i tirocini anticipati in corso (il 5% del totale) e a dicembre i primi sosterranno l'esame con sei mesi di anticipo. Anche se non esiste un monitoraggio nazionale la sensazione è che questa strada sia ancora poco battuta, anche perché può percorrerla solo il laureando in regola con gli esami, e in alcuni casi con medie alte.

La pattuglia delle professioni "agrarie" (agrotecnici, periti agrari, agronomi) ha il tirocinio propedeutico all'esame di Stato, ma in particolare per gli agrotecnici il problema è di diversificare le prove dell'abilitazione: «Vi arrivano profili - spiega il presidente del Consiglio nazionale Roberto Orlandi - molto diversi: dal biotecnologo all'ingegnere ambientale».

Problema analogo affligge i periti industriali. «Non è più sostenibile arrivare ad avere fino a 36 prove diverse a seconda del titolo di studio - commenta il presidente Cnpi Giampiero Giovannetti -. Dobbiamo ridurre a sette le aree di specializzazione».

Andrea Sisti, presidente degli agronomi, e Mario Braga, presidente dei periti agrari, sono invece alle prese con la sperimentazione di alcuni percorsi professionalizzanti. Il problema di differenziare le prove dell'esame di Stato è anche dei geologi e dei biologi. Per i primi è Francesco Peduto, presidente del Consiglio nazionale, a sottolineare come l'abilitazione «sia tagliata su una visione naturalistica della professione».

Alla guida dei biologi è arrivato da poco Vincenzo D'Anna, per il quale «va modificato il corso di studi e, dunque, anche l'esame di Stato, con prove calibrate sui diversi profili della professione». Ma c'è anche chi guarda oltre il momento dell'abilitazione: i commercialisti, ad esempio, convinti che il futuro sia legato alla specializzazione. Il Consiglio nazionale ha istituito le Saf (scuole di alta formazione), attive su base regionale in collaborazione con le università. Propongono corsi facoltativi, riservati a chi è già iscritto. Al momento il titolo non è riconosciuto, ma da tempo il Cndec è al lavoro per ottenere il via libera dal Parlamento.

**GEOMETRI** - Tirocinio Obbligatorio per 18 mesi dopo il diploma. Il percorso può essere abbreviato con un corso alternativo semestrale promosso da alcuni Ordini territoriali, che consente di presentarsi all'esame dopo 12 mesi dal diploma. Per i laureati servono sei mesi. Esame di abilitazione Visi accede da vari percorsi: oltre al diploma Cat, anche da alcune lauree triennali e dagli Its. Avviati alcuni corsi universitari che in futuro potrebbero sostituirlo

**(Antonello Cherchi, Valeria Uva, Il Sole 24ORE – Estratto da Primo Piano", 7 maggio 2018)**

## ■ Dopo lo stop all'e-card. l'area tecnica chiede di ampliare la tessera europea

L'ultima battuta d'arresto è giunta il mese scorso, quando la Commissione per il mercato interno del Parlamento Ue ha bocciato la proposta di direttiva e regolamento sulla e-card europea dei servizi. Così, con l'eccezione del test di proporzionalità, l'impegno comunitario ad alleggerire le formalità per il riconoscimento delle qualifiche professionali e la mobilità lavorativa vive una fase di impasse.



Il progetto della carta elettronica è stato avanzato a gennaio 2017 con l'intento di semplificare le procedure per i settori dei servizi alle imprese e dei servizi delle costruzioni, grazie a una piattaforma informatica per gli scambi transfrontalieri di informazione e la reciproca assistenza tra le autorità nazionali. Ma resta per ora frenato da alcuni ostacoli, non ultimo il possibile sovrapporsi con la tessera professionale europea.

**Gli aspetti da risolvere** «Il voto contrario della Commissione, pur prevedibile, costituisce comunque uno stop inatteso, considerata la mediazione sul testo portata avanti nei lavori preparatori», spiega l'avvocato Susanna Pisano, responsabile del desk europeo di Confprofessioni. «Restano ancora sul tavolo problemi di "coordinamento" rispetto alla qualificazione del singolo professionista, regolata dalla direttiva 2005/36/Ce, e il nodo relativo al "principio del Paese di origine", per cui si è soggetti alla legge dello Stato in cui ha sede l'impresa e non a quella in cui è fornito il servizio: qui – prosegue Pisano – si è arenato il dialogo. Perché gli Stati tendono a mantenere il controllo sui servizi prestati nel proprio territorio». La bocciatura ha quindi impedito alla proposta della e-card di accedere alla plenaria del Parlamento, e la discussione sul testo verrà ormai ripresa nella prossima legislatura (le elezioni sono in calendario a maggio 2019, ndr).

**Una tessera «estesa»** Lo stop è stato però accolto con favore dalla Rete delle professioni tecniche, che aveva già paventato il "conflitto" con la tessera europea, procedura online per il riconoscimento delle qualifiche che ha debuttato due anni fa. E che oggi è riservata solo a cinque professioni (infermiere, farmacista, fisioterapista, guida alpina e agente immobiliare), mentre ingegneri, architetti e altri "tecnici" bussano per entrarvi. «In seguito alla direttiva Ue 55/2013 (che ha modificato la 2005/36/Ce, ndr), gli ingegneri erano stati inclusi nella prima fase di sperimentazione della tessera, e poi scartati a causa della disomogeneità dei percorsi formativi tra gli Stati Ue. Sotto questo profilo, però, sono stati fatti passi avanti», osserva Massimiliano Pittau, direttore della Fondazione del Consiglio nazionale degli ingegneri (Cni). «Per esempio, dal 2019 le competenze di progettazione non riguarderanno più i diplomati superiori, i technician, come ancora accade in alcuni Paesi. E dal 2021 per iscriversi in Italia all'albo dei periti industriali sarà obbligatorio avere una laurea».

A settembre prossimo, intanto, partiranno i primi corsi di laurea professionalizzante, con convenzioni già firmate, tra gli altri, dai geometri e dagli stessi periti industriali. «Crediamo dunque che in prospettiva sarà fattibile definire l'allargamento della tessera. O almeno – auspica Pittau – armonizzare i requisiti minimi di formazione per gli ingegneri, così da accedere al riconoscimento automatico delle qualifiche già previsto per gli architetti».

**(Dario Raffaele Aquaro, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Piano", 30 aprile 2018)**

■ **Per Cipag un avanzo di 36,2 milioni e un patrimonio di 2,3 miliardi**

Supera i 36 milioni di euro l'avanzo registrato dalla Cipag, la Cassa di assistenza e previdenza dei geometri. Ieri l'ente ha approvato il bilancio del 2017; il risultato economico è di 36,2 milioni di euro, contro i 15 milioni preventivati, e migliore di quello registrato nel 2016 (30,1 milioni). Il patrimonio netto sale quindi a 2 miliardi e 323 milioni (era 2 miliardi e 287 milioni del 2016).

Sul fronte dei redditi si conferma una tendenziale ripresa, + 3,2% rispetto al +1,5% dell'anno passato.

Per quanto riguarda la gestione previdenziale - la differenza tra entrate contributive e uscite per prestazioni - la Cipag presenta nel 2017 un risultato positivo di 51,6 milioni di euro, era di 41,4 milioni del 2016.

**(Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme e Tributi", 16 aprile 2018)**



## ■ Prestiti su misura agli iscritti, ecco il catalogo delle Casse

Avviare e mantenere uno studio è uno dei principali ostacoli che il professionista deve fronteggiare per svolgere la sua attività. In suo aiuto c'è però un ventaglio di finanziamenti ritagliati su misura e messi in campo da Casse previdenziali, organizzazioni di rappresentanza e banche. L'offerta è ampia e punta a soddisfare le esigenze specifiche di ogni categoria e fase della vita lavorativa, con un occhio di riguardo ai giovani. Un puzzle di interventi per voltare pagina dopo gli anni bui della crisi. Si va dall'acquisto e ristrutturazione dello studio ai prestiti d'onore per chi è al debutto, dall'anticipo dei costi per realizzare le commesse, al leasing per la strumentazione tecnica. Fino ai finanziamenti per chi pensa in grande e scommette sull'innovazione tecnologica, l'aggregazione con altri studi o la proiezione a livello internazionale. Un volume di finanziamenti che muove in media più di 120 milioni di euro l'anno.

Secondo l'Adepp, l'associazione degli enti previdenziali, dal 2012 al 2016 (ultimo anno censito) le richieste di prestiti e mutui agli istituti di credito convenzionati con le Casse per finanziare interventi a sostegno della professione è stato di 609 milioni. All'importo vanno poi aggiunti i finanziamenti attivati direttamente con le banche. Negli ultimi anni il valore delle richieste avanzate tramite gli enti previdenziali è progressivamente diminuito (dai 163 milioni del 2012 è sceso ai 94,5 del 2016) proprio perché, come spiega l'Adepp, i livelli molto bassi dei tassi di interesse ha fatto sì che «i liberi professionisti si rivolgano sempre meno agli enti previdenziali privati trovando condizioni più vantaggiose sul mercato». Una tendenza che l'Adepp ritiene sia confermata anche per il 2017.

**Le modalità di intervento** Per sostenere l'attività degli iscritti tutte le Casse previdenziali hanno siglato una o più convenzioni con le banche. L'offerta è molto variegata e riguarda anche conti correnti, carte di credito, versamento dei contributi, cessione del quinto o prestiti privi di finalità specifiche. L'intervento cambia a seconda delle convenzioni. Alcune prevedono solo finanziamenti agevolati da parte delle banche, in altre, invece, l'ente previdenziale partecipa direttamente con fondi propri coprendo gli interessi passivi o fornendo garanzie per gli iscritti con redditi bassi. È ad esempio il caso dei microcrediti previsti dalla Cassa forense per gli avvocati under 35 o dei prestiti messi a disposizione dall'Enpacl (consulenti del lavoro) per gli iscritti con un'anzianità inferiore a 10 anni. Per favorire il passaggio generazionale e l'acquisto di studi già avviati la Cassa prevede inoltre un contributo a fondo perduto pari al 12% del finanziamento bancario (entro 30mila euro). Inarcassa prende invece in carico la totalità degli interessi (nel caso dei prestiti d'onore per gli iscritti under 35) o parte di essi (3% sui finanziamenti online). E misure analoghe sono in arrivo anche dalla Cassa del notariato, che ogni anno determinerà la percentuale di interessi a suo carico.

**I giovani** Tutte le categorie hanno un occhio di riguardo per i giovani, con prestiti d'onore a condizioni vantaggiose e linee di credito dedicate. Per i neo notai la procedura per ottenere i prestiti d'onore è snella: l'unica garanzia richiesta è la qualifica di pubblico ufficiale ottenuta con l'esame di Stato. Tra le altre Casse che concedono questa tipologia di prestiti c'è anche quella dei dottori commercialisti (Cnpadc), in convenzione con la Banca Popolare di Sondrio. Per gli iscritti che scelgono questa opzione non sono previste spese di istruttoria. Per i medici e gli odontoiatri under 35 e under 45, Enpam ha invece messo a disposizione fondi propri per 42,5 milioni destinati a mutui per lo studio professionale o la prima casa, erogati attraverso un bando. (.). C'è infine chi gioca d'anticipo: per far fronte all'annosa questione dei ritardi nei pagamenti che imbrigliano l'attività professionale, gli enti previdenziali di geometri, architetti e ingegneri hanno siglato convenzioni che anticipano le spese necessarie a far fronte all'incarico. Oltre agli interventi delle singole Casse, una risposta alle esigenze di credito da parte dei professionisti è arrivata da Confprofessioni: l'associazione prevede una vasta gamma di finanziamenti grazie alla partnership con Unicredit siglata nel settembre 2017 e all'intesa con l'Ente nazionale del microcredito.

### GEOMETRI

**PRESTITI AGEVOLATI** La convenzione con la Banca popolare di Sondrio contiene diverse offerte fra cui prestiti agevolati fino a 30mila euro.

**Caratteristiche.** I prestiti possono riguardare: 1) l'avvio dello studio, inteso come acquisto delle immobilizzazioni materiali e immateriali necessarie per lo svolgimento dell'attività; 2) l'anticipazione



dei costi che il geometra deve sostenere per far fronte a incarichi provenienti sia da enti pubblici sia da soggetti privati (fino al 70% delle spese). In entrambi i casi i tassi di interesse sono: Bce vigente maggiorato di 3,75 punti, per le durate da 19 a 36 mesi; Irs di periodo maggiorato di 3,75 punti, per le durate 48 e 60 mesi. Per questa voce, la Cassa geometri nel 2017 ha erogato 490.500 euro.

**MUTUI** La convenzione con la Popolare di Sondrio prevede anche mutui per acquistare, ristrutturare o costruire lo studio o l'abitazione.

*Caratteristiche.* L'importo massimo è 250mila euro (400mila in caso di cointestazioni tra due o più iscritti). Non è possibile superare l'80% del prezzo di acquisto. Il valore erogato nel 2017 è stato di 1.638 mila euro

**(Bianca Lucia Mazzei, Chiara Bussi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Primo Piano", 16 aprile 2018)**

## Sicurezza e costruzioni

### ■ Le verifiche periodiche delle attrezzature di lavoro

Con Decreto direttoriale del 22 maggio 2018, n. 51 il Ministero del Lavoro ha adottato il diciottesimo elenco, di cui al punto 3.7 dell'Allegato III del Decreto interministeriale 11 aprile 2011, dei soggetti abilitati per l'effettuazione delle verifiche periodiche delle attrezzature di lavoro ai sensi dell'articolo 71, comma 11, del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni.

Il Decreto si compone di sei articoli.

L'articolo 1 (Rinnovo delle iscrizioni nell'elenco dei soggetti abilitati) rinnova per un periodo di cinque anni l'iscrizione per taluni soggetti.

L'articolo 2 (Variazione delle abilitazioni) apporta le variazioni alle iscrizioni già in possesso, sulla base delle richieste pervenute nei mesi precedenti mentre l'articolo 3 (Iscrizione nell'elenco dei soggetti abilitati) iscrive nell'elenco alcune società per una durata di cinque anni.

L'articolo 4 (Cancellazione dall'elenco dei soggetti abilitati) cancella una società dall'elenco di cui al punto 3.7 dell'Allegato III del D.l. 11.4.2011.

Con l'articolo 5 (Elenco dei soggetti abilitati) è adottato il nuovo elenco dei soggetti abilitati, in sostituzione di quello adottato con il Decreto direttoriale del 12 febbraio 2018.

All'articolo 6 (Obblighi dei soggetti abilitati), sono riportati, come di consueto, gli obblighi cui sono tenuti i soggetti abilitati.

Nello specifico viene previsto che i soggetti abilitati siano tenuti a riportare in un apposito registro informatizzato copia dei verbali delle verifiche effettuate, nonché i seguenti dati: regime di effettuazione della verifica (affidamento diretto da parte del datore di lavoro o da parte del titolare della funzione), data del rilascio, data della successiva verifica periodica, datore di lavoro, tipo di attrezzatura con riferimento all'allegato VII del D.Lgs. 81/08, costruttore, modello e numero di fabbrica o di matricola e per le attrezzature certificate CE da parte di Organismi Notificati il relativo numero di identificazione. Tali soggetti devono inoltre conservare per un periodo non inferiore a dieci anni, tutti gli atti documentali relativi all'attività di verifica.

Il registro informatizzato deve essere trasmesso per via telematica, con cadenza trimestrale, al soggetto titolare della funzione.

Tutti gli atti documentali relativi all'attività di verifica sono conservati a cura del soggetti abilitati per un periodo non inferiore a dieci anni. Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, entro il periodo



di validità quinquennale dell'iscrizione nell'elenco dei soggetti abilitati, può procedere al controllo della permanenza dei presupposti di base dell'Idoneità dei soggetti abilitati. Qualsiasi variazione nello stato di fatto o di diritto che i soggetti abilitati intendono operare deve essere preventivamente comunicata al Ministero del lavoro e delle politiche sociali che si esprime sulla ammissibilità della variazione comunicata.

L'elenco adottato in allegato al decreto direttoriale del 22 maggio 2018, n. 51 sostituisce integralmente il precedente elenco adottato con il decreto 12 febbraio 2018.

**(Pierpaolo Masciocchi, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24”, 24 maggio 2018)**

#### ■ **Contentori-distributori di carburante liquido: definito il periodo di vendita**

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 113 del 17 maggio 2018 è stato pubblicato il d.m. 10 maggio 2018 riguardante “Disposizioni transitorie in materia di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di contenitori-distributori, ad uso privato, per l'erogazione di carburante liquido di categoria C”.

Il provvedimento prevede che la commercializzazione e l'installazione dei contenitori-distributori di tipo approvato conformi alle specifiche tecniche contenute nel d.m. 19 marzo 1990 (Norme per il rifornimento di carburanti, a mezzo di contenitori-distributori mobili, per macchine in uso presso aziende agricole, cave e cantieri) e nel d.m. 12 settembre 2003 recante (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di depositi di gasolio per autotrazione ad uso privato, di capacità geometrica non superiore a 9 m<sup>3</sup>, in contenitori-distributori rimovibili per il rifornimento di automezzi destinati all'attività di autotrasporto), è consentita per un periodo non superiore a nove mesi dalla data di vigenza del decreto appena pubblicato.

Il d.m. entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione (19 maggio).

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24”, 18 maggio 2018)**

#### ■ **Prevenzione incendi, dopo 30 anni arrivano norme più severe per i condomini**

In arrivo una nuova incombenza per i condomini: l'obbligo di gestire l'emergenza in caso di incendio. Non solo, l'emergenza andrà anche affrontata tenendo conto dell'eventuale presenza di persone con limitate capacità motorie, che vanno aiutate, e di attività limitrofe che potrebbero costituire un intralcio per i soccorsi o per la fuga.

È una piccola rivoluzione quella che si sta preparando per tutti gli edifici per civile abitazione in Italia, che pone in carico anche ai condomini le prescrizioni finora applicate ai soli luoghi di lavoro.

A preparare la rivoluzione è la bozza di regola tecnica che va ad integrare il decreto del ministero dell'Interno numero 246 del 16 maggio 1987, ossia lo “storico” decreto che fissa i criteri di sicurezza antincendio da applicare agli edifici di civile abitazione di altezza antincendi superiore a 12 metri. Il provvedimento è stato approvato nella seduta del 24 aprile del Comitato centrale tecnico scientifico per la prevenzione incendi, organismo collegiale del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco che ha il compito di elaborare e aggiornare le normative di prevenzione incendi confrontandosi con i rappresentanti delle categorie interessate dai provvedimenti.

