

16

Percorsi di informazione ed approfondimento
per professionisti, aziende e Pubblica Amministrazione

p.40 PREVIDENZA

Iscritti alla gestione separata Inps: le regole per il 2013

p.47 FISCO

Durc: esteso il campo di applicazione

p.57 SICUREZZA

Sicurezza sul lavoro: la mini riforma tra rinvii e criticità

*Quindicinale di aggiornamento e approfondimento
in materia di ambiente, appalti, edilizia e urbanistica,
immobili, sicurezza*

Chiuso in redazione il **15 settembre 2013**

© **2013 Il Sole 24 ORE S.p.a.**

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

Sede legale e Amministrazione:

Via Monte Rosa, 91 – 20149 Milano

a cura della Redazione

Edilizia e PA de Il Sole 24 ORE

Tel. 06 3022.6353

e-mail: redazione.ediliziaeambiente@ilsole24ore.com

Sommarario

	pag.
NEWS	
Lavoro, previdenza e professione - Immobili - Economia, fisco, agevolazioni e incentivi - Rifiuti - Edilizia e urbanistica - Appalti - Pubblica amministrazione ed enti locali	5
RASSEGNA NORMATIVA	
Lavoro, previdenza e professione - Sicurezza ed igiene del lavoro - Economia, fisco, agevolazioni e incentivi - Edilizia e urbanistica - Pubblica Amministrazione ed enti locali - Appalti - Chimica e alimentare	23
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Edilizia e urbanistica - Energia - Ambiente - Sicurezza ed igiene del lavoro - Appalti - Immobili - Condominio	29
APPROFONDIMENTI	
Lavoro, previdenza e professione	
ISCRITTI ALLA GESTIONE SEPARATA INPS: LE REGOLE PER IL 2013	
<i>L'Inps, con circolare 12.2.2013, n. 27, aveva definito le aliquote contributive e di computo per gli iscritti alla gestione separata, nonché il massimale e minimale contributivo per l'anno 2013. Considerate le frequenti modifiche degli ultimi anni, vale la pena fare il punto su questo particolare e sempre più articolato istituto, introdotto ancora nel 1995 e al quale risultano iscritti, tra gli altri, anche i lavoratori parasubordinati; tanto per dare l'idea della rilevanza di questa gestione, in base ai dati del Coordinamento generale statistico attuariale Inps (sezione osservatori statistici), nell'anno 2011 risultavano iscritti alla gestione separata 1.745.999 lavoratori, di cui 1.464.740 collaboratori e 281.259 professionisti. Gli iscritti "concorrenti", cioè quelli che pagano l'aliquota minima, erano 588.349. Le recenti riforme in materia pensionistica (D.L. n. 201/2011) e di lavoro (legge n. 92/2012) hanno interessato anche la gestione separata intervenendo sia sui requisiti di accesso alle prestazioni pensionistiche, sia sulle aliquote contributive e di computo</i>	
Fabrizio Bonalda, Il Sole 24 ORE – Guida alle Pensioni, settembre 2013 n. 8/9	40
Economia, fisco, agevolazioni e incentivi	
DURC: ESTESO IL CAMPO DI APPLICAZIONE	
<i>La conversione in legge 9 agosto 2013 n. 98 del decreto legge 21 giugno 2013 n. 69, recante «Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia», ha introdotto alcune modifiche rispetto al testo originario pur confermandone sostanzialmente i contenuti. In particolare, la validità del Documento di regolarità contributiva (Durc) di 120 giorni dalla data del rilascio riguarda anche il documento richiesto ai fini della fruizione dei benefici normativi e contributivi in materia di lavoro e legislazione sociale e per finanziamenti e sovvenzioni previsti dalla normativa dell'Unione europea, statale e regionale.</i>	
Alfredo Casotti e Maria Rosa Gheido, Il Sole 24 ORE – Guida Normativa, 6 settembre 2013	47

Economia, fisco, agevolazioni e incentivi**BONUS "PRIMA CASA" TRA NOVITÀ E CONFERMEDI**

Con le più recenti sentenze, la Suprema Corte di Cassazione, da un lato, ha nuovamente ribadito la prevalenza del dato anagrafico su quello fattuale ai fini del requisito della residenza necessario per accedere all'agevolazione; dall'altro lato, invece, ha interpretato in modo estensivo sia lo stesso requisito di residenza sia quello di acquisto di "abitazione non di lusso".