#### ***I responsabili sono i proprietari***

L'amministratore, se presente, avrà i suoi compiti da svolgere, ma per l'attuazione delle nuove misure i responsabili sono i proprietari. La bozza contenente l'integrazione al Dm del 1987 deve ora essere completata con il decreto di emanazione (decreto del ministero dell'Interno), al quale sarà allegata. Il Dm di emanazione, nel suo articolato, non solo dovrà stabilire quanti giorni trascorreranno tra la pubblicazione in “Gazzetta Ufficiale” e l'entrata in vigore, ma anche i tempi per adeguarsi. Si tratta di definire le scadenze entro cui i condomini dovranno concludere l'adeguamento alle nuove





misure. Scadenze che probabilmente saranno differenziate e calibrate in base al “peso” degli adempimenti previsti, che si intensificano con il crescere dell'altezza degli edifici.

### ***I condomini interessati: tutti quelli alti più di 12 metri***

La bozza contenente le modifiche al Dm 246 del 1987 introduce dunque una serie di misure gestionali che serve a far sì che vengano mantenute intatte le condizioni di sicurezza delle parti comuni e che sia garantita l'efficienza degli impianti antincendio (se presenti) e dei dispositivi, come gli estintori. Le misure sono finalizzate soprattutto alla pianificazione di una corretta procedura di evacuazione. Tutti obblighi che si applicano agli edifici per civile abitazione di altezza pari o superiore a 12 metri. L'altezza da considerare non è la semplice altezza del fabbricato, ma si fa riferimento a un termine preciso: l'altezza antincendi. Questa non corrisponde all'altezza dell'edificio, ma va misurata dalla quota esterna più bassa (generalmente una strada) al livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile o agibile (la definizione è contenuta nel Dm 30 novembre 1983).

### ***Prima pianificare e poi informare***

Ogni condomino dovrà conoscere le procedure di evacuazione, ossia le azioni e i comportamenti corretti da mettere in pratica in caso di incendio, che comprendono, ad esempio, la diffusione dell'allarme, la percorrenza in sicurezza dei percorsi di esodo, il raggiungimento di un luogo sicuro, la procedura per l'attivazione dei soccorsi. Dunque le azioni da attuare nel caso scoppi un incendio vanno prima studiate, pianificate e poi comunicate a chi abita nello stabile. In particolare, viene richiesta l'affissione di un foglio illustrativo che riporti divieti e precauzioni da osservare, i numeri telefonici per l'attivazione dell'emergenza e le istruzioni per garantire l'esodo in caso di incendio. Ciascun condomino deve anche conoscere i comportamenti da tenere quotidianamente per non alterare le normali condizioni di sicurezza. Ne sono un esempio il corretto uso delle porte tagliafuoco e il mantenimento della piena fruibilità delle vie di esodo.

### ***Misure calibrate in base all'altezza degli edifici***

Se le misure appena descritte esauriscono gli adempimenti previsti per gli edifici più bassi, ossia di altezza antincendi pari o superiore a 12 metri e inferiore a 24 metri, con il crescere dell'altezza le prescrizioni aumentano. Col crescere dell'altezza l'affollamento diventa maggiore, le vie di esodo da percorrere sono più lunghe, occorre più tempo per lasciare l'edificio e le precauzioni da prendere sono di più, fino ad arrivare agli edifici di altezza antincendi superiore a 80 metri, per i quali si deve designare un coordinatore per le emergenze e prevedere un vero e proprio centro di gestione: una sorta di centrale di controllo, interna all'edificio, dalla quale coordinare le operazioni in caso di incidente.

### ***I quattro gruppi di misure***

Nella bozza di regola tecnica sono contemplati quattro livelli di prestazione ai quali corrispondono specifiche misure da applicare, molto semplici per gli edifici più bassi e più gravose per quelli più alti.

#### ***Edifici tra 12 e 24 metri di altezza***

Il primo livello di prestazione riguarda gli edifici con altezza antincendio compresa tra 12 e 24 metri, per i quali, come si diceva, si tratta prevalentemente di individuare i comportamenti e le azioni corretti da tenere in caso di emergenza, ma anche quotidianamente, per non alterare le condizioni di sicurezza. Comportamenti e azioni che ciascun condomino deve conoscere e saper mettere in atto.

#### ***Edifici tra i 24 e i 54 metri di altezza***

Il secondo livello di prestazione riguarda gli edifici di altezza antincendio compresa tra i 24 e i 54 metri. Le misure organizzativo-gestionali richiedono un impegno leggermente maggiore e ripetuto nel tempo: la pianificazione dell'emergenza va infatti predisposta, comunicata, ma anche verificata periodicamente. I controlli vanno effettuati anche per verificare che siano rispettati i divieti e le limitazioni individuati con l'obiettivo di mantenere inalterate le condizioni di sicurezza nelle condizioni di normale esercizio. Tra le misure preventive da applicare vi è anche la «valutazione dei rischi di incendio in caso di modifiche alle strutture, alle finiture, al rivestimento delle facciate, all'isolamento termico e acustico degli impianti».





### ***Edifici tra i 54 e gli 80 metri di altezza***

Il terzo livello di prestazione riguarda gli edifici di altezza superiore a 54 metri e fino ad 80 metri. Gli adempimenti sono quelli previsti nel livello precedente, con l'aggiunta dell'obbligo di installazione di un impianto di segnalazione manuale e di allarme incendio con indicatori di tipo ottico e acustico, dei quali bisogna tener conto nella pianificazione dell'emergenza, che deve prevedere le procedure di attivazione e di diffusione dell'allarme.

### ***Edifici di oltre 80 metri di altezza***

Nel quarto livello rientrano gli edifici di altezza antincendi superiore a 80 metri. Anche in questo caso gli adempimenti sono quelli individuati nel livello di prestazione immediatamente precedente, con l'aggiunta di ulteriori misure. In particolare, si prevede la designazione di un responsabile della gestione della sicurezza antincendio e di un coordinatore dell'emergenza. Quest'ultimo deve essere in possesso di un attestato di idoneità tecnica, ossia un attestato rilasciato, al termine di un esame, dal un Comando provinciale dei Vigili del Fuoco. Inoltre, la pianificazione delle emergenze deve prevedere le procedure per l'attivazione di un centro di gestione, localizzato in un locale anche ad uso non esclusivo, come la portineria. Tale centro, dotato delle centrali per la gestione di impianti antincendio e del sistema di allarme vocale, servirà per il coordinamento delle operazioni da svolgere in condizioni di emergenza.

**(Mariagrazia Barletta, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 26 aprile 2018)**



# Rassegna di normativa

(G.U. 31 maggio 2018, n. 125)



## **DECRETO LEGISLATIVO 23 febbraio 2018, n. 20**

Disposizioni di armonizzazione e razionalizzazione della normativa sui controlli in materia di produzione agricola e agroalimentare biologica, predisposto ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lett. g), della legge 28 luglio 2016, n. 154, e ai sensi dell'articolo 2 della legge 12 agosto 2016, n. 170.  
(G.U. 21 marzo 2018, n. 67)

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

### **DECRETO 22 gennaio 2018**

Misure d'emergenza per impedire la diffusione di *Popillia japonica* Newman nel territorio della Repubblica italiana.  
(G.U. 26 marzo 2018, n. 71)

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

### **DECRETO 22 gennaio 2018**

Modifica dell'allegato IV del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 214, in applicazione di direttive dell'Unione europea concernenti le misure di protezione contro l'introduzione e la diffusione di organismi nocivi ai vegetali o ai prodotti vegetali: recepimento della direttiva di esecuzione (UE) 2017/1920 della Commissione.  
(G.U. 26 marzo 2018, n. 71)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 marzo 2018**

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni 13 e 14 ottobre 2016 nel territorio della provincia di Genova.  
(G.U. 28 marzo 2018, n. 73)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 marzo 2018**

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni 9 e 10 settembre 2017 nel territorio dei comuni di Livorno, di Rosignano Marittimo e di Collesalveti, in provincia di Livorno.  
(G.U. 28 marzo 2018, n. 73)

## **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 17 gennaio 2018**

Nuova ripartizione del Fondo per i contenziosi connessi a sentenze esecutive relative a calamità o cedimenti, per l'anno 2017.  
(G.U. 29 marzo 2018, n. 74)

## **DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 21 marzo 2018**

Dichiarazione dello stato di emergenza in relazione alla contaminazione da sostanze perfluoro-alchiliche (PFAS) delle falde idriche nei territori delle province di Vicenza, Verona e Padova.  
(G.U. 5 aprile 2018, n. 79)

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

### **DECRETO 22 febbraio 2018**

Approvazione dello statuto del Consorzio nazionale riciclo e recupero imballaggi acciaio  
(G.U. 5 aprile 2018, n. 79)

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

### **DECRETO 13 febbraio 2018**

Misure di emergenza per la prevenzione, il controllo e l'eradicazione di *Xylella fastidiosa* (Well et al.) nel territorio della Repubblica italiana.  
(G.U. 6 aprile 2018, n. 80)

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

### **ORDINANZA 27 marzo 2018**

Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei giorni dal 25 al 28 giugno 2017, il 4, 5 e 10 agosto 2017 nel territorio della Regione Veneto. (Ordinanza n. 515).  
(G.U. 6 aprile 2018, n. 80)



GRUPPO **24** ORE

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

Approvazione degli Statuti delle Autorità di bacino distrettuali delle Alpi Orientali, del fiume Po, dell'Appennino Settentrionale, dell'Appennino Centrale e dell'Appennino Meridionale.  
(G.U. 9 aprile 2018, n. 82)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 aprile 2018**

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei giorni dal 30 luglio all'8 agosto 2017 nel territorio dei Comuni di Antey-Saint-André, di Bionaz, di Brissogne, di Brusson, di Courmayeur, di Morgex, di Ollomont, di Oyace, di Pollein, Rhêmes-Notre-Dame, di Rhêmes-Saint-Georges, di Saint-Vincent e Valtournenche nella Regione autonoma Valle d'Aosta.  
(G.U. 18 aprile 2018, n. 90)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE  
DECRETO 29 marzo 2018**

Modalità di verifica delle condizioni per il riconoscimento, nell'ambito degli schemi di incentivazione alle fonti energetiche rinnovabili, di premi e tariffe speciali per gli impianti geotermici che utilizzano tecnologie avanzate con prestazioni ambientali elevate.  
(G.U. 19 aprile 2018, n. 91)

**DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2018, n. 34**

Testo unico in materia di foreste e filiere forestali.  
(G.U. 20 aprile 2018, n. 92)

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

**ORDINANZA 28 marzo 2018**

Attuazione dell'articolo 13 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e s.m.i. Interventi di ricostruzione su edifici pubblici e privati già interessati da precedenti eventi sismici. (Ordinanza n. 51).  
(G.U. 20 aprile 2018, n. 92)

**MINISTERO DELL'INTERNO**

**DECRETO 13 aprile 2018**

Contributi per interventi riferiti a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio.  
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

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

**ORDINANZA 17 aprile 2018**

Ordinanza di protezione civile per favorire e regolare il subentro della Regione Piemonte nelle iniziative finalizzate a consentire il superamento della situazione di criticità determinatasi a seguito degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nell'ultima decade del mese di novembre 2016 nel territorio della regione Piemonte. (Ordinanza n. 516).  
(G.U. 27 aprile 2018, n. 97)

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

**DECRETO 28 marzo 2018**

Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di illuminazione pubblica.  
(G.U. 28 aprile 2018, n. 98)

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

**ORDINANZA 19 aprile 2018**

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in conseguenza delle eccezionali avversità atmosferiche verificatesi nei giorni dall'8 al 30 giugno 2016 nel territorio delle Province di Bergamo e di Sondrio. (Ordinanza n. 517).  
(G.U. 3 maggio 2018, n. 101)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

**DELIBERA 22 dicembre 2017**

Sisma Abruzzo 2009 - Assegnazione di risorse per la copertura delle spese obbligatorie connesse alle funzioni essenziali da svolgere nei territori colpiti dal sisma - annualità 2017/2019. (Delibera n. 114/2017).  
(G.U. 4 maggio 2018, n. 102)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 26 aprile 2018**

Proroga dello stato di emergenza in relazione alla crisi di approvvigionamento idrico ad uso idropotabile nel territorio della provincia di Pesaro e Urbino.  
(G.U. 7 maggio 2018, n. 104)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 26 aprile 2018**

Dichiarazione dello stato di emergenza in conseguenza delle ripetute e persistenti avversità atmosferiche verificatesi nel periodo dal 2 febbraio al 19 marzo 2018 nei territori di alcuni comuni delle province di Reggio Emilia, di Modena, di Bologna, di Forlì-Cesena e nei territori dei comuni di Faenza, di Casola Valsenio, di Brisighella, di Castel Bolognese e di Riolo Terme in Provincia di Ravenna.



(G.U. 7 maggio 2018, n. 104)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Comunicato relativo al decreto 12 gennaio 2018, concernente il servizio antincendio boschivo del Corpo nazionale dei vigili del fuoco. Articolo 9 del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 177.  
(G.U. 8 maggio 2018, n. 105)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 7 marzo 2018**

Modifiche al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 15 ottobre 2015, recante «Interventi per la bonifica ambientale e rigenerazione urbana dell'area di Bagnoli-Coroglio».  
(G.U. 10 maggio 2018, n. 107)

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

**ORDINANZA 24 aprile 2018**

Modifiche e integrazioni all'ordinanza n. 16 del 3 marzo 2017, all'ordinanza n. 42 del 14 novembre 2017 e all'ordinanza n. 46 del 10 gennaio 2018. (Ordinanza n. 53).  
(G.U. 10 maggio 2018, n. 107)

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

**ORDINANZA 24 aprile 2018**

Attuazione dell'articolo 23, comma 2, del decreto-legge n. 189 del 2016 e s.m.i. Ripartizione delle somme destinate al finanziamento dei progetti di investimento e formazione in materia di salute e sicurezza del lavoro e criteri generali di utilizzo delle risorse. (Ordinanza n. 54).  
(G.U. 10 maggio 2018, n. 107)

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

**ORDINANZA 24 aprile 2018**

Disciplina per la delocalizzazione temporanea delle attività economiche o produttive e dei servizi pubblici danneggiati dal sisma eseguiti e conclusi in data anteriore a quella di entrata in vigore del decreto-legge n. 189 del 2016. Modifiche alle ordinanze n. 24 del 12 maggio 2017, n. 39 dell'8 settembre 2017 e n. 51 del 29 marzo 2018. Proroga del termine di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e s.m.i. Termine per il deposito delle schede AeDES. (Ordinanza n. 55).  
(G.U. 10 maggio 2018, n. 107)

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

**ORDINANZA 4 maggio 2018**

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal giorno 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 518).  
(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

**DELIBERA 22 dicembre 2017**

Approvazione della strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile. (Delibera n. 108/2017).  
(G.U. 15 maggio 2018, n. 111)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

**DELIBERA 22 dicembre 2017**

Sisma Abruzzo 2009 - Assegnazione di risorse agli interventi del programma di sviluppo del cratere sismico di cui alla delibera CIPE n. 49 del 2016. (Delibera n. 115/2017).  
(G.U. 15 maggio 2018, n. 111)

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

**COMUNICATO**

Deliberazione dell'Albo nazionale gestori ambientali n. 2 del 24 aprile 2018  
(G.U. 21 maggio 2018, n. 116)

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 maggio 2018**

Determinazione degli importi autorizzabili con riferimento agli eventi calamitosi che hanno colpito il territorio della Regione Abruzzo nei giorni dall'11 al 13 novembre ed il 1° e 2 dicembre 2013 nonché nei mesi di febbraio e marzo 2015 per l'effettiva attivazione dei previsti finanziamenti agevolati in favore dei soggetti privati titolari delle attività economiche e produttive.  
(G.U. 24 maggio 2018, n. 119)

**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 febbraio 2018**

Approvazione della variante al Piano assetto idrogeologico: torrente Baganza, da Calestano a confluenza Parma e torrente Parma, da Parma a confluenza Po.  
(G.U. 25 maggio 2018, n. 120)



**DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 febbraio 2018**

Approvazione della variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po - integrazioni all'elaborato 7 (norme di attuazione) ed al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del delta del fiume Po - integrazioni all'elaborato 5 (norme di attuazione).

(G.U. 25 maggio 2018, n. 120)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE****DECRETO 15 maggio 2018**

Disposizioni per il calcolo della quantità di energia elettrica fornita ai veicoli stradali e dell'intensità delle emissioni di gas a effetto serra, ai fini delle comunicazioni effettuate dai fornitori, ai sensi dell'articolo 7-bis, comma 2, del decreto legislativo 21 marzo 2005, n. 66.

(G.U. 26 maggio 2018, n. 121)

**DECRETO-LEGGE 29 maggio 2018, n. 55**

Ulteriori misure urgenti a favore delle popolazioni dei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria, interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016.

(G.U. 29 maggio 2018, n. 123)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE****DECRETO 21 marzo 2018, n. 56**

Regolamento per l'attuazione dello schema nazionale volontario per la valutazione e la comunicazione dell'impronta ambientale dei prodotti, denominato «Made Green in Italy», di cui all'articolo 21, comma 1, della legge 28 dicembre 2015, n. 221.

(G.U. 29 maggio 2018, n. 123)

**PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016****ORDINANZA 10 maggio 2018**

Approvazione del secondo programma degli interventi di ricostruzione, riparazione e ripristino delle opere pubbliche nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016. Modifiche e integrazioni alle ordinanze n. 27 del 9 giugno 2017, n. 33 dell'11 luglio 2017, n. 37 dell'8 settembre 2017 e n. 38 dell'8 settembre 2017. Individuazione degli interventi che rivestono importanza essenziale ai fini della ricostruzione. (Ordinanza n. 56).

(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA****DELIBERA 22 dicembre 2017**

Sisma Abruzzo 2009 - Assegnazione di risorse al settore ricostruzione del patrimonio pubblico - «Edifici universitari» - Piano annuale 2018 - Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca. (Delibera n. 113/2017).

(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE****DECRETO 17 maggio 2018**

Criteri ambientali minimi per la fornitura di calzature da lavoro non dpi e dpi, articoli e accessori di pelle.

(G.U. 31 maggio 2018, n. 125)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA****DELIBERA 22 dicembre 2017**

Sisma Abruzzo 2009 - Assegnazione di risorse al settore ricostruzione del patrimonio pubblico - «Edifici scolastici» - piano annuale 2018 - Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca. (Delibera n. 110/2017).

(G.U. 31 maggio 2018, n. 125)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA****DELIBERA 22 dicembre 2017**

Sisma Abruzzo 2009 - Assegnazione di risorse al settore ricostruzione del patrimonio pubblico - «Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale» - piano annuale 2018 - Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT). (Delibera 112/2017).

(G.U. 31 maggio 2018, n. 125)

**Appalti****AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE****DELIBERA 21 febbraio 2018**

Aggiornamento al decreto legislativo n. 56/2017 delle Linee guida n. 1, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti: «Indirizzi generali sull'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria». (Delibera n. 138/2018).

(G.U. 23 marzo 2018, n. 69)

**AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE****DELIBERA 1 marzo 2018****GRUPPO 24 ORE**

Aggiornamento al decreto legislativo 19 aprile 2017, n. 56 delle Linee guida n. 4, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 recanti: «Procedure per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici». (Delibera n. 206/2018). (G.U. 23 marzo 2018, n. 69)

#### **AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

##### **DELIBERA 1 marzo 2018**

Regolamento concernente l'accessibilità dei dati raccolti nella Banca dati nazionale dei contratti pubblici. (Delibera n. 264). (G.U. 6 aprile 2018, n. 80)

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

##### **CIRCOLARE 21 marzo 2018, n. 13/RGS**

Decreto 18 gennaio 2008, n. 40, concernente: «Modalità di attuazione dell'articolo 48-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, recante disposizioni in materia di pagamenti da parte delle Pubbliche Amministrazioni» - Chiarimenti aggiuntivi. (G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

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

##### **DECRETO 19 gennaio 2018, n. 31**

Regolamento con cui si adottano gli schemi di contratti tipo per le garanzie fideiussorie previste dagli articoli 103, comma 9 e 104, comma 9, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. (G.U. 10 aprile 2018, n. 83, S.O., n. 16)

#### **AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

##### **DELIBERA 28 marzo 2018**

Linee guida n. 9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti il «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato». (G.U. 20 aprile 2018, n. 92)

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

##### **DECRETO 7 marzo 2018, n. 49**

Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione». (G.U. 15 maggio 2018, n. 111)

#### **AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE**

##### **DELIBERA 2 maggio 2018**

Linee Guida n. 2, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «Offerta economicamente più vantaggiosa». (G.U. 25 maggio 2018, n. 120)



**Economia e Fisco**

#### **MINISTERO DELL'INTERNO**

##### **COMUNICATO**

Provvedimenti concernenti enti locali in condizione di dissesto finanziario (G.U. 20 marzo 2018, n. 66)

#### **MINISTERO DELL'INTERNO**

##### **COMUNICATO**

Determinazione della sanzione ad alcuni comuni per il mancato rispetto del patto di stabilità interno relativo all'anno 2014, a seguito di accertamento successivo. (G.U. 20 marzo 2018, n. 66)

#### **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 5 febbraio 2018, n. 22**

Regolamento recante i criteri sull'ammissibilità delle spese per i programmi cofinanziati dai Fondi strutturali di investimento europei (SIE) per il periodo di programmazione 2014/2020. (G.U. 26 marzo 2018, n. 71)

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

##### **DECRETO 12 marzo 2018**

Certificazione del saldo non negativo, in termini di competenza, tra le entrate finali e le spese finali di cui all'articolo 1, comma 466, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, per l'anno 2017. (Decreto n. 35717). (G.U. 26 marzo 2018, n. 71)

#### **MINISTERO DELL'INTERNO**

##### **COMUNICATO**

Determinazione della sanzione ad alcuni comuni per il mancato rispetto del patto di stabilità interno relativo all'anno 2015 a seguito di accertamento successivo. (G.U. 30 marzo 2018, n. 75)



**GRUPPO 24 ORE**



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

### **DECRETO 26 marzo 2018**

Obblighi di comunicazione in materia di acquisto e di scambio di autovetture di provenienza intracomunitaria.  
(G.U. 5 aprile 2018, n. 79)

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

### **DECRETO 28 marzo 2018**

Riparto del contributo alla finanza pubblica tra le regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e Bolzano.  
Determinazione dell'accantonamento per l'anno 2018.  
(G.U. 6 aprile 2018, n. 80)

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

### **DELIBERA 22 dicembre 2017**

Ripartizione dei contributi previsti per l'anno 2015 a favore dei siti che ospitano centrali nucleari ed impianti del ciclo del combustibile nucleare (decreto-legge n. 314/2003, articolo 4, comma 1-bis, come convertito dalla legge n. 368/2003 e successive modifiche ed integrazioni). (Delibera n. 109/2017).  
(G.U. 6 aprile 2018, n. 80)

## **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 7 marzo 2018**

Fondo di solidarietà comunale. Definizione e ripartizione delle risorse spettanti per l'anno 2018.  
(G.U. 10 aprile 2018, n. 83, S.O., n. 17)

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

### **DELIBERA 22 dicembre 2017**

Fondo per lo sviluppo e la coesione 2014-2020. Assegnazione di risorse al fondo di garanzia per le piccole medie imprese previsto dalla legge 23 dicembre 1996, n. 662. (Delibera n. 94/2017).  
(G.U. 12 aprile 2018, n. 85)

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

### **DECRETO 7 marzo 2018**

Riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti a taluni comuni della Regione Piemonte a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato.  
(G.U. 13 aprile 2018, n. 86)

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

### **DECRETO 6 aprile 2018**

Disposizioni di attuazione della disciplina in tema di Gruppo IVA, ai sensi dell'articolo 70-duodecies, comma 6, del decreto del Presidente della Repubblica n. 633/1972.  
(G.U. 18 aprile 2018, n. 90)

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

### **DECRETO 2 marzo 2018**

Riparto del fondo per migliorare l'offerta di servizi di trasporto pubblico locale nelle aree metropolitane, di cui all'articolo 1, comma 88, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, destinato esclusivamente alle reti metropolitane e alle linee tramviarie, compreso il materiale rotabile, in aree metropolitane, modificato dall'articolo 1, comma 1085, della legge 27 dicembre 2017, n. 205.  
(G.U. 20 aprile 2018, n. 92)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **DECRETO 4 aprile 2018**

Proroga del termine per l'utilizzo delle risorse del Fondo per la crescita sostenibile riservate agli interventi di riconversione e riqualificazione produttiva, di cui alla legge 15 maggio 1989, n. 181, nelle aree di crisi industriale non complessa, disciplinati da accordi di programma.  
(G.U. 23 aprile 2018, n. 94)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **DECRETO 16 febbraio 2018**

Piano preventivo dei costi e delle tariffe di funzionamento del registro delle opposizioni per l'anno 2018.  
(G.U. 27 aprile 2018, n. 97)

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

### **DECRETO 19 aprile 2018**

Aggiornamento dei coefficienti, per l'anno 2018, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D ai fini del calcolo dell'Imposta municipale propria (IMU) e del Tributo per i servizi indivisibili (TASI).  
(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

## **MINISTERO DELL'INTERNO**

### **DECRETO 17 aprile 2018**

Certificazione del rendiconto al bilancio 2017 delle amministrazioni provinciali, delle città metropolitane, dei comuni, delle comunità montane e delle unioni di comuni.  
(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)



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

### **DECRETO 23 aprile 2018**

Approvazione della revisione congiunturale speciale degli studi di settore per il periodo d'imposta 2017.  
(G.U. 4 maggio 2018, n. 102)

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

### **DECRETO 26 aprile 2018**

Modifica degli allegati C e D al decreto 28 dicembre 2015, concernente l'attuazione della legge 18 giugno 2015, n. 95 e della direttiva 2014/107/UE del Consiglio, del 9 dicembre 2014, recante modifica della direttiva 2011/16/UE per quanto riguarda lo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale.  
(G.U. 7 maggio 2018, n. 104)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Comunicato relativo al decreto 26 aprile 2018, concernente l'approvazione delle modalità operative per la concessione della garanzia del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese su portafogli di finanziamenti.  
(G.U. 10 maggio 2018, n. 107)

## **MINISTERO DELL'INTERNO**

### **DECRETO 7 maggio 2018**

Proroga della sospensione dei termini di alcuni adempimenti finanziari, contabili e certificativi per i comuni colpiti dal sisma del 2016.  
(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

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

### **DECRETO 27 aprile 2018**

Specifiche tecniche e modalità operative del Sistema tessera sanitaria per consentire la compilazione agevolata delle spese sanitarie e veterinarie sul sito dell'Agenzia delle entrate, nonché la consultazione da parte del cittadino dei dati delle proprie spese sanitarie, in attuazione dell'articolo 3, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 175/2014.  
(G.U. 14 maggio 2018, n. 110)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **DECRETO 23 marzo 2018**

Incremento della dotazione finanziaria di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto 17 luglio 2017, concernente la concessione di contributi a fondo perduto in forma di voucher, a favore delle PMI.  
(G.U. 21 maggio 2018, n. 116)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **DECRETO 23 marzo 2018**

Incremento della dotazione finanziaria per la concessione del contributo tramite voucher alle micro, piccole e medie imprese, per la digitalizzazione dei processi aziendali e l'ammodernamento tecnologico.  
(G.U. 21 maggio 2018, n. 116)

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

### **DECRETO 14 maggio 2018**

Linee guida per l'applicazione delle disposizioni previste dall'articolo 110, comma 7, del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di prezzi di trasferimento.  
(G.U. 23 maggio 2018, n. 118)

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

### **DECRETO 28 febbraio 2018**

Modifica del decreto 18 gennaio 2016, recante misure in favore dell'autoimprenditorialità in agricoltura e del ricambio generazionale.  
(G.U. 25 maggio 2018, n. 120)

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

### **DECRETO 15 marzo 2018**

Disposizioni applicative in materia di credito di imposta per le imprese di produzione cinematografica ed audiovisiva, di cui all'articolo 15, della legge 14 novembre 2016, n. 220.  
(G.U. 25 maggio 2018, n. 120), S.O., n. 24)

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

### **DECRETO 15 marzo 2018**

Disposizioni applicative dei crediti di imposta nel settore cinematografico e audiovisivo, di cui agli articoli 16, 17, comma 1, 18, 19 e 20, della legge 14 novembre 2016, n. 220.  
(G.U. 25 maggio 2018, n. 120), S.O., n. 24)



**Immobili/Edilizia/Urbanistica/Demanio**

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



**GRUPPO 24 ORE**

## **COMUNICATO**

Comunicato di rettifica relativo al decreto 21 dicembre 2017, recante individuazione degli enti beneficiari delle risorse relative al fondo di cui all'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, per interventi di messa in sicurezza e di adeguamento sismico degli edifici scolastici. (Decreto n. 1007).  
(G.U. 21 marzo 2018, n. 67)

## **MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, dell'immobile demaniale denominato «Ex Deposito Munizioni di Poscolle», sito nel Comune di Tarvisio.  
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

## **MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, dell'immobile demaniale denominato «Ex Polveriera Ponte Ronca», sito nei comuni di Anzola dell'Emilia, Zola Predosa e Valsamoggia.  
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

## **MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, di un terreno demaniale sito nel Comune di Roncà  
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

## **MINISTERO DELLA DIFESA COMUNICATO**

Dismissione definitiva, previa sclassifica, dei reliquati dell'ex strada militare, siti nel Comune di Tarvisio  
(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO**

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di febbraio 2018, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).  
(G.U. 30 marzo 2018, n. 75)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un ex diramazione della Valle dei Salvaroli sito nel Comune di Brenzone sul Garda.  
(G.U. 31 marzo 2018, n. 76)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 3 gennaio 2018**

Programmazione nazionale in materia di edilizia scolastica per il triennio 2018-2020.  
(G.U. 4 aprile 2018, n. 78)

## **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 2 marzo 2018**

Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.  
(G.U. 7 aprile 2018, n. 81)

## **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 27 marzo 2018**

Rilevazione dei prezzi medi per l'anno 2016 e delle variazioni percentuali annuali, in aumento o in diminuzione, superiori al dieci per cento, relative all'anno 2017, ai fini della determinazione delle compensazioni dei singoli prezzi dei materiali da costruzione più significativi.  
(G.U. 7 aprile 2018, n. 81)

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

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di bene demaniale sito nel Comune di Telesse Terme  
(G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nel Comune di Calitri, nell'ambito del progetto n. 39/40/COM/6063 «strada di collegamento dell'abitato di Calitri con la S.S. 401 Ofantina».  
(G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**



## **COMUNICATO**

Espropriazione definitiva, in favore del Ministero dello sviluppo economico, degli immobili siti nei Comuni di Castelgrande e di Muro Lucano, nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/02 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 2° lotto.  
(G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

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

### **DECRETO 7 marzo 2018**

Migliore individuazione del perimetro afferente un immobile trasferito al Fondo Patrimonio Uno.  
(G.U. 12 aprile 2018, n. 85)

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

### **DECRETO 7 marzo 2018**

Migliore individuazione del perimetro afferente tredici immobili apportati e/o trasferiti al Fondo Immobili Pubblici.  
(G.U. 12 aprile 2018, n. 85)

## **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

### **COMUNICATO**

Adozione del Piano generale di censimento permanente della popolazione e delle abitazioni  
(G.U. 18 aprile 2018, n. 90)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'alloggio in uso all'ex custode del poligono T.S.N., in Pesaro.  
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile denominato «Postazione Ponte Radio (SRI)», in Furci. (G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'immobile denominato «Ex Base Aerea Orta Nova», in Foggia, Manfredonia e Carapelle.  
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

## **MINISTERO DELLA DIFESA**

### **COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato dell'aliquota esterna alla recinzione del poligono T.S.N., in Montegiorgio.  
(G.U. 26 aprile 2018, n. 96)

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

### **DECRETO 1 febbraio 2018**

Interventi di emergenza per infrastrutture stradali insistenti sul fiume Po.  
(G.U. 28 aprile 2018, n. 98)

## **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

### **COMUNICATO**

Aggiornamento dell'elenco degli esplosivi, degli accessori detonanti e dei mezzi d'accensione riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive, ai sensi dell'articolo 9 del decreto 6 febbraio 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 66 del 20 marzo 2018.  
(G.U. 28 aprile 2018, n. 98)

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

### **DECRETO 7 marzo 2018**

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti ai Comuni di Dogliani e Boves, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35668).  
(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

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

### **DECRETO 7 marzo 2018**

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti al Comune di Bardonecchia, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35675).  
(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

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

### **DECRETO 7 marzo 2018**

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti al Comune di Domodossola, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35679).  
(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)



**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE****DECRETO 7 marzo 2018**

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti al Comune di Bianzé, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35681).  
(G.U. 30 aprile 2018, n. 99)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE****DECRETO 15 marzo 2018**

Apporto di un immobile di proprietà dello Stato al fondo "i3-INPS".  
(G.U. 2 maggio 2018, n. 100)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI****DECRETO 16 febbraio 2018**

Finanziamento degli interventi relativi a programmi straordinari di manutenzione della rete viaria di province e città metropolitane.  
(G.U. 2 maggio 2018, n. 100)

**MINISTERO DELL'INTERNO****DECRETO 27 aprile 2018**

Richiesta di contributo a copertura delle spese di progettazione definitiva ed esecutiva relative ad interventi di opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio.  
(G.U. 7 maggio 2018, n. 104)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI****DECRETO 1 aprile 2018**

Aggiornamento della regolamentazione della gestione degli alloggi in uso al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.  
(G.U. 9 maggio 2018, n. 106)

**MINISTERO DELLA DIFESA****COMUNICATO**

Trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile dello Stato, di alcuni alloggi e relative pertinenze ubicati nel Comune di Lenta.  
(G.U. 9 maggio 2018, n. 106)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI****COMUNICATO**

Passaggio dal demanio al patrimonio dello Stato di un'area denominata Passeggiata D. Grollero, in Alassio  
(G.U. 9 maggio 2018, n. 106)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE****DECRETO 7 marzo 2018**

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti ai Comuni di Grottammare e Castignano, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35655).  
(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE****DECRETO 7 marzo 2018**

Riduzione delle risorse finanziarie spettanti ai Comuni di Morrovalle e Civitanova Marche, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. (Decreto n. 35658).  
(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE****DECRETO 15 marzo 2018**

Riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Genova, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di un immobile appartenente al demanio dello Stato, ramo storico-artistico. (Decreto n. 40288).  
(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE****DECRETO 15 marzo 2018**

Riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Livorno, a seguito del trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, di un compendio immobiliare appartenente al demanio dello Stato, ramo storico-artistico. (Decreto n. 41055).  
(G.U. 11 maggio 2018, n. 108)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA****DECRETO 29 dicembre 2017**

Individuazione degli interventi di adeguamento antisismico degli edifici scolastici da finanziare con le risorse relative alle annualità 2016-2017 - Fondo protezione civile. (Prot. n. 1048).  
(G.U. 19 maggio 2018, n. 115)

**MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA****DECRETO 1 febbraio 2018**

Rettifica del decreto 29 dicembre 2017, concernente l'individuazione degli interventi di adeguamento antisismico degli edifici scolastici da finanziare con le risorse relative alle annualità 2016-2017 - Fondo protezione civile. (Prot. n. 86).  
(G.U. 19 maggio 2018, n. 115)

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

##### **DIRETTIVA 20 marzo 2018**

Linee guida per omogeneizzare ed organizzare i sistemi Port community system (PCS) da attuare attraverso la piattaforma logistica nazionale (PNL).

(G.U. 21 maggio 2018, n. 116)

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

##### **DECRETO 6 aprile 2018**

Modalità di attuazione degli interventi di edilizia delle istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM).

(G.U. 25 maggio 2018, n. 120)

#### **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 28 marzo 2018**

Contributo, sotto forma di credito d'imposta, per l'ammodernamento degli impianti calcistici.

(G.U. 28 maggio 2018, n. 122)



#### **Professione**

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

##### **DECRETO 23 gennaio 2018**

Disposizioni per lo svolgimento delle prove di verifica finale delle competenze acquisite dagli allievi degli Istituti Tecnici Superiori - I.T.S. - costituiti per l'area tecnologica della Mobilità sostenibile, ambiti «mobilità delle persone e delle merci» e «gestione degli apparati e degli impianti di bordo», unificate con le prove di esame per il conseguimento delle certificazioni di competenza di Ufficiale di coperta e di Ufficiale di macchina.

(G.U. 31 marzo 2018, n. 76)

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

##### **DECRETO 23 marzo 2018**

Approvazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale, relativi ad attività economiche dei comparti delle manifatture, dei servizi, del commercio e delle attività professionali e di approvazione delle territorialità specifiche.

(G.U. 12 aprile 2018, n. 85, S.O., n. 18)

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

##### **DECRETO 11 gennaio 2018**

Criteri per la definizione dei sistemi di accreditamento dei servizi per il lavoro.

(G.U. 19 aprile 2018, n. 91)

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

##### **ORDINANZA 28 marzo 2018**

Procedimento di accertamento delle violazioni degli obblighi a carico dei professionisti iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 34 del decreto-legge n. 189 del 2016 e s.m.i e nella attività di redazione delle schede Aedes. Attuazione dell'articolo 2-bis del decreto-legge n. 148 del 16 ottobre 2017, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 2017, n. 172. (Ordinanza n. 52).

(G.U. 20 aprile 2018, n. 92)

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

##### **COMUNICATO**

Approvazione della delibera n. 128/2017 adottata dal Consiglio di amministrazione della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti in data 12 settembre 2017.

(G.U. 2 maggio 2018, n. 100)

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

##### **COMUNICATO**

Approvazione della delibera n. 157/2017 adottata dal Consiglio di amministrazione della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti in data 21 novembre 2017.

(G.U. 2 maggio 2018, n. 100)

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

##### **COMUNICATO**

Approvazione della delibera n. 101/2017 adottata dal Consiglio di amministrazione della Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti in data 12 luglio 2017.

(G.U. 19 maggio 2018, n. 115)

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

##### **DECRETO 6 marzo 2018**

Misure di incentivazione e iniziative di contrasto del lavoro sommerso e irregolare.







## **Pubblica Amministrazione**

### **DECRETO LEGISLATIVO 1 marzo 2018, n. 21**

Disposizioni di attuazione del principio di delega della riserva di codice nella materia penale a norma dell'articolo 1, comma 85, lettera q), della legge 23 giugno 2017, n. 103.

(G.U. 22 marzo 2018, n. 68)

### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

#### **DECRETO 2 marzo 2018**

Approvazione dei programmi di manutenzione della rete di trasporto del gas naturale per l'anno termico 2017-2018.

(G.U. 30 marzo 2018, n. 75)

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

Costituzione della Consulta nazionale per l'integrazione in ambiente di lavoro delle persone con disabilità

(G.U. 3 aprile 2018, n. 77)

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

#### **DECRETO 18 dicembre 2017**

Criteri e requisiti delle mense scolastiche biologiche.

(G.U. 5 aprile 2018, n. 79)

#### **DECRETO-LEGGE 10 aprile 2018, n. 30**

Misure urgenti per assicurare la continuità delle funzioni dell'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (ARERA).

(G.U. 10 aprile 2018, n. 83)

#### **DECRETO LEGISLATIVO 26 marzo 2018, n. 32**

Modifiche al decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 102, in attuazione dell'articolo 21 della legge 28 luglio 2016, n. 154. (G.U. 13 aprile 2018, n. 86)

### **MINISTERO DELLA SALUTE**

#### **DECRETO 22 gennaio 2018, n. 33**

Regolamento sulle misure e sui requisiti dei prodotti fitosanitari per un uso sicuro da parte degli utilizzatori non professionali.

(G.U. 16 aprile 2018, n. 88)

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

#### **DECRETO 28 febbraio 2018**

Modalità attuative e strumenti operativi della sperimentazione su strada delle soluzioni di Smart Road e di guida connessa e automatica.

(G.U. 18 aprile 2018, n. 90)

### **ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA**

#### **COMUNICATO**

Adozione del Piano generale di censimento permanente delle istituzioni pubbliche

(G.U. 18 aprile 2018, n. 90)

### **MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

#### **DECRETO 13 aprile 2018**

Utilizzo della piattaforma «Pago PA» per il pagamento digitalizzato dei diritti e delle tasse di proprietà industriale.

(G.U. 19 aprile 2018, n. 91)

#### **DECRETO LEGISLATIVO 13 aprile 2018, n. 43**

Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 6 marzo 2017, n. 40, concernente: «Istituzione e disciplina del servizio civile universale, a norma dell'articolo 8 della legge 6 giugno 2016, n. 106».

(G.U. 4 maggio 2018, n. 102)

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

#### **DECRETO 19 gennaio 2018**

Costituzione dell'organismo nazionale di controllo di cui all'articolo 64, commi 1 e 2 del Codice del terzo settore.

(G.U. 7 maggio 2018, n. 104)

#### **DECRETO-LEGGE 9 maggio 2018, n. 44**

Misure urgenti per l'ulteriore finanziamento degli interventi di cui all'articolo 1, comma 139, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, nonché per il completamento dei piani di nuova industrializzazione, di recupero o di tenuta occupazionale relativi a crisi aziendali.

(G.U. 9 maggio 2018, n. 106)

#### **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 febbraio 2018**



Aggiornamento a metodologia invariata dei fabbisogni standard delle province e delle città metropolitane delle regioni a statuto ordinario per il 2018.

(G.U. 15 maggio 2018, n. 111)

**DECRETO LEGISLATIVO 18 maggio 2018, n. 51**

Attuazione della direttiva (UE) 2016/680 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativa alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali da parte delle autorità competenti a fini di prevenzione, indagine, accertamento e perseguimento di reati o esecuzione di sanzioni penali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la decisione quadro 2008/977/GAI del Consiglio.

(G.U. 24 maggio 2018, n. 119)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 16 aprile 2018**

Riforma della disciplina della ricerca del sistema elettrico.

(G.U. 24 maggio 2018, n. 119)

**DECRETO LEGISLATIVO 11 maggio 2018, n. 52**

Disciplina della riproduzione animale in attuazione dell'articolo 15 della legge 28 luglio 2016, n. 154.

(G.U. 25 maggio 2018, n. 120)

**DECRETO LEGISLATIVO 21 maggio 2018, n. 53**

Attuazione della direttiva (UE) 2016/681 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, sull'uso dei dati del codice di prenotazione (PNR) a fini di prevenzione, accertamento, indagine e azione penale nei confronti dei reati di terrorismo e dei reati gravi e disciplina dell'obbligo per i vettori di comunicare i dati relativi alle persone trasportate in attuazione della direttiva 2004/82/CE del Consiglio del 29 aprile 2004.

(G.U. 25 maggio 2018, n. 120)

**AUTORITA' GARANTE DELLA CONCORRENZA E DEL MERCATO**

**DELIBERA 15 maggio 2018**

Regolamento attuativo in materia di rating di legalità. (Delibera n. 27165).

(G.U. 28 maggio 2018, n. 122)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 15 maggio 2018**

Individuazione dei fornitori di ultima istanza.

(G.U. 29 maggio 2018, n. 123)



**Sicurezza**

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**DECRETO 6 febbraio 2018**

Norme per il rilascio dell'idoneità di prodotti esplosivi ed accessori di tiro destinati all'impiego estrattivo.

(G.U. 20 marzo 2018, n. 66)

**MINISTERO DELLA SALUTE**

**DECRETO 13 marzo 2018**

Aggiornamento dell'elenco dei medici di bordo autorizzati e dell'elenco dei medici di bordo supplenti a seguito della revisione parziale disposta con decreto dirigenziale 8 marzo 2017.

(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**

**DECRETO 9 marzo 2018**

Approvazione della graduatoria di merito per l'anno 2018, relativa all'assegnazione delle autorizzazioni multilaterali per il trasporto di merci su strada, nell'ambito dei Paesi aderenti alla conferenza europea dei Ministri dei trasporti (ITF/C.E.M.T.).

(G.U. 24 marzo 2018, n. 70)

**DECRETO LEGISLATIVO 16 febbraio 2018, n. 25**

Attuazione della direttiva (UE) 2016/844 della Commissione, del 27 maggio 2016, che modifica la direttiva 2009/45/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, relativa alle disposizioni e norme di sicurezza per le navi da passeggeri.

(G.U. 28 marzo 2018, n. 73, S.O., n. 13)

**MINISTERO DELL'INTERNO**

**DECRETO 21 marzo 2018**

Applicazione della normativa antincendio agli edifici e ai locali adibiti a scuole di qualsiasi tipo, ordine e grado, nonché agli edifici e ai locali adibiti ad asili nido.

(G.U. 29 marzo 2018, n. 74)

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

**DECRETO 15 febbraio 2018**

Attuazione delle direttive delegate della Commissione europea 2017/1009/UE e 2017/1010/UE del 13 marzo 2017,



**GRUPPO 24 ORE**

2017/1011/UE del 15 marzo 2017 e 2017/1975/UE del 7 agosto 2017, di modifica del decreto n. 27 del 4 marzo 2014 sulla restrizione di determinate sostanze pericolose nelle apparecchiature elettriche ed elettroniche.  
(G.U. 11 aprile 2018, n. 84)

**MINISTERO DELLA SALUTE  
DECRETO 20 febbraio 2018**

Revisione delle patenti di abilitazione per l'impiego dei gas tossici rilasciate o revisionate nel periodo 1° gennaio-31 dicembre 2013.  
(G.U. 21 aprile 2018, n. 93)

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
COMUNICATO**

Aggiornamento dell'elenco degli esplosivi, degli accessori detonanti e dei mezzi d'accensione riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive, ai sensi dell'articolo 9 del decreto 6 febbraio 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 66 del 20 marzo 2018.  
(G.U. 28 aprile 2018, n. 98)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
DECRETO 20 aprile 2018**

Modifiche ed integrazioni all'allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 2003, n. 340 e successive modificazioni, recante la disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di G.P.L. per autotrazione.  
(G.U. 4 maggio 2018, n. 102)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
COMUNICATO**

Avviso di pubblicazione, nel sito internet, del decreto 1° febbraio 2018, recante «Riparto del fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, di cui all'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232, destinato ad interventi per la messa in sicurezza delle ferrovie non interconnesse alla rete nazionale».  
(G.U. 14 maggio 2018, n. 110)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
DECRETO 10 maggio 2018**

Disposizioni transitorie in materia di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di contenitori-distributori, ad uso privato, per l'erogazione di carburante liquido di categoria C.  
(G.U. 17 maggio 2018, n. 113)

**MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI  
DECRETO 27 aprile 2018 114 del 18**

Individuazione delle attività lavorative a bordo delle navi o delle unità, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 27 luglio 1999, n. 271, alle quali è vietato adibire i minori di anni diciotto.  
(G.U. 18 maggio 2018, n. 114)

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI  
DECRETO 20 marzo 2018**

Recepimento della direttiva 2018/217/UE che modifica la direttiva 2008/68/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, relativa al trasporto interno di merci pericolose, tramite l'adeguamento al progresso scientifico e tecnico del suo allegato I, capo I.  
(G.U. 29 maggio 2018, n. 123)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Riconoscimento e classificazione di un prodotto esplosivo  
(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo  
(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo  
(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Classificazione di alcuni prodotti esplosivi  
(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Classificazione di alcuni prodotti esplosivi



(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo  
(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)

**MINISTERO DELL'INTERNO  
COMUNICATO**

Classificazione di un prodotto esplosivo  
(G.U. 30 maggio 2018, n. 124)



# Rassegna di giurisprudenza

## Condominio ed Immobili

### ■ Corte di Cassazione - Sentenza 10 maggio 2018 n. 11288



#### **NOTA**

#### **Il muro perimetrale dell'edificio è una parte comune**

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 11288 del 10 maggio 2018, ha stabilito che i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dello immobile rientrano nei comuni dell'edificio.

Si tratta, secondo gli Ermellini, di un corollario del più ampio principio in base al quale i muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso.

**Il caso** – L'assemblea di condominio deliberava la ripartizione delle spese relative alla richiesta di risarcimento dei danni lamentati da una condomina alla propria abitazione a seguito di infiltrazioni di acque meteoriche. La proprietaria di alcuni locali adibiti ad uso commerciale impugnava tale delibera contestando l'erroneità della tabella condominiale A applicata nella ripartizione delle suddette spese, in quanto essendo le sue proprietà poste al piano terra ed a civici diversi rispetto all'androne condominiale, avevano una differenza strutturale, funzionale ed estetica rispetto alle proprietà dei condomini adibite ad uso abitativo, poste ai piani sovrastanti il piano terra, con la conseguenza che le spese dovevano ripartirsi secondo il diverso criterio di cui alla Tabella B.

Il Tribunale di Lecce, ribaltando la decisione del Giudice di pace, rigettava la domanda della proprietaria. Secondo il giudice il criterio di riparto dei costi adottato è corretto, trattandosi di rifacimento delle facciate esterne dell'edificio, da ritenere comuni

La Cassazione ha confermato la decisione del Tribunale.

Secondo gli Ermellini, il giudice ha fatto corretta applicazione dei principi in materia, facendo correttamente rientrare, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio, anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dello immobile.

Il muro perimetrale– osserva la Suprema Corte – è comune perché dà sagoma all'edificio, ne assicura la fruibilità abitativa e la conservazione rispetto agli agenti atmosferici. Il muro perimetrale può essere 'portante', ossia 'maestro', ma anche ove privo di detta funzione strutturale, non risulta esclusa la comproprietà per essere comunque condominiale. Costituisce logico corollario della ritenuta natura del muro perimetrale l'applicazione, nel caso di specie, della Tabella A quanto al riparto delle spese occorrenti per ripristinarne la funzionalità e per la distribuzione dei costi per il risarcimento dei danni cagionati al singolo condomino dall'incuria nella conservazione del bene comune.



La Cassazione precisa altresì che l'espressione "muro maestro" (di cui all'art. 1117 c.c.) non va intesa in senso strettamente ingegneristico, "in quanto negli edifici realizzati con intelaiature di pilastri ed architravi in cemento armato, privi pertanto di "mura portanti", il muro maestro coincide con il muro perimetrale dell'edificio (che altrimenti risulterebbe uno "scheletro vuoto", privo di qualsiasi utilità), perché esso vale a conferire al manufatto i caratteri di una struttura abitativa".

**(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 18 maggio 2018)**

■ **Corte di Cassazione – Sezione II Civile – Ordinanza 29 gennaio 2018, n. 2117**



#### **NOTA**

#### **I danni ai condizionatori dei singoli vanno risarciti dal condominio**

Le nuove abitazioni vengono vendute provviste di tutti i rimedi tecnologici atti ad agevolare la confortevole vita di tutti i giorni. Vale a dire che spesso le stesse, all'atto dell'acquisto, sono già ammobiliate, provviste di cucina, di riscaldamento e di raffrescamento automatizzati, di impianti di videosorveglianza e di regolamenti di condominio i quali, fin dalla costruzione, regolano l'uso di tali impianti. Il patrimonio edilizio esistente invece si adegua con l'installazione successiva di tali presidi e spesso il singolo condomino deve avviare all'inerzia del condominio provvedendo in proprio. In tale ambito rientra l'installazione dei condizionatori d'aria il cui utilizzo, se da un lato assicura un notevole ristoro, d'altro canto è parimenti fonte di contenzioso giuridico.

Ci si riferisce alle questioni legate all'installazione esterna alle abitazioni di tali impianti con l'eventuale occupazione di spazi privati e comuni con le canaline ed i motori di funzionamento. In tali casi sovente sorgono controversie giudiziarie inerenti alle innovazioni e all'esecuzione di opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero rechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza al decoro architettonico dell'edificio (art. 1122 c.c.). Tuttavia occorre chiedere cosa accade nel caso inverso, ovvero quando è il condominio ad arrecare danno ai predetti impianti tecnologici del singolo condomino. È il caso trattato dalla Corte di Cassazione (ord. n. 2117/2018), che ha confermato la sentenza che aveva condannato un condominio al risarcimento dei danni nei confronti di due condòmini. In particolare, il condominio aveva compiuto dei lavori straordinari di ristrutturazione delle parti esterne e di intervento sull'autoclave che avevano cagionato, in danno dei condòmini, la rottura delle macchine di aspirazione e dei condizionatori d'aria, l'ostruzione di condotti di aerazione, il danneggiamento della porta di ingresso e delle luci decorative esterne. Inoltre detti lavori avevano cagionato, sempre in danno dei predetti condòmini, danni all'impianto elettrico, all'intonaco, alla pittura delle pareti, a pannelli assorbenti, a numerose poltrone ed il pregiudizio dovuto all'inattività del loro locale adibito a discoteca.

La Corte di Cassazione afferma che nella sentenza impugnata non è stato violato il principio del contraddittorio perché nel corso dell'accertamento tecnico preventivo ha partecipato il condominio ed il perito non si è basato, nelle sue conclusioni, unicamente sulle dichiarazioni dei condòmini danneggiati, poiché ha compiuto cinque sopralluoghi nei locali danneggiati che aveva descritto accuratamente. Inoltre la Corte di Cassazione ratifica la sentenza impugnata la quale richiama integralmente le conclusioni del consulente il quale aveva individuato le cause dei danni arrecati ai condòmini nel malfunzionamento dell'impianto di sollevamento dell'acqua condominiale e nei lavori di manutenzione che avevano interessato le facciate dell'edificio e avevano provocato l'intasamento dei pozzetti di raccolta. Il consulente affermava che:

- nessun controcredito del condominio poteva essere portato in compensazione in mancanza di apposita domanda riconvenzionale tempestivamente proposta;
- nell'appello incidentale del condominio mancava qualsiasi riferimento ai documenti e alle prove testimoniali da cui si sarebbe dovuto desumere la sussistenza degli ulteriori danni invocati.

La contestazione della difesa del condominio alle risultanze dell'accertamento tecnico preventivo venivano respinte in quanto ai fini dell'assunzione e dell'efficacia delle prove assunte in sede di



**GRUPPO 24 ORE**



istruzione preventiva non occorre che intervenga un formale provvedimento che ne dichiari l'ammissibilità ai sensi dell'art. 698 c.p.c. , potendo questa risultare indirettamente dal fatto che il giudice ne abbia esaminato l'esito traendone elementi formativi per il suo convincimento.

L'art. 698 c.p.c. afferma che l'assunzione preventiva dei mezzi di prova non pregiudica le questioni relative alla loro ammissibilità e rilevanza, né impedisce la loro rinnovazione nel giudizio di merito. A proposito delle contestazioni della procedura la Corte afferma che il proprio giudizio è a critica vincolata, delimitato dai motivi di ricorso, i quali devono possedere i caratteri della tassatività e della specificità ed esigono una precisa enunciazione in modo che il vizio rientri nelle categorie logiche previste dall'art. 360 c.p.c.. Quindi è inammissibile la critica generica alla sentenza impugnata, formulata con un solo motivo sotto una molteplicità di profili tra loro confusi e inestricabilmente combinati, non collegabili ad alcuna delle fattispecie di vizio enucleate dal codice di rito (vedasi C.Cass. sent. n. 19959/2014). Pertanto la Corte rigettava il ricorso del condominio e lo condannava al versamento dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma dell'art. 13, comma 1 bis, D.P.R. n. 115/2002.

**(Giulio Benedetti, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 18 maggio 2018)**

45

#### ■ Corte di Cassazione – Sezione II Civile – Ordinanza 27 aprile 2018, n. 10170



##### **NOTA**

##### **L'usucapione si interrompe anche con una scala in muratura**

Le questioni inerenti muri divisorii in cortili condominiali sono disciplinate dal codice civile che risponde a tutte le possibili conseguenti implicazioni in materia di interpretazione. La Cassazione, con l'ordinanza 10170 del 2018, ha esaminato un caso originato dalla citazione in giudizio di primo grado, da parte dei proprietari di un cortile interno a più fabbricati - gravato da servitù di passaggio a favore di un fondo confinante di altra proprietà -, nei confronti dei proprietari del fondo dominante, denunciando l'apposizione di un cancello di chiusura della porzione di cortile relativa al fondo di loro proprietà, precisando che, in tale cancello, era stato aperto un varco che incanalava il traffico dei veicoli a ridosso dell'abitazione dei proprietari del fondo servente, derivandone da ciò un aggravamento della servitù di passaggio.

Sostenevano, inoltre, che l'opera realizzata costituiva violazione della clausola del titolo costitutivo della servitù che vietava la realizzazione di muri divisorii nel cortile, denunciando che i proprietari del fondo dominante avevano realizzato una scala in muratura a pochi centimetri dal muro della casa degli attori, in violazione delle norme sulle distanze fra costruzioni.

Il Tribunale aveva rigettato le domande con sentenza confermata in grado d'appello. Per la Corte, la costruzione del cancello non aveva comportato una modifica del percorso veicolare rispetto a quello seguito in precedenza e la clausola invocata dai proprietari del fondo servente non aveva attinenza con la servitù di passaggio. Non essendo ravvisabile l'utilità per i fondi, il passaggio non poteva valere come costituzione di una servitù reciproca, in quanto la sua funzione era quella di consentire il passaggio di aria e luce nel cortile. In merito alla nuova scala, la corte territoriale rilevava che il manufatto aveva preso il posto di una medesima in ferro, posta alla stessa distanza e idonea, al pari di quella in muratura, a creare intercapedine.

Nel ricorso in Cassazione contro la sentenza, gli attori ritenevano che la corte di merito, dapprima avrebbe dovuto identificare il percorso veicolare in conformità al criterio legale e poi stabilire se l'innovazione fosse consentita. Motivo giudicato infondato in quanto le caratteristiche dei luoghi rendevano il percorso obbligato e, conseguentemente, l'apposizione del cancello non aveva determinato un reale e significativo spostamento del tragitto percorso dalle auto. Inoltre, i ricorrenti rimproveravano ai giudici d'appello di non avere considerato le conseguenze negative, a carico del fondo servente, che derivavano dall'apposizione in sé del cancello, a prescindere dallo spostamento del transito. Una parte del motivo giudicata inammissibile, in quanto la corte d'appello ha inteso la



GRUPPO **24** ORE

domanda come diretta a denunciare esclusivamente lo spostamento del tragitto e i riflessi negativi che derivavano da tale fatto per il fondo servente. Una interpretazione della domanda che non ha costituito oggetto di censura.

Nel secondo motivo di ricorso, i ricorrenti censuravano l'affermazione della Corte d'appello che non vi fosse, nel titolo, alcuna previsione destinata a regolare l'esercizio della servitù. Previsione che, per i ricorrenti, esisteva ed era riscontrabile nella clausola che faceva divieto al venditore e al compratore di erigere un muro divisorio nel cortile. Motivo inammissibile, in quanto limitato a proporre una interpretazione alternativa del titolo.

I ricorrenti, inoltre, lamentavano che se, come dichiarato dalla Corte, il passaggio era finalizzato anche ad un libero passaggio di aria e luce all'interno del cortile, a favore delle prospicienti abitazioni, tale funzione si prestava a identificare una utilità oggettiva a favore del fondo e non a favore del proprietario. Censura infondata in quanto la Corte d'appello indagando sulla portata del divieto, traeva la conclusione che la ratio della previsione imponeva una certa interpretazione, tale da escludere, in ogni caso, l'illegittimità dell'opera realizzata dai convenuti.

46

Per i ricorrenti il divieto di erigere un muro divisorio doveva estendersi a qualsiasi separazione fra le diverse porzioni del cortile, proponendo, tuttavia, una diversa interpretazione del titolo, in contrasto con il principio che l'interpretazione del contratto non è censurabile in cassazione alla stregua degli stessi elementi di fatto esaminati dal giudice di merito, ma solo per violazione dei criteri legali di interpretazione e per inadeguatezza della motivazione, che sia tale da non consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito dal giudice di merito per giungere alla determinazione adottata.

Nel terzo motivo, i ricorrenti deducevano che la corte di merito aveva rilevato d'ufficio, a beneficio dei convenuti, un'eccezione di acquisto per usucapione del diritto di mantenere la scala a distanza inferiore a quella prescritta. Una eccezione che essi non avevano proposto. Motivo infondato in quanto la corte d'appello ha ritenuto che l'eccezione di usucapione era implicita nella deduzione dei convenuti che la nuova scala si trovava nella stessa posizione di una scala precedente. Il fatto che la presenza della scala fu dedotta dagli stessi attori, è in contrasto con la sentenza impugnata, nella quale si assume la deduzione come proposta dai convenuti nella comparsa di risposta.

Nel quarto motivo, i ricorrenti censuravano la sentenza sotto una pluralità di profili. Dal fatto che il diritto di mantenere una costruzione a distanza inferiore a quella legale non può costituire oggetto di servitù alla non configurazione dell'acquisto per usucapione di una servitù contraria al limite legale, qualora questo sia stabilito in regolamenti urbanistici locali, essendo questi inderogabili. Tutti motivi giudicati infondati in quanto, in materia di violazione delle distanze legali fra proprietà confinanti, deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti locali (Cass. n. 4240/2010; conf. n. 22824/2012).

Nell'ambito di questo motivo, i ricorrenti censuravano la sentenza per non avere considerato che l'usucapione avrebbe potuto ritenersi maturata per una scala in ferro, mentre i convenuti avevano sostituito la scala precedente con una scala in muratura. Un motivo giudicato dagli ermellini fondato. In tema di usucapione del diritto a mantenere una distanza tra immobili inferiore a quella legale, poiché per il suo acquisto è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo ed ininterrotto, il possesso continuato è interrotto quando la vecchia costruzione sia sostituita da una costruzione nuova - cioè modificata per dimensioni e volumetrie - che, pertanto, deve rispettare le distanze legali vigenti al momento della sua realizzazione» (Cass. n. 362/2017; cfr. S.U., n. 21578/2011). Occorreva, perciò, una specifica indagine volta a verificare l'identità di dimensioni e volumetria del nuovo manufatto rispetto al precedente ed indagare se la modifica del materiale di costruzione non costituiva, per sé stessa, causa di discontinuità fra il prima e il dopo.

Il quinto motivo, volto a riproporre sotto diverso profilo la questione della impossibilità di acquisire per usucapione la servitù contraria ai limiti legali in materia di distanze, è stato assorbito. La Cassazione ha, perciò, rigettato i primi tre motivi di ricorso, accogliendo il quarto e dichiarando assorbito il quinto, cassando la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinviando alla



Corte d'appello in diversa composizione anche per le spese.

**(Valeria Sibilio, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 18 maggio 2018)**

■ **Corte di Cassazione - Ordinanza 3 maggio 2018, n. 10478**



**NOTA**

**Riscaldamento, il condomino deve pagare le spese anche in caso di inutilizzo dell'appartamento**

La Corte di Cassazione, ordinanza n. 10478 del 3 maggio 2018, interpretando il regolamento condominiale secondo le regole stabilite dal codice civile per l'interpretazione dei contratti, ha stabilito l'obbligo all'integrale pagamento delle spese di riscaldamento, pro quota, del condomino che, dopo aver incassato il premio assicurativo per l'incendio del proprio appartamento, non aveva ripristinato l'agibilità dell'immobile e, anzi, l'aveva volontariamente abbandonato.

47

**Il caso.** Un condomino impugnava la delibera con cui l'assemblea aveva approvato il bilancio consuntivo del 2009 e il bilancio preventivo del 2010, relativamente alle spese di riscaldamento e ad altri oneri condominiali. Affermava che, a seguito di un incendio sviluppatosi nell'appartamento di sua proprietà, il Comando dei VV.FF. aveva dichiarato l'appartamento inagibile sino al ripristino delle condizioni di sicurezza, sicché aveva diritto alla riduzione del 50% della quota inerente alle spese di riscaldamento, come previsto dall'art. 5 del regolamento condominiale

Il Tribunale accoglieva la domanda e condannava il Condominio alla restituzione della metà della somma versata a tale titolo dal C., previa dichiarazione del diritto del condomino al pagamento della quota del 50% a suo carico del servizio di riscaldamento. Decisione confermata anche in appello.

Da qui il ricorso del Condominio in cassazione, accolto dagli ermellini, che hanno cassato con rinvio la sentenza impugnata.

Secondo la Suprema Corte, infatti, il ragionamento dei giudici di merito è sbagliato in quanto frutto di una errata interpretazione di quanto previsto dal regolamento condominiale. Interpretazione del regolamento che deve avvenire secondo i canoni previsti dal codice civile per l'interpretazione dei contratti: interpretazione complessiva delle clausole secondo il senso letterale della parole (articolo 1363) e secondo l'intenzione delle parti contraenti (articolo 1362).

Il regolamento va letto secondo le regole di interpretazione dei contratti. La lettura isolata dell'articolo 5 del regolamento ha portato i giudici di merito a ritenere, erroneamente, consentita una provvisoria sospensione dell'utilizzo dell'impianto di riscaldamento.

In realtà, dal complesso delle clausole contrattuali, artt. 5 e 13 del regolamento, raccordate tra loro, si evince invece che lo scopo delle previsioni era nel senso di tutelare il singolo condomino in caso di temporaneo non utilizzo dell'impianto e, al contempo, salvaguardare le ragioni del Condominio da una eventuale mancata contribuzione alle spese condominiali per una scelta prolungata della proprietà quale l'abbandono o la rinuncia alla proprietà comune di un impianto.

Nello specifico, la mancata riattivazione dell'impianto perdurava da oltre quattro anni non può giustificare la sospensione "temporanea" con pagamento ridotto delle spese ex articolo 5 del regolamento. Tale situazione configura, in realtà, un vero e proprio "abbandono delle cose comuni"; situazione in cui l'articolo 13 dello stesso regolamento nega la possibilità di sospensione dal pagamento delle spese. Il tutto trova conferma anche nel comportamento complessivo tenuto posteriormente dal condomino. Condotta rilevante ai sensi dell'art. 1362, comma 2, c.c.

**(Giuseppe Donato Nuzzo, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Tecnici24, 11 maggio 2018)**



GRUPPO **24** ORE



■ Consiglio di Stato - Sentenza 7 maggio 2018 n. 2115



**NOTA**

**La pergotenda tra le opere di edilizia libera**

Il Consiglio di Stato annulla una sentenza del TAR Lazio del 2012 con la quale era stata richiesta la rimozione di una pergotenda realizzata, secondo quanto esposto agli atti, abusivamente, senza il necessario permesso di costruire ritenendola nuova costruzione e modificante la sagoma originaria dell'immobile.

**I fatti.** I proprietari di una terrazza a livello del locale posto all'ultimo piano di un immobile, sulla quale è stata realizzata una pergotenda, ovvero una copertura con tenda in tessuto sorretta da una struttura principale e secondaria di legno, vengono condannati dal TAR Lazio (sentenza n. 1985/2012) alla rimozione del manufatto perché ritenuto abusivo; la struttura rappresenterebbe, secondo il TAR, un intervento di nuova costruzione che difetta dei requisiti di struttura precaria e modifica la sagoma originaria dell'edificio, pertanto doveva assoggettarsi al rilascio del Permesso di Costruire (D.P.R. 380/2001, art. 10, co. 1, lett. a).

I proprietari si oppongono a quanto stabilito dal TAR, ricorrendo al Consiglio di Stato e dettagliando le caratteristiche del manufatto che altro non sarebbe che una tenda parasole, scorrevole su binari, liberamente installabile sugli edifici non vincolati (si specifica anche, infatti, che l'immobile non rientra in zone vincolate dal punto di vista storico-artistico o ambientale).

In virtù di questa tipologia dunque, secondo i proprietari il manufatto rientra, dal punto di vista normativo, fra gli interventi di edilizia libera, così come indicato all'art. 6 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380; in particolare, alla lettera e-quinquies (introdotta dall'art. 3 del D.Lgs. 222/2016), gli "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" (dunque anche una tettoia genericamente intesa come copertura, installata su di una terrazza pertinenziale dell'abitazione, come in questo caso), sono da considerarsi opere di edilizia libera.

**La sentenza.** Il Consiglio di Stato, accogliendo il ricorso dei proprietari, prende in riferimento il recente D.M. 2 marzo 2018 di "Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera"; in particolare al n.50 del glossario delle opere realizzabili senza alcun titolo abilitativo, sono indicate le cd. pergotende, ovvero strutture di copertura di terrazzi e lastrici solari, formate da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontate da una copertura in tessuto o altro materiale impermeabile, con funzione di riparo dal sole e dalla pioggia, migliorando la fruibilità della pertinenza.

In virtù di questa definizione, il Consiglio di Stato denota che non è possibile affermare in assoluto se la tettoia richiede o non richiede il titolo edilizio, né tanto meno se assoggettarla o no alla relativa sanzione, senza che si verifichi con certezza come è realizzata. L'amministrazione che ne ha chiesto la rimozione, pertanto, non può limitarsi ad una descrizione generica di quanto rilevato, ma deve argomentare in modo esaustivo, con dettagli dell'opera compiuta, le motivazioni per le quali la tettoia è ritenuta nuova costruzione; così come affermato dai proprietari, si tratterebbe di una tenda da sole scorrevole su binari e pertanto assimilabile ad una pergotenda (richiamata nel Glossario delle opere di edilizia libera). In ragione di ciò, il Consiglio di Stato ha annullato la decisione del TAR, accogliendo il ricorso dei proprietari (sentenza n. 2715 del 7 maggio 2018).

**La pergotenda nel Glossario.** La pergotenda succitata, rientra fra le 58 tipologie di opere realizzabili senza alcun titolo abilitativo raccolte nel Glossario degli interventi di edilizia libera. Come riportato nel Glossario la pergotenda, per tipologia, presenta una struttura (solitamente in alluminio anodizzato, ma anche in legno) destinata ad ospitare tende retrattili in materiale plastico (pvc) con funzione di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici. Questa tenda è integrata alla struttura che risulta in tal modo un mero elemento accessorio indispensabile al sostegno e all'estensione della



tenda stessa; questa, essendo retrattile (in copertura, ma a volte anche nelle chiusure perimetrali), non presenta elementi di fissità, stabilità e permanenza e dunque non può delimitare uno spazio chiuso stabilmente configurato.

A supporto di questa condizione è anche il materiale con cui è realizzata la tenda, di natura inconsistente. La struttura metallica o lignea di sostegno alla tenda, può essere ancorata al suolo o ad altri elementi fissi (ad esempio, fioriere o un muro perimetrale) essendo, questo sistema di ancoraggio, garanzia di sicurezza per evitare che il manufatto, soggetto agli agenti atmosferici, si traduca in un elemento di pericolo per la privata e pubblica incolumità. Nel complesso la pergotenda assurge al ruolo di migliorare la fruizione di spazi esterni pertinenti all'unità abitativa e per consistenza, caratteristiche costruttive e funzione, può definirsi un'opera precaria destinata a soddisfare esigenze meramente temporanee.

**(Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 14 maggio 2018)**

■ **Consiglio di Stato - Sentenza 6 marzo 2018, n. 1424**



**NOTA**

**Lecita la piscina in area paesaggistica?**

L'estate ormai è alle porte e si inizia a valutare come trascorrere le vacanze. Tra le varie opzioni abbiamo anche quella di realizzare una piscina ad uso privato che, tra l'altro, potrebbe godere degli incentivi sulle ristrutturazioni. Il problema di fondo, in questo caso, non è tanto il costo dell'intervento, quanto quello relativo alle autorizzazioni necessarie per realizzare l'opera.

Il problema si complica notevolmente quando, come nel caso in esame, l'area è soggetta a tutela paesaggistica.

***Il caso in esame***

La questione parte da lontano, addirittura negli anni '80. I proprietari di un villino ricadente in zona soggetta a tutela paesaggistica (ex legge 1497/1939) chiedono al comune l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di una piscina totalmente interrata, quale pertinenza della propria abitazione. Il comune concede il nulla osta che, però, viene successivamente annullato con decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali. Di conseguenza, il comune ingiunge la demolizione delle opere realizzate in assenza di concessione edilizia. I proprietari cercano di salvarsi in calcio d'angolo presentando domanda di concessione in sanatoria prevista dal condono straordinario disposto dalla legge 724/1994 (cosiddetto secondo condono edilizio). Ancora una volta il Comune blocca l'iniziativa comunicando il diniego della concessione in sanatoria e dell'autorizzazione ex art. 7 della legge 1497/1939.

***Il TAR: motivi impliciti***

I proprietari non si arrendono e presentano ricorso al TAR lamentando che l'amministrazione non avrebbe espresso alcuna motivazione in merito al pregiudizio ambientale e paesaggistico arrecato dalla realizzazione dell'opera. Il giudice amministrativo rigetta il ricorso ritenendo che i motivi del rigetto sarebbero ricavabili implicitamente, in dipendenza della collocazione dell'immobile in area vincolata. In parole povere, secondo il TAR, il provvedimento di diniego non richiederebbe alcuna specifica motivazione essendo sufficiente l'indicazione che l'area è soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico.

***Le ragioni dell'appello***

In appello i proprietari contestano le risultanze del TAR ritenendo che i provvedimenti di diniego debbano necessariamente contenere una esplicita motivazione. In questo contesto, puntano su un elemento essenziale della questione: le opere realizzate non sarebbero in grado di incidere sul bene tutelato (ovvero sul paesaggio) in quanto si tratterebbe di una piscina interrata non visibile da alcun luogo pubblico. In definitiva, l'Amministrazione avrebbe espresso un giudizio negativo sulla compatibilità paesaggistica, senza valutare la visibilità dell'opera nel contesto ambientale e senza





esaminare le specifiche caratteristiche del progetto. Di conseguenza, i provvedimenti impugnati sarebbero illegittimi per difetto di istruttoria e di motivazione.

### ***Il Consiglio di Stato: occorre la motivazione***

Il Consiglio di Stato, con la sent. n. 1424 del 6 marzo 2018, ribalta l'esito del giudizio. Il giudice d'appello premette che l'Amministrazione dispone di un'ampia discrezionalità tecnico - specialistica nel fornire i propri pareri di compatibilità paesaggistica; il giudice amministrativo non può entrare nel merito delle valutazioni effettuate dall'autorità preposta alla tutela del vincolo ma, ovviamente, può sindacare la legittimità dell'atto e, quindi, gli eventuali vizi di motivazione, illogicità manifesta ovvero errore di fatto conclamato.

### ***Gli elementi della motivazione***

La giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. VI, sent. 4 ottobre 2013, n. 4899 e sent. 11 settembre 2013, n. 4481), affrontando il problema della valutazione delle motivazioni poste a base delle autorizzazioni paesaggistiche, ritiene che la motivazione può ritenersi adeguata quando descriva, in modo dettagliato, tre elementi tipici ovvero:

1. l'edificio, indicandone le dimensioni, le forme, i colori e i materiali impiegati;
2. il contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento, anche mediante l'indicazione di eventuali altri immobili esistenti, della loro posizione e dimensioni;
3. il rapporto tra edificio e contesto, anche mediante l'indicazione dell'impatto visivo al fine di stabilire se esso si inserisca in maniera armonica nel paesaggio.

### ***Perché il provvedimento è illegittimo***

Nel caso in esame il provvedimento di diniego recita, testualmente: «la piscina per le sue caratteristiche estetiche formali contrasta in modo palese con il limitrofo complesso immobiliare, i cui connotati storico-tipologici di valore, propri di un'edilizia inserita in un contesto ambientale paesaggistico-agricolo, impongono un'azione di salvaguardia rispetto alla quale non risulta compatibile il mantenimento della piscina».

Il provvedimento impugnato, quindi, si discosta dallo "standard" previsto dalla giurisprudenza in quanto non descrive l'opera, né le sue dimensioni, né il contesto in cui essa si colloca. In sostanza, secondo il Consiglio di Stato, il riferimento alle "caratteristiche estetiche-funzionali" del manufatto non sarebbe sufficiente né si potrebbe accogliere la tesi del comune che rileva come questi elementi siano implicitamente desumibili dalla domanda di condono. Anche il riferimento alle caratteristiche del "limitrofo complesso immobiliare" sarebbe del tutto generico in quanto non viene specificato per quale motivo la realizzazione di una piscina interrata sarebbe incompatibile con le strutture preesistenti.

### ***Le valutazioni devono essere chiare e dettagliate***

In sostanza, secondo il Consiglio di Stato, il diniego dell'autorizzazione paesaggistica non può basarsi su dati incompleti e generici utilizzando espressioni vaghe o formule stereotipate, ma occorre effettuare delle valutazioni in merito al concreto pregiudizio arrecato dall'opera rispetto al bene tutelato (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 8 maggio 2008, n. 2111).

Il giudice d'appello ricorda che, secondo la giurisprudenza, tutte le opere realizzate in area sottoposta a vincolo assumono rilevanza paesaggistica (Cons. Stato, Sez. VI, sent. 20 giugno 2012, n. 3578) anche se, come nel caso delle piscine, non esprimono alcuna cubatura (Cons. Stato, Sez. VI, 2 marzo 2011, n. 1300) in quanto le esigenze di tutela del vincolo paesaggistico possono richiedere l'immodificabilità dello stato dei luoghi. Ciononostante, è necessario che il provvedimento di diniego effettui una specifica valutazione anche sull'impatto visivo dell'opera sull'ambiente e sul paesaggio (Cons. Stato, Sez. VI, sent. 23 maggio 2006, n.3079).

### ***In conclusione***

Volendo trarre delle conclusioni, potremmo affermare che il provvedimento impugnato è illegittimo in quanto non vengono specificate le motivazioni poste a base del diniego. Il giudice amministrativo, quindi, "bacchetta" l'amministrazione che non ha rispettato i vincoli formali del provvedimento. Non viene effettuata, invece, alcuna valutazione sul merito, ovvero sulla possibilità di realizzare una





piscina interrata in area vincolata. Volendo "ragionare a contrario" potremmo affermare che l'opera potrebbe essere legittima a condizione che, per dimensioni, forme, colori e materiali impiegati non contrasti con l'ambiente in cui si colloca. A tal fine, per esprimere un giudizio, è necessario valutare l'ambiente in cui si colloca il manufatto e la sua possibile collocazione armonica nel contesto paesaggistico circostante.

**(Donato Palombella, II Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 4 maggio 2018)**

■ **Corte di Cassazione - Sezione III Penale - Sentenza n. 16697/2018**



**NOTA**

**Per i nuovi abusi edilizi sanzioni ambientali leggere**

Gli abusi edilizi hanno un peso diverso, se danneggiano l'assetto urbanistico o l'ambiente: lo sottolinea la Cassazione penale con la sentenza 16697/2018.

**Il caso**

In provincia di Cagliari si era demolito e ricostruito un fabbricato, adottando sagome e materiali diversi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, senza l'autorizzazione ambientale. In tale caso, indipendentemente dalla presenza di un titolo edilizio (permesso di costruire, Scia pesante), è scattata la sanzione penale paesaggistica, a norma dell'articolo 181 comma 1 Dlgs 42/2004.

La norma in questione riguarda gli aumenti su costruzioni preesistenti di oltre il 30%, o comunque per più di 750 metri cubi, mentre se l'abuso ambientale riguarda opere completamente nuove, vi è sanzione ambientale solo per volumetrie superiori a mille metri cubi. Quindi, mentre per gli abusi edilizi non ambientali, vi sono sempre sanzioni penali, per gli aspetti ambientali vi è una specifica sanzione penale meno grave per le nuove costruzioni (entro mille metri cubi) rispetto alla fascia di esenzione da sanzioni penali ambientali per ampliamenti fino a 750 metri cubi. In altri termini, le ristrutturazioni con aumento di volumetria sono irrilevanti per la norma penale ambientale fino a 750 metri cubi, mentre il limite diventa più elastico, giungendo fino a mille metri cubi, se si è realizzato in zona vincolata un volume integralmente nuovo. La realizzazione di nuovi 900 metri cubi è quindi immune da sanzioni penali ambientali (perché si è all'interno di mille metri cubi) mentre le demolizioni e ricostruzioni hanno una stessa immunità da sanzioni penali ambientali solo entro la soglia di 750 metri cubi.

**La decisione**

Il diverso trattamento si spiega, secondo la Cassazione, perché in materia ambientale l'analisi della volumetria prescinde da criteri urbanistici (e cioè dal mero calcolo dei metri cubi), dovendosi considerare l'impatto dell'intervento sull'originario assetto paesaggistico del territorio. In conseguenza, se sul terreno era preesistente una costruzione (anche se demolita del tutto), vi è immunità da sanzioni penali ambientali se l'intervento abbia comportato un aumento dei manufatti superiori al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore ai settecentocinquanta metri cubi.

Se invece si tratta di nuove costruzioni (nuove da livello zero, cioè su terreni in precedenza senza nessuna costruzione), vi è sanzione penale ambientale se l'intervento abbia comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.

Le affermazioni della Cassazione distinguono quindi tra aspetti edilizi ed ambientali, adottando un criterio coerente, ad esempio, allo scarso peso che viene dato ai volumi interrati e comunque non visibili: mentre il peso ambientale di un ampliamento è sempre un'innovazione (rilevante fino a 750 metri cubi), il peso ambientale di una nuova costruzione va depurato da piani interrati o volumi non visibili, e quindi ha una maggiore tollerabilità, che giustifica il limite più ampio di mille metri cubi prima di irrogare la specifica sanzione penale ambientale.

**(II Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 3 maggio 2018)**



■ Tribunale Amministrativo Regionale – Campani – Prima sezione - Sentenza 15 maggio 2018, n. 742



**NOTA**

**Progettazione sismica vietata per periti edili e geometra**

L'annullamento in autotutela di un permesso di costruire apre le porte ad una accesa controversia tra il proprietario dell'immobile e l'amministrazione. A finire sotto la lente sono diversi "punti critici". Si discute anche delle competenze dei periti edili e se essi possano progettare e occuparsi della direzione lavori di opere ricadenti in zona sismica. Il caso è ancora più eclatante in quanto si tratta di intervenire su un immobile danneggiato dal sisma del 1980.

**Il caso**

Il proprietario di un immobile impugna il provvedimento con cui il Comune procede all'annullamento in autotutela del permesso di costruire relativo ad una serie di opere che hanno determinato il cambio di destinazione dei locali a piano terra (trasformati da depositi a residenze) e di una sopraelevazione. L'amministrazione, ovviamente, non si era limitata ad annullare il titolo edilizio, ma aveva ordinato, parallelamente, la demolizione delle opere eseguite. La prima sezione del TAR della Campania, con la sent. n. 742 del 15 maggio 2018, viene chiamata a decidere su una serie di problemi che contrappongono l'amministrazione comunale agli interessi del cittadino. Vediamo quali sono i punti controversi.

**Sul cambio di destinazione**

Il Comune contesta l'avvenuto cambio di destinazione del piano terra, da deposito ad abitazione, effettuato in assenza di un titolo edilizio. Il proprietario ritiene il proprio comportamento del tutto legittimo in quanto si sarebbe trattato di un cambio di destinazione d'uso eseguito senza opere, fra categorie omogenee. Il TAR rileva che la L.R. Campania 19/2001 permette il mutamento di destinazione d'uso senza opere nell'ambito di categorie compatibili purché tale mutamento non comporti una variazione del carico urbanistico.

**La trasformazione incide sul carico urbanistico?**

Il problema di fondo, quindi, consiste nello stabilire se la trasformazione di un deposito in abitazione comporti o meno una variazione del carico urbanistico previsto dalle norme edilizie. In proposito il TAR sottolinea come la trasformazione di una autorimessa o di un deposito in unità a destinazione abitativa produce automaticamente una variazione del carico urbanistico. A prescindere dai profili igienico-sanitari, la trasformazione di un deposito in unità residenziale, effettuata in assenza di un titolo edilizio, deve essere considerata vietata in quanto viene modificata la volumetria autorizzata con l'originario permesso di costruire e la relativa superficie residenziale. Il TAR conclude sottolineando che "allorché lo stesso [cambio di destinazione d'uso] intervenga ... tra locali accessori e vani ad uso residenziale, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere..." (Sez. II-bis, sent. n. 4577/2017).

**La violazione delle distanze**

Il Comune ritiene che il progetto presentato sia carente in quanto, con riferimento alla sopraelevazione, non indica le distanze con la proprietà dei terzi confinanti per cui non sarebbe possibile verificare il rispetto delle distanze legali. In proposito il TAR riscontra una carenza nelle tavole progettuali allegate al permesso di costruire rilasciato e poi annullato; in particolare, non sarebbero state indicate le distanze tra la progettata sopraelevazione e le proprietà dei terzi confinanti. Anche rispetto a questa problematica, quindi, l'amministrazione avrebbe avuto tutte le ragioni per annullare il permesso di costruire.

Le competenze del professionista

Veniamo al punto cruciale della questione: la qualificazione del professionista incaricato di redigere



il progetto. In proposito il Comune rileva che il progetto risulta sottoscritto da un perito edile che non sarebbe abilitato alla progettazione delle opere. Dall'esame della relazione progettuale si rileva che i lavori sono necessari per risarcire i danni subiti dall'immobile in conseguenza del sisma del 1980. Lo stesso perito edile, oltre che progettista, sarebbe stato anche direttore e collaudatore.

Il Comune ritiene che il progettista, essendo un perito edile, non avrebbe avuto le competenze professionali necessarie per firmare gli elaborati progettuali né avrebbe avuto la qualificazione professionale necessaria per svolgere la funzione di direttore lavori.

### ***Il parere del TAR***

Il TAR condivide l'orientamento dell'amministrazione. La tesi troverebbe il proprio fondamento legislativo nell'art. 16, del R.D. n. 275/1929 (Regolamento per la professione di perito industriale). Tale norma regolamentare stabilisce che «spettano ai periti industriali, per ciascuno nei limiti delle rispettive specialità di meccanico, elettricista, edile, tessile, chimico, minerario, navale ed altre analoghe, le funzioni esecutive per i lavori alle medesime inerenti. Possono inoltre essere adempiute: ... b) dai periti edili anche la progettazione e direzione di modeste costruzioni civili, senza pregiudizio di quanto è disposto da speciali norme legislative, nonché la misura, contabilità e liquidazione dei lavori di costruzione...».

In sostanza, il perito edile troverebbe gli stessi limiti fissati dall'art. 16, lett. m, del R.D. 274/1929 che disciplina l'attività dei geometri.

### ***Le modeste costruzioni civili***

Il TAR ricorda che periti edili e geometri possono svolgere i loro incarichi professionali solo limitatamente alle "modeste costruzioni civili". A questo punto occorre stabilire quando una costruzione civile possa essere considerata "modesta". Il giudice amministrativo ricorda che per valutare una costruzione è necessario fare riferimento alle difficoltà tecniche necessarie per affrontare la progettazione e l'esecuzione dell'opera. In proposito, secondo il TAR campano, non è decisivo l'uso (ovvero il mancato uso) del cemento armato, ben potendo anche una costruzione "non modesta" essere realizzata senza di esso.

Il punto focale della questione sarebbe rappresentato dalle difficoltà che il tecnico deve affrontare e superare per lo svolgimento del proprio incarico professionale. Nel caso in esame il manufatto ricade in zona sismica, il che renderebbe immediatamente applicabile la legge 64 del 2 febbraio 1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) la quale impone la predisposizione di calcoli complessi che esulano dalle competenze professionali dei geometri e dei periti edili (Cons. di Stato, V, sent. n. 883/2015).

In altre parole, la circostanza che il fabbricato si trovi in zona sismica richiede una specifica preparazione professionale necessaria per procedere ai calcoli strutturali che esula dalle competenze di periti e geometra.

**(Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Tecnici24", 14 maggio 2018)**



# Approfondimenti

## CONDOMINIO E RIMBORSI

### Rimborso spese sostenute dal singolo condomino

Luigi Salciarini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 maggio 2018, n. 1044 pag. 786-787

54

Nel condominio, le decisioni di gestione sono affidate a due soggetti/organi ben distinti: all'amministratore (per gli atti di amministrazione ordinaria) e all'assemblea (per quelli di straordinaria). Che cosa accade se il singolo condomino effettua, in via autonoma, una spesa riguardante un interesse comune?

#### LA QUESTIONE

Nel condominio, le decisioni di gestione sono affidate a due soggetti/organi ben distinti: all'amministratore (per gli atti di amministrazione ordinaria) e all'assemblea (per quelli di straordinaria amministrazione). Che cosa accade se il singolo condomino effettua, in via autonoma, una spesa riguardante un interesse comune? Ha diritto al rimborso? A quali condizioni?

#### I PRINCIPI

È evidente che, per ben gestire un edificio (dovendo fare fronte a tutte le attività che la conservazione dei beni e degli impianti comuni e l'erogazione dei servizi comportano), è necessario distinguere con precisione l'ambito (o gli ambiti) della competenza ad assumere le relative decisioni. In tale prospettiva, il codice civile ripartisce la competenza gestionale/decisionale tra l'amministratore di condominio e l'assemblea dei condomini. In particolare, secondo le norme ivi previste, all'amministratore compete assumere le decisioni che riguardano l'amministrazione “ordinaria” (cfr. art. 1130 cod. civ., nonché, a contrario, l'art. 1135 cod. civ.), mentre all'assemblea sono affidate le determinazioni che riguardano la “straordinaria” (art. 1135 cod. civ.).

Ovviamente – ed è pacifico – l'assemblea può in ogni caso assumere qualsiasi decisione riguardi la gestione dell'edificio e quindi anche quanto attinente all'amministrazione “ordinaria” (questioni che, d'altro canto, possono essergli sottoposte su iniziativa dell'amministratore stesso, senza che il medesimo venga meno ai suoi doveri di incarico).

A completamento di ciò, è opportuno ricordare che, secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 1135 cod. civ., l'amministratore torna competente qualora l'attività di amministrazione “straordinaria” da decidere/effettuare sia di carattere urgente (che tale soggetto potrà disporre direttamente).

Come si vede, in forza del disposto di precise disposizioni di legge, al singolo condomino è del tutto precluso intervenire sulle attività amministrative necessarie/utili al fabbricato, mostrandosi in tal modo la spiccata preferenza dell'ordinamento per una gestione “collegiale”. Tuttavia, anche a fronte di un siffatto complesso di regole, è certamente possibile che, di fatto, il singolo, avviando un'iniziativa autonoma, si ingerisca nell'amministrazione e addirittura provveda a erogare pagamenti a terzi.

In questo caso, scatta l'operatività dell'art. 1134 cod. civ., che regola la possibilità di ottenere un rimborso.



## **LE OPINIONI**

Come visto, la norma che regola le anticipazioni di spesa effettuate dal singolo condomino è l'art. 1134 cod. civ., che è stato parzialmente modificato dalla riforma del condominio di cui alla legge 220/2012 (in vigore dal 18 giugno 2013). L'intervento della novella tuttavia appare ininfluente rispetto alla problematica del rimborso (e sembra essersi limitato a un tentativo di un ampliamento delle attività che il singolo può compiere e che sono costituite non più solo dalle spese fatte, ma ricomprendono anche gli atti di "gestione di iniziativa individuale"). In ogni caso, la questione centrale della fattispecie rimane la possibilità, per il singolo che si sia ingerito nell'amministrazione dello stabile, di ottenere il rimborso dei costi sostenuti. Secondo tale ottica, rimane inalterata la necessità della sussistenza di una situazione di urgenza, che rappresenta un requisito imprescindibile per ottenere le chieste restituzioni. Secondo pacifici principi generali, l'onere della prova grava sul richiedente, cioè sul singolo condomino che, nell'interesse comune, ha anticipato la spesa. Per la giurisprudenza, la nozione dell'urgenza gode di una certa elasticità e va riferita a quelle spese che, in base a una valutazione da bonus pater familias, sono da ritenersi indifferibili e devono essere effettuate allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, danno.

A ben vedere, l'art. 1134 cod. civ. contiene un principio che è sostanzialmente negativo: il singolo condomino non ha diritto al rimborso delle spese fatte sulle parti comuni (se non eccezionalmente). Tale criterio trae origine dall'impostazione generale che intende impedire dannose interferenze nell'amministrazione.

In buona sostanza, il condomino, il quale ritiene che si debba effettuare una spesa per attività necessarie, non può (potrebbe) provvedere direttamente, senza avere prima interpellato l'amministratore del condominio affinché convochi l'assemblea dei condomini per le necessarie deliberazioni.

## **LA SOLUZIONE PREFERIBILE**

La fattispecie può essere vista da due prospettive contrapposte:

- a. dalla parte del condominio, il quale non ha interesse a favorire l'ingerenza del singolo o a rimborsare spese che non siano decise dall'assemblea;
- b. dalla parte del singolo, che ha l'interesse contrario a vedersi restituite le spese anticipate nell'interesse comune.

Di conseguenza, se consideriamo il condominio, sarà opportuno che l'amministratore – non appena avuto il sentore di possibili ingerenze – diffidi il singolo dall'intraprendere iniziative e al contempo convochi l'assemblea, avendo sempre cura di evitare qualsiasi danno. Se invece consideriamo il singolo, sarà opportuno non assumere nessuna iniziativa senza avere prima sollecitato l'amministratore riguardo alle iniziative da compiere, provvedendo direttamente solo se, a fronte dell'inerzia di tale ultimo soggetto, si verifichi una situazione di concreto pericolo di danno.

## **PER SAPERNE DI PIÙ**

*-Paolo Scalettaris, "Ancora sul diritto del condomino al rimborso delle spese sostenute per la cosa comune", in Giurisprudenza italiana, 2017, fasc. 6, pag. 1324;*

*-Nunzio Izzo, "Il rimborso delle spese condominiali anticipate spetta solo se urgenti", in Giustizia civile, 2011, fasc. 11, parte 1, pag. 2562.*



## Le configurazioni di valore secondo gli Standard per la valutazione immobiliare

Sergio Clarelli, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “Consulente Immobiliare” Edizione del 15 maggio 2018, n. 1044 pag. 812-818

Le stime immobiliari più recenti per conto dei diversi committenti, accanto ai metodi classici per le valutazioni, vedono metodologie fondate sugli Standard internazionali di valutazione immobiliare. Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare, in buona parte, hanno recepito i suddetti Standard internazionali.

### ***I valori immobiliari***

Come noto, le stime immobiliari riguardano:

- i fabbricati: residenziali, rurali, commerciali, industriali, terziari, a destinazione turistico-ricettiva, sportivi, sanitari, speciali;
- le aree fabbricabili: aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- i terreni agricoli: terreni adibiti all'esercizio di attività agricole.

Ciò premesso, il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrispondente a una differente finalità della stima. Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché solo se esso è noto diventa poi possibile determinare l'aspetto economico (o base di valore) dell'immobile in valutazione.

Se la base di valore è formulata nella prospettiva della compravendita dell'immobile, occorre determinare uno o più dei seguenti valori: (1)

- valore di mercato;
- valore complementare;
- valore di surrogazione;
- valore di trasformazione.

Qualora invece la base di valore fosse formulata nella prospettiva della produzione del bene, è necessario determinare il valore di costo.

Il valore di mercato, definito alla data della valutazione, rappresenta la quantità di denaro con la quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente, interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione di commercializzazione.

Il valore complementare riguarda immobili per i quali sussiste un rapporto di complementarità, per cui il criterio di stima consiste nella differenza tra il valore del bene nel suo complesso e il valore dei beni residui. Tale criterio viene prevalentemente utilizzato, in particolare, nella stima di danni a fabbricati, di opere abusive, del deprezzamento di un fabbricato per inquinamento acustico, nelle stime per espropri parziali, per pubblica utilità, nei quali il proprietario viene privato di una porzione dell'immobile, per cui subisce un danno al quale deve corrispondere un'adeguata indennità di esproprio, nella stima dell'indennità per servitù prediali coattive e così via.

Il valore di surrogazione è legato all'aspetto della surrogabilità (o sostituibilità) dell'immobile (in particolare, per esempio, per immobili fuori mercato, come edifici industriali dismessi ecc.) e quindi,





a tale fine, occorre prevedere il valore di ricostruzione o di riproduzione di un immobile sostitutivo, per cui si adottano i criteri di stima del valore di mercato o del valore di costo del bene sostituibile con quello oggetto di stima.

Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito. In tale caso il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

Il valore di costo è legato alla possibilità di produrre il bene e si ottiene sommando le spese relative ai singoli fattori della produzione, con la finalità di determinare preventivamente il costo di un'opera, di effettuare verifiche a consuntivo, per la stesura di bilanci aziendali ecc.

Inoltre sono valori principali il valore di mercato e il valore di costo e sono invece valori derivati i restanti tre, indicati sopra.

A questo punto è necessario svolgere una considerazione con riferimento ai valori commerciali degli immobili.

Chi domanda un bene immobile è disposto a corrispondere un prezzo in funzione delle sue aspettative, per il più proficuo impiego dello stesso immobile, sapendo che i valori commerciali dello stesso immobile sono rappresentati dal valore di mercato nella destinazione d'uso attuale e dagli n valori di trasformazione per le potenziali destinazioni alternative a quella attuale.

A questo proposito, l'Highest and Best Use (HBU) rappresenta la destinazione più redditizia, perché è relativo all'uso più conveniente e migliore e corrisponde al valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione per le destinazioni d'uso prospettate.

Queste trasformazioni devono avere i seguenti requisiti:

- essere fisicamente e tecnicamente possibili,
- finanziariamente sostenibili,
- legalmente ammissibili,
- economicamente convenienti.

Pertanto, per potere individuare l'HBU, occorre procedere con un'accurata analisi dei vincoli di tipo tecnico, giuridico, urbanistico e così via relativi all'immobile in esame, la cui realizzabilità deve comunque avere una sua convenienza economica.

L'Highest and Best Use è preso in considerazione nel caso in cui il valore attuale di mercato dell'immobile non costituisce il massimo valore ritraibile dal bene, per cui occorre valutare i potenziali valori di trasformazione nei vari usi prospettati.

Al contrario, l'HBU può rappresentare la destinazione attuale dell'immobile, se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle possibili destinazioni alternative.

### ***Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare***

Negli ultimi tempi, nelle stime immobiliari per conto di committenti vari, quali istituti di credito, autorità giudiziaria, enti pubblici, aziende e così via, ai metodi classici per le valutazioni immobiliari si sono aggiunte le metodologie di stima fondate sugli Standard internazionali di valutazione immobiliare.

A questo proposito, la Norma UNI 11558:2014, dal titolo Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza, richiede al professionista tecnico che riveste questo ruolo sia un'esperienza nel settore di almeno 3 anni, sia un ampio bagaglio di conoscenze tecniche ed



economiche, tra le quali, in primis, una conoscenza approfondita della disciplina estimativa e, in particolare, dei nuovi procedimenti di stima previsti dagli Standard internazionali.

Premesso che uno Standard di valutazione immobiliare rappresenta un insieme di regole condivise riguardanti la metodologia estimativa e le fasi operative da seguire, questi Standard internazionali consistono essenzialmente in:

- definizioni tecniche;
- criteri valutativi applicabili;
- aspetti legati alla qualificazione dei valutatori e alla deontologia professionale;
- norme guida di metodologia applicativa.

Tra i principali Standard internazionali si ricordano: (2)

-International Valuation Standards (IVS), compendiate in The White Book, la cui ultima edizione risale al 2017, e predisposti dall'International Valuation Standards Council (IVSC), con sede a Londra;

-European Valuation Standards (EVS), che sono riportati in The Blue Book, la cui ultima edizione riporta gli EVS 2016 che sono redatti da TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations, il Gruppo europeo delle associazioni di valutatori, con sede a Bruxelles;

-RICS Valuation - Global Standards 2017, che incorporano gli IVSC International Valuation Standards, compendiate in The Red Book, redatto dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, con sede a Londra, la cui ultima edizione risale al giugno 2017, in vigore dal 1° luglio 2017;

-Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), la cui ultima edizione è la 2016-2017, predisposti dall'Appraisal Standards Board, The Appraisal Foundation, con sede a Washington.

Inoltre occorre citare gli International Accounting Standards (IAS), trasformati successivamente negli International Financial Reporting Standards (IFRS), vale a dire i principi contabili internazionali, emanati dall'International Accounting Standards Board dell'International Accounting Standards Committee (IASC), il cui ultimo aggiornamento risale al settembre 2017, i quali, a partire dal 1973, hanno rappresentato il primo tentativo di standardizzazione mondiale delle regole contabili e, in parte, valutative.

In pratica, possiamo distinguere le metodologie internazionali di valutazione immobiliare in tre approcci diversi, vale a dire:

-metodi orientati al mercato, consistenti nel Market Approach (MA), il quale si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili (comparables);

-metodi orientati al reddito, consistenti nell'Income Approach (IA), che fornisce un'indicazione del valore dell'immobile convertendo i flussi di cassa (o reddituali) futuri, connessi all'immobile, in un singolo valore attuale capitale (capitalizzazione dei redditi);

-metodi orientati al costo, consistenti nel Cost Approach (CA), che si compendia nel principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

### **Le configurazioni di valore secondo gli Standard internazionali**

In sostanza, questi Standard danno del valore di mercato, Market Value, una definizione pressoché identica, per cui riportiamo quella degli IVS: «*The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*», vale a dire l'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in



normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per quanto riguarda inoltre particolari condizioni di restrizione di mercato, l'International Valuation Standards Council, nel documento IVS 104: Bases Of Value, del 28 aprile 2016, al punto 180.1, Premise of Value - Forced Sale, fornisce la seguente definizione della "vendita forzata": «*The term "forced sale" is often used in circumstances where a seller is under compulsion to sell and that, as consequence, a proper marketing period is not possible. The price that could be obtained in these circumstances will depend upon the nature of the pressure on the seller and the reasons why proper marketing cannot be undertaken. It may also reflect the consequences for the seller of failing to sell within the period available. Unless the nature of and the reason for the constraints on the seller are known, the price obtainable in a forced sale cannot be realistically estimated. The price that a seller will accept in a forced sale will reflect its particular circumstances rather than those of the hypothetical willing seller in the Market Value definition. The price obtainable in a forced sale has only a coincidental relationship to Market Value or any of the other bases defined in this standard. A "forced sale" is a description of the situation under which the exchange takes place, not a distinct basis of value.*». Vale a dire che il termine "vendita forzata" è spesso usato nei casi in cui un venditore è costretto a vendere e, di conseguenza, un periodo di commercializzazione corretta non è possibile.

59

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione sul venditore e dalle ragioni per le quali la corretta commercializzazione non può essere intrapresa. Può anche riflettere le conseguenze per il venditore di non riuscire a vendere entro il periodo a disposizione. A meno che la natura e la ragione dei vincoli sul venditore siano noti, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le sue particolari circostanze, piuttosto che quelle dell'ipotetico venditore disponibile come indicato nella definizione del valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha solo un rapporto casuale con il valore di mercato o con qualsiasi base di valore definita dagli IVS.

Una "vendita forzata" descrive la situazione nel corso della quale avviene lo scambio e il valore da essa definito non è una base distinta di valore.

Oltre al valore di mercato, altre configurazioni di valore secondo gli Standard internazionali sono:

-valore equo (Fair Value), che, rappresenta il prezzo stimato per il trasferimento di un'attività o passività tra parti consapevoli, indipendenti e ben informate che riflette i loro rispettivi interessi;

-valore d'uso (Value in Use), che, in sostanza, consiste nel valore attuale dei futuri flussi di cassa attesi che si possono ottenere da un bene immobiliare o da un'unità generatrice di flussi;

-valore di realizzo (Salvage Value), che rappresenta il valore di un bene che ha raggiunto la fine della sua vita economica per cui è stato realizzato. Il bene può ancora avere valore per un uso alternativo o come valore di recupero delle parti componenti;

-valore sinergico (Synergistic Value o Marriage Value), che rappresenta un valore addizionale creato dalla combinazione di due o più attività o interessi per cui il valore della combinazione risulta superiore a quello della somma dei singoli valori;

-valore d'investimento (Investment Value), che è il valore (soggettivo) che assume un bene immobiliare per il proprietario o per un potenziale proprietario, con riferimento a specifici investimenti od obiettivi operativi;

-valore del credito ipotecario o valore cauzionale (Mortgage Lending Value), che è rappresentato dal valore della proprietà immobiliare, come determinato da una prudente valutazione della futura negoziabilità dell'immobile stesso, tenuto conto dei suoi aspetti di sostenibilità di lungo termine, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente, nonché di quelli alternativi appropriati dell'immobile;



-valore di liquidazione (Liquidation Value), che è pari all'importo netto che sarebbe realizzato nel caso in cui un'azienda cessi la propria attività e i suoi beni siano venduti separatamente;

-valore assicurabile (Insurable Value), che è la somma indicata nel contratto assicurativo dell'immobile come il debito dell'assicuratore in caso di danno e di perdita finanziaria, relativi a quella proprietà, causati all'assicurato da un determinato rischio previsto nel contratto di assicurazione. In sostanza, tale ammontare, che esclude il valore del terreno su cui sorge l'edificio, rappresenta l'importo massimo che può essere riconosciuto all'assicurato in caso di danni o di distruzione;

-valore speciale (Special Value), che rappresenta un importo che riflette particolari caratteristiche di un bene che hanno valore solo per un particolare acquirente, a causa di vantaggi derivanti dalla sua proprietà che non sarebbero a disposizione di altri acquirenti in un mercato.

### ***Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare***

Gli Standard nazionali per la valutazione immobiliare, che, in buona parte, hanno recepito i suddetti Standard internazionali, sono in pratica costituiti da:

-Norma UNI 10839-1:1999: Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia, entrata in vigore il 31 ottobre 1999, attualmente in vigore;

-Norma UNI 10839-2:1999: Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche, entrata in vigore il 31 ottobre 1999, attualmente in vigore;

-Norma UNI 11612:2015: Stima del valore di mercato degli immobili, entrata in vigore il 10 dicembre 2015, attualmente in vigore;

-Prassi di riferimento UNI/PdR 19:2016: Raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti definiti nella norma UNI 11558, Valutatore immobiliare - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza;

-Codice delle valutazioni immobiliari, Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, (3) giunto nel 2017 alla V edizione (presentata il 1° dicembre 2017), dopo quelle del 2000, 2002, 2005 e 2011;

-Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI - Associazione Bancaria Italiana), 2015 (l'edizione del 2011 è allegata al Codice delle valutazioni immobiliari, IV edizione);

-Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI), edito nel 2011 dall'ex Agenzia del Territorio (attualmente confluita nell'Agenzia delle Entrate).

La Norma UNI 10839-1:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici. La norma inquadra la qualificazione e il controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica all'interno della qualificazione e del controllo del progetto edilizio.

La Norma UNI 10839-2:1999 definisce i criteri valutativi e gli strumenti metodologici sotto il profilo estimativo, finanziario ed economico, da seguire per l'ottenimento della conformità tra il progetto dell'opera e il quadro delle esigenze poste alla base dell'intervento edilizio, favorendo pertanto la ricerca di soluzioni ottimali sotto il profilo del rapporto qualità tecnico-prestazionale/costi in un confronto con i ricavi e/o benefici. La norma, oltre a fornire una partizione delle principali tecniche



estimative, finanziarie ed economiche, individuandone il profilo sia metodologico, sia operativo, introduce alcune principali tecniche di organizzazione e trattamento delle informazioni di supporto alle attività di valutazione, unitamente ad alcune metodiche di Project Management.

La Norma UNI 11612:2015 è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, in linea con i suddetti Standard.

La Prassi di riferimento UNI/PdR 19: 2016, (4) pubblicata il 15 giugno 2016, fornisce una serie di raccomandazioni per la valutazione di conformità di parte terza accreditata ai requisiti del valutatore immobiliare, ossia della figura professionale che esercita attività di stima e valutazione immobiliare secondo quanto definito nella Norma UNI 11558, a cura di Rete Nazionale Professioni Area Tecnica, ACCREDIA e UNI - Ente italiano di normazione.

Il Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, V edizione, «costituisce lo standard di riferimento per l'attività valutativa a livello nazionale; a livello internazionale è armonizzato con altri Standard per la valutazione immobiliare, quali gli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC); l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA); il Valuation Standards della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS); le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation (USA).».

Le Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (2015) «definiscono per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche ecc.), che li applicheranno, principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti aggiornando, rispetto alla precedente versione, i riferimenti delle fonti e la terminologia utilizzata, nel rispetto, peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.».

Il Manuale operativo delle stime immobiliari (MOSI) dell'ex Agenzia del Territorio ha i seguenti obiettivi: realizzare la massima trasparenza nei processi estimativi, fornire ai tecnici valutatori dell'Agenzia gli strumenti attraverso i quali è possibile confrontarsi con gli IVS e con i procedimenti a carattere finanziario di scuola anglosassone, fornire le premesse per una maggiore interazione tra tecnici valutatori e tecnici che operano nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

### ***Le configurazioni di valore secondo gli Standard nazionali***

In sostanza, anche in questi Standard si ritrovano le medesime configurazioni di valore già viste.

Per quanto riguarda, in particolare, la definizione del valore di mercato, il Codice delle valutazioni immobiliari, IV edizione, precisa che «La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

-l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;

-il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

-il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;

-non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte ecc.) e le spese di intermediazione.».

Inoltre, per ciò che concerne le suddette Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, esse definiscono, in particolare:

-valore di credito ipotecario (o valore cauzionale, o Mortgage Lending Value MLV): «il valore dell'immobile quale determinato in base a una prudente valutazione della futura commerciabilità



dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi»;

-valore assicurabile di un immobile: «l'importo dichiarato nel contratto di assicurazione relativo all'immobile per il quale l'assicuratore è responsabile nel caso in cui l'assicurato subisca un danno o una perdita pecuniaria causati da un rischio specificato nel contratto di assicurazione e verificatosi per l'immobile»;

-valore di vendita forzata: «la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile».

-----

(1) *S. Clarelli, Estimo immobiliare, industriale e aziendale, HOEPLI, 2017.*

(2) *S. Clarelli, "Gli Standard internazionali per la valutazione immobiliare", in Consulente immobiliare, n. 982, Il Sole 24 Ore, 2015.*

(3) *Società consortile per azioni, senza fini di lucro, di emanazione delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, fondata nel 1997 per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza del mercato immobiliare italiano.*

(4) *Come precisa l'UNI, le prassi di riferimento, adottate esclusivamente in ambito nazionale, rientrano fra i "prodotti della normazione europea", come previsti dal regolamento UE n. 1025/2012, e sono documenti che introducono prescrizioni tecniche, elaborati sulla base di un rapido processo ristretto ai soli autori, sotto la conduzione operativa di UNI. Esse sono disponibili per un periodo non superiore a 5 anni, tempo massimo dalla loro pubblicazione entro il quale possono essere trasformate in un documento normativo (UNI, UNI/TS, UNI/TR) oppure devono essere ritirate. Chiunque può fornire suggerimenti a UNI per un loro miglioramento.*





# L'Esperto risponde



Catasto

## ■ ATTO DI VENDITA Nullo con DIFFORMITÀ CATASTALI

**D.** *Nel 2017 ho venduto una villetta. In allegato all'atto di vendita c'era la visura catastale corrispondente allo stato di fatto e, nell'atto, veniva citata la licenza di costruzione risalente al 1977. In seguito alla decisione dell'acquirente di fare alcuni lavori interni al piano mansardato, si è scoperto in Comune che la licenza di costruzione ha avuto, nel tempo, due varianti (l'ultima nel 1981) e il piano mansardato non corrisponde alla visura catastale. Per poter effettuare i lavori è necessario, in base alle norme edilizie attuali del Comune, una maggior altezza del tetto (che comporta parziale demolizione). L'atto di compravendita è nullo o con una Scia è possibile uniformare lo stato di fatto alla norma edilizia e alla visura catastale?*

-----

**R.** A seguito delle novità introdotte con l'articolo 19, comma 14, del DI 78/2010, negli atti di compravendita, di regola il notaio inserisce una specifica dicitura con cui la parte venditrice dichiara che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e che comunque non sussistono difformità tali da comportare l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, il tutto ferma restando la dovuta verifica degli atti e delle risultanze dei registri immobiliari. Le conseguenze per una dichiarazione falsa sono importanti e comportano anche la nullità dell'atto. Sul punto, tuttavia, va osservato che non tutte le difformità comportano la nullità dell'atto. Dalla circolare 2/2010 dell'agenzia del Territorio si deduce che vi sono alcune tipologie di variazioni che non possiedono rilevanza catastale e non provocano la modifica della planimetria catastale; tra di esse, ad esempio, va annoverato lo spostamento di porte o tramezzi che, pur modificando la superficie utile dei vani interessati, non varia il numero dei vani e la loro funzionalità.

**(Maurizio Di Rocco, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Esperto risponde", 7 maggio 2018)**

## ■ PER L'IMMOBILE F/3 NON VALE LO SCONTO RISTRUTTURAZIONE

**D.** *Stiamo valutando l'acquisto di un immobile non ancora accatastato perché in fase di costruzione (F/3). Vorremmo, prima dell'acquisto, capire se abbiamo diritto a fruire delle detrazioni fiscali per ristrutturazione. Ad oggi né il commercialista, né l'architetto, né il Comune e nemmeno l'agenzia delle Entrate hanno saputo dirci se, una volta acquistato l'immobile, potremo beneficiare delle detrazioni. Nel caso ne avessimo diritto: è necessario registrare il compromesso prima del rogito per poterne fruire?*

-----

**R.** La risposta è negativa. La detrazione del 50% per le spese di ristrutturazione edilizia e anche quella del 65% per interventi di risparmio energetico (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, legge di Bilancio per il 2018; si vedano anche le guide al 50% e al 65% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)), non trova applicazione nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato è classificato nella categoria catastale denominata «F/3 - unità in corso di costruzione», alla quale non viene associata alcuna rendita catastale. In altri termini, il fabbricato in corso di costruzione viene iscritto in catasto con la categoria F/3, ma senza



GRUPPO **24** ORE

attribuzione di rendita in quanto l'immobile non si può ancora ritenere un fabbricato «abitabile o servibile all'uso cui è destinato». Come tale, le due detrazioni non sono applicabili poiché limitate agli interventi eseguiti su fabbricati già ultimati e accatastati prima dell'inizio del recupero.

**(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 30 aprile 2018)**



## Condominio/Immobili

### ■ IL «PATTO SPECIALE» ESTENDE A TUTTI IL NO ALLA RECINZIONE

**D.** *Sono da poco proprietario di un appartamento in un condominio di 24 unità. Nell'atto stipulato dal notaio per l'acquisto del mio immobile - ma anche in quello di tutti gli altri - è stata inserita una clausola che riguarda l'utilizzo esclusivo dei giardini che prevede che debbano essere utilizzati come semplice giardino, senza chiusure con cancelli né installazioni di manufatti né altri ingombri. Quindi ognuno di noi condòmini avrebbe un pezzo di giardino ad uso esclusivo con vincolo contrattuale.*

*L'amministratore del condominio ha consentito ai proprietari degli appartamenti siti nella parte retrostante dell'edificio la chiusura dei giardini con cancelli e l'installazione di manufatti, ma non lascia fare la stessa cosa a me perché il mio appartamento è sito nella parte frontale dello stabile, e quindi deturpere la facciata. Visto che i diritti e doveri sono uguali per tutti come posso tutelarmi nei confronti dell'amministratore? Per ora gli ho scritto di far ripristinare lo stato di origine come previsto dai contratti. È penalmente responsabile? Posso farlo decadere in tribunale?*

-----

**R.** In presenza di un “patto speciale” inserito nei rogiti notarili che vieta la recinzione dei giardini in uso esclusivo (e l'installazione di altri manufatti ed ingombri), salvo il consenso unanime di tutti i condòmini, la recinzione dei giardini (o l'installazione di manufatti e altri ingombri), deve ritenersi vietata per tutti i condòmini e non solo per il lettore (articoli 1322 e 1372 del Codice civile). L'amministratore deve ritenersi tenuto a far rispettare il regolamento di condominio, in base all'articolo 1130, comma 1, numero 1, del Codice civile e a compiere i necessari atti conservativi (articolo 1130, comma 1, numero 4, del Codice civile). In tale contesto, il lettore – a meno di agire direttamente contro i condòmini che trasgrediscono al regolamento - può diffidare l'amministratore al compimento degli atti di sua competenza (nei confronti di coloro che violano il regolamento), salvo agire nei confronti di quest'ultimo per inadempimento e per il risarcimento dei danni. E salvo chiederne la revoca per gravi irregolarità, a norma dell'articolo 1129, comma 11, del Codice civile (ma sul punto, occorrerebbe una vera e propria consulenza, non essendo la fattispecie prospettata dal lettore menzionata tra le ipotesi tipiche di “grave irregolarità”). Sconsigliamo invece al lettore di trasgredire, a sua volta, al regolamento condominiale senza il consenso scritto e unanime di tutti i condòmini. Tale comportamento lo esporrebbe, infatti, ad eventuali azioni giudiziarie da parte degli altri condòmini. In ogni caso, il comportamento dell'amministratore non sembra costituire reato.

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 14 maggio 2018)**

### ■ L'ACQUIRENTE PAGA LE SPESE SOLO FINO ALL'ANNO PRIMA

**D.** *Nel 2017 ho acquistato un appartamento all'asta e ho pagato le spese arretrate relative alle gestioni 2016 e 2017. Ho effettuato alcuni lavori di ristrutturazione e ho collegato la nuova caldaia a una canna fumaria già esistente, installata nel 2009. I condòmini durante l'ultima assemblea hanno deliberato di richiedermi il pagamento della quota millesimale di spesa sostenuta per l'installazione della canna fumaria che a suo tempo il vecchio proprietario non aveva pagato, intimandomi, in caso contrario, il distacco della caldaia. La richiesta è legittima oppure, in base all'articolo 63, comma 2, delle disposizioni attuative del Codice civile, non sono tenuto al pagamento poiché si tratta di una spesa relativa al 2009?*

-----



**R.** Nel caso del lettore, si applica l'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del Codice civile, secondo cui «chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente».

Tuttavia, sarebbe opportuno conoscere il contenuto della deliberazione relativa all'installazione della citata canna fumaria. In particolare, capire se agli eventuali condòmini che non abbiano partecipato alla spesa di installazione della canna fumaria (perché, ad esempio, sulla base degli impianti installati nelle proprie abitazioni, in quel periodo, ritenevano inutile e superfluo allacciarsi alla relativa canna fumaria) sia stato concesso di allacciarsi in futuro, mediante il pagamento della relativa quota millesimale.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 14 maggio 2018)**

## ■ ASCENSORI: COSTI RIPARTIBILI IN BASE AI COMPONENTI

**D.** *Relativamente alla ripartizione delle spese dell'ascensore in un condominio privato, è possibile prevedere, oltre alle tabelle millesimali, una percentuale di spesa riferita al numero dei componenti dei nuclei familiari?*

-----

**R.** Oltre che dall'articolo 1124 del Codice civile, la ripartizione delle spese relative all'ascensore – ordinarie e straordinarie – può essere regolata anche dal regolamento condominiale contrattuale, che notoriamente prevale sui criteri di riparto di cui all'articolo 1124 del Codice civile. L'aumento della contribuzione per il maggior uso dell'ascensore in considerazione del maggior numero dei componenti dei nuclei familiari – in assenza di contrarie disposizioni del regolamento contrattuale – può essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza regolamentare (maggioranza degli intervenuti oltre a 500 millesimi), a norma dell'articolo 1123, penultimo comma, del Codice civile. Secondo questa norma, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, fatto salvo il rispetto dei criteri di riparto di cui all'articolo 1124 del Codice civile.

**(Silvio Rezzonico, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 7 maggio 2018)**

## ■ L'IMPIANTO DI SORVEGLIANZA RICHIEDE LA DELIBERA

**D.** *Possiedo tre immobili in un condominio, identificato da due numeri civici differenti: 7 e 7A. Solo per uno dei due civici, il 7, è stato deliberato e installato un impianto di videosorveglianza. Nell'esecuzione dei lavori, mi sono accorto che, contemporaneamente e senza delibera, è stato installato un secondo impianto di videosorveglianza al civico 7A. Ho immediatamente e più volte contestato l'opera, arrivando a chiederne la rimozione. Nell'ultima assemblea, nelle «varie ed eventuali», i condòmini presenti hanno ratificato il lavoro già fatto al civico 7A. Solo successivamente è emerso che il monitor che registra le inquadrature per i due civici è uno solo ed è collocato nella portineria del 7A. In questo modo, la custode del 7A guarda tutto il transito del civico numero 7. È corretto? Mi sembra irregolare, sia formalmente (il lavoro fatto è privo di delibera) che sostanzialmente, a causa della violazione della privacy.*

-----

**R.** Per poter installare l'impianto di videosorveglianza nel civico 7A deve esserci stata una preventiva delibera, oppure una successiva che rettifica, ma non nella voce «varie ed eventuali». La delibera così assunta potrà quindi essere impugnata nelle forme e nei modi previsti dalla legge, oppure andrà rifatta, mettendo all'ordine del giorno la discussione e successiva approvazione dell'installazione dell'impianto di sorveglianza al civico 7A. Sotto il profilo della privacy, quando i condòmini del civico 7A approvano non vi è alcuna violazione della privacy.

**(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 7 maggio 2018)**





## ■ IL PLACET PAESAGGISTICO NON È A CARICO DELL'IMPRESA

**D.** Circa due anni fa avevo contattato una ditta specializzata per la fornitura di finestre in Pvc, zanzariere e grate di sicurezza, da installare all'esterno delle tapparelle. Le finestre e le zanzariere sono già state installate. Per quanto riguarda le grate, poiché la mia zona è soggetta a vincolo paesaggistico, solo dopo aver accettato il contratto chiesi alla ditta se aveva richiesto la compatibilità paesaggistica: con mia grande sorpresa mi resi conto che erano all'oscuro di tutto. Anche alla luce dell'articolo 181 del DL 42/2004, chi deve richiedere la compatibilità paesaggistica, il committente o la ditta appaltatrice? E quest'ultima può obbligare il committente ad accettare l'installazione, pur essendo priva delle autorizzazioni necessarie? La ditta appaltatrice non dovrebbe assumersi i rischi di ciò che è presente nel contratto?

-----

**R.** Le prescritte autorizzazioni per la realizzazione delle opere devono essere richieste da parte dei proprietari dell'immobile. Mentre la ditta installatrice, prima della realizzazione delle opere, deve assicurarsi che le stesse godano del titolo abilitativo.

**(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 14 maggio 2018)**

## ■ LA SANATORIA VA RICHIESTA DALL'ATTUALE PROPRIETARIO

**D.** I miei genitori mi hanno donato la nuda proprietà di una casa di campagna, riservandosi a vita l'usufrutto. Dopo sei anni circa dalla donazione, i vigili urbani hanno scoperto che l'intero fabbricato era abusivo. Chi è legittimato a chiedere la sanatoria: il nudo proprietario o l'usufruttuario (ex proprietario)? Il Comune asserisce che debba essere esclusivamente il nudo proprietario, senza dirmi i motivi. L'ingegnere da me interpellato asserisce l'esatto contrario. Chi ha ragione?

-----

**R.** In base all'articolo 36, comma 1, del Dpr 380/2001, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'edificio, sia al momento della presentazione della domanda. I soggetti indicati dalla norma sono entrambi titolati a chiedere il permesso in sanatoria.

Facendo riferimento alla normativa prevista per il rilascio del permesso di costruire (articolo 11 del Dpr 380/2001), anche l'usufruttuario avrebbe titolo a fare richiesta, ma con l'autorizzazione del proprietario.

**(Massimo Sanguini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 7 maggio 2018)**



## ■ NO AL CUMULO DEI BONUS MOBILI E GIOVANI COPPIE

**D.** Dovrò iniziare a breve alcuni lavori di ristrutturazione nel mio appartamento per insonorizzare una stanza, adiacente all'appartamento dei vicini. In seguito, intendo acquistare dei mobili e alcuni elettrodomestici per completare l'arredamento. Nel 2016 dopo l'acquisto dell'appartamento in questione, avvenuto a dicembre 2015, ho fruito del bonus mobili dedicato alle giovani coppie under 35 per una spesa totale di circa 5mila euro. Ci sono dei vincoli che mi impediscono di fruire dell'agevolazione per gli arredi introdotta dalla legge di Bilancio 2018? Dalla lettura della nuova norma si evince che occorre aver iniziato i lavori a partire dal 1° gennaio 2017, ma non si fa alcun riferimento alla non cumulabilità con il vecchio bonus mobili giovani coppie, vincolo - della



*cumulabilità - che valeva solo per il 2016. Aggiungo anche che, in precedenza, non mi sono mai avvalso della ristrutturazione come presupposto per avere diritto al bonus mobili.*

-----

**R.** La risposta è negativa: il cumulo tra i due bonus mobili non è ammesso. L'articolo 1, comma 75 della legge 208/2015, di Bilancio per il 2016, prevedeva, solo per l'anno di riferimento, un nuovo bonus mobili a favore delle giovani coppie che avessero acquistato una prima casa, a condizione che almeno uno dei componenti non avesse superato i 35 anni d'età e i due elementi della coppia fossero sposati o conviventi da almeno tre anni. In particolare, veniva attribuita una detrazione Irpef del 50%, calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 16mila euro, per le giovani coppie che avessero acquistato, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, mobili destinati all'arredo della nuova abitazione prima casa. Il beneficio, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo, non era cumulabile con il bonus mobili ordinario, collegato agli interventi di recupero edilizio.

Come precisato nella circolare 7/E/2017 (si veda pagina 232), il bonus mobili non è cumulabile con l'agevolazione prevista dall'articolo 1, comma 75, della legge 208/2015, per l'acquisto di mobili destinati all'arredo dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale acquistata dalle giovani coppie. Tale incompatibilità deve essere intesa nel senso che non è consentito fruire di entrambe le agevolazioni per l'arredo della medesima unità abitativa (circolare 7/E/2016, punto 2.3).

67

In particolare, si ricorda che il bonus mobili 2018 si applica solo se i lavori sono iniziati non prima del 1° gennaio 2017. L'articolo 1, comma 3, numero 3, della legge 205/2017, proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2018, la detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), connesse ai lavori di ristrutturazione edilizia iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2017. Tale detrazione deve essere calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 10mila euro, ma non è cumulabile con il bonus mobili giovani coppie di cui si è già fruito nel 2016.

**(Marco Zandonà, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde”, 14 maggio 2018)**

## ■ OPERE SU IMMOBILI VINCOLATI, SÌ ALLA DOPPIA DETRAZIONE

**D.** *Il condominio in cui abito è un immobile vincolato dalle Belle Arti. Stiamo per deliberare il rifacimento dei tetti e altre opere straordinarie di restauro di notevole importanza, tutte già concordate e autorizzate dalla Soprintendenza ai beni architettonici. L'amministratore ci ha detto che, oltre alle detrazioni del 50%, trattandosi di immobile vincolato e di opere autorizzate dalla Soprintendenza, avremmo diritto a un'ulteriore detrazione Irpef del 19% come singoli proprietari pro quota rispetto alla spesa, che si sommerebbe al consueto 50%. Ci è stata paventata, inoltre, la prossima riapertura delle domande per l'accesso ai contributi per i lavori di restauro su immobili storici, che erano state chiuse nel 2012. È corretto?*

-----

**R.** In presenza di un intervento su un immobile di interesse storico-artistico vincolato in base al Dlgs 42/2004 (che ha sostituito la legge 1089/1939), è prevista la detrazione del 19% delle spese di manutenzione obbligatorie per legge o rese necessarie da provvedimento amministrativo, in base all'articolo 15 del Tuir (Dpr 917/1986).

Si precisa, inoltre, che nel caso si tratti di un immobile a destinazione residenziale compete anche la detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre 2017, n.205, di Bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)), cumulabile, per espressa previsione della legge, con la già citata detrazione delle spese di manutenzione obbligatorie per legge ex articolo 15 del Tuir, ridotte nella misura del 50 per cento. In sostanza il cumulo è previsto tra la detrazione del 50% e quella del 19% ridotta al 50% e quindi pari al 9,5% delle spese sostenute.

I contributi per il recupero di tali immobili sono fissati in genere con provvedimenti specifici del



GRUPPO 24 ORE

ministero dei Beni culturali o a livello locale con provvedimento regionale.

**(Marco Zandonà, II Sole 24 ORE – Estratto da “Esperto risponde”, 14 maggio 2018)**

## ■ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DISTINTA DALL'AMPLIAMENTO

**D.** *Una casa unifamiliare dev'essere ristrutturata internamente e ampliata, con l'aggiunta di una camera e un bagno. L'articolo 10, comma 1, lettera c, del Dpr 380/2001 definisce la ristrutturazione edilizia come un complesso di interventi che può portare a modifiche della volumetria o dei prospetti degli edifici. L'articolo 3, comma 1, lettera d, dello stesso decreto comprende nella ristrutturazione anche interventi di demolizione e ricostruzione, ma con la stessa volumetria preesistente. Non mi è ben chiaro se la ristrutturazione possa comprendere o no anche l'aumento di volume. Nella situazione prospettata all'inizio, le spese sostenute per l'ampliamento possono essere ricomprese nella nozione di ristrutturazione del fabbricato e quindi detratte nella misura del 50%?*

-----

**R.** In presenza di intervento di ristrutturazione con ampliamento, le spese detraibili ai fini del 50% sono solo quelle di ristrutturazione, se tenute distinte da quelle di ampliamento (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 3, lettera b, n. 1-4 della legge 27 dicembre, n.205, di bilancio per il 2018; si veda anche la guida al 50% su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

Con la risoluzione 4/E/2011, l'agenzia delle Entrate si è espressa a proposito dell'applicabilità delle detrazioni del 36%-50% in presenza di lavori di ristrutturazione e ampliamento, con o senza demolizione dell'edificio originario. In particolare le spese sostenute per gli interventi per i lavori sull'esistente in presenza di ampliamento, come nel caso del lettore, sono rilevanti ai fini della detrazione solo se si tengono distinte le spese di ristrutturazione da quelle di ampliamento (fatture e bonifici separati) pena l'inapplicabilità integrale della detrazione.

**(Marco Zandonà, II Sole 24 ORE – Estratto da “L'Esperto risponde”, 7 maggio 2018)**







GRUPPO<sup>24</sup>ORE

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

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

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

© 2018 Il Sole 24 ORE S.p.a.

**Tutti i diritti riservati.**

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

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



GRUPPO<sup>24</sup>ORE