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE - Consulente Immobiliare, settembre 2013, n. 936

51

Sicurezza ed igiene sul lavoro**SICUREZZA SUL LAVORO: LA MINI RIFORMA TRA RINVII E NUOVE CRITICITÀ**

Con la conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" cd. decreto "del fare" per opera della legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Gazzetta Ufficiale 20 agosto 2013, n. 194 S.O. n. 63), la disciplina in materia di salute e sicurezza sul lavoro ha subito ancora ulteriori modifiche che, invero, più che semplificare gli adempimenti gestionali delle imprese rischiano d'introdurre in diversi casi nuove incertezze applicative

Mario Gallo, Il Sole 24 ORE – Guida al Lavoro, 6 settembre 2013, n. 35

57

Impiantistica**LE COPERTURE E LA GUAINA IMPERMEABILIZZANTE**

Impermeabilizzare i punti deboli degli edifici ed effettuare una manutenzione costante: è il modo più sicuro per prevenire i danni alle strutture causati dalle infiltrazioni di acqua piovana. Le cause dell'umidità possono essere molteplici, quindi bisogna prima di tutto individuare la causa per poi passare al rimedio. Potrebbe essere sufficiente una regolare e semplice manutenzione oppure, nei casi più gravi, rivolgersi al personale tecnico specializzato per interventi più complessi. In queste pagine verranno analizzate le diverse condizioni che possono favorire l'assorbimento dell'acqua piovana da parte delle strutture edilizie.

Alfredo Pesce, Ivan Meo, Il Sole 24 ORE - Consulente Immobiliare, settembre 2013, n. 936

67

Energia**LA DIAGNOSI ENERGETICA**

Ai sensi del D.M. Sviluppo economico 22 novembre 2012, una diagnosi energetica è, in ambito civile, un "elaborato tecnico che individua e quantifica le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo dei costi-benefici dell'intervento, individua gli interventi per la riduzione della spesa energetica e i relativi tempi di ritorno degli investimenti nonché i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica e la motivazione delle scelte impiantistiche che si vanno a realizzare. La diagnosi deve riguardare sia l'edificio che l'impianto".

Luca Rollino, Il Sole 24 ORE – Il Tecnico Legale, 15 agosto 2013, n. 8/9)

72

Condominio**RISCALDAMENTO CENTRALE: PROBLEMATICHE DEL DISTACCO**

Il principio giurisprudenziale secondo cui ciascun condomino ha diritto di distaccarsi dall'impianto centralizzato quando ciò non determina squilibrio termico e aggravio di spese per gli altri condomini è entrato adesso, per effetto della legge 220/2012 di riforma della disciplina condominiale, nel codice civile (nuovo art. 1118, ultimo comma), ma permangono gli stessi problemi operativi che si erano presentati nei casi in cui la giurisprudenza aveva enunciato quel principio.

Ettore Ditta, Il Sole 24 ORE - Consulente Immobiliare, settembre 2013, n. 936

77

Immobili**LA RIFORMA DEL CATASTO EDILIZIO URBANO**

Il legislatore prova nuovamente a riformare il Catasto. La VI Commissione finanze del Senato ha consegnato, nel mese di agosto 2013, al Ministro dell'economia il rapporto che dovrebbe servire come base per la riforma del Catasto. L'approvazione della delega fiscale contenente la riforma del Catasto dovrebbe avvenire entro il mese di ottobre 2013 e l'entrata in vigore dei decreti delegati dal 1° gennaio 2014. L'obiettivo è eliminare le iniquità presenti nella tassazione immobiliare e pervenire alla perequazione fiscale propugnata dall'art. 1 della legge di fondazione del Catasto, legge 3682 del 1° marzo 1886

Andrea Vaccaro, Il Sole 24 ORE – Il Tecnico Legale, 15 agosto 2013, n. 8-9

81

L'ESPERTO RISPONDE**Economia, fisco, agevolazioni e incentivi – Edilizia e urbanistica – Condominio**

News



Lavoro, previdenza e professione

■ Un aiuto ai futuri professionisti

Oltre ai risparmi gestionali derivanti dalla spending review, gli enti previdenziali privatizzati devono destinare ulteriori e aggiuntivi risparmi di gestione ad azioni volte a favorire l'ingresso dei giovani nel mondo delle professioni e sostenere il reddito dei professionisti già iscritti nei rispettivi Albi.

L'obbligo introdotto. L'articolo 10-bis, introdotto nel corso dell'esame al Senato del decreto legge 28 giugno 2013 n. 76, prevede l'obbligo, a carico degli enti di previdenza di diritto privato di cui ai decreti legislativi 30 giugno 1994 n. 509 e 10 febbraio 1996 n. 103, di realizzare ulteriori e aggiuntivi risparmi di gestione attraverso forme associative. Le ulteriori economie e i risparmi devono essere destinati agli interventi di welfare in favore dei propri iscritti e per le finalità di assistenza di cui al comma 3 dell'articolo 8 del decreto legislativo 10 febbraio 1996 n. 103, e successive modificazioni. In particolare, i risparmi aggiuntivi rispetto a quelli di cui all'articolo 8, comma 3, del decreto legge 6 luglio 2012 n. 95, derivanti dagli interventi di razionalizzazione per la riduzione della spesa sostenuta per consumi intermedi nel rispetto dell'equilibrio finanziario di ciascun ente possono essere destinati a interventi di promozione e sostegno al reddito dei professionisti e agli interventi di assistenza in favore degli iscritti.

Il comma 3 dell'articolo 8 del Dlgs 103/1996, nel testo sostituito dal comma 1 dell'articolo 1 della legge 12 luglio 2011 n. 133, stabilisce che la misura del contributo integrativo a carico di coloro che si avvalgono delle attività professionali degli iscritti agli albi, è stabilita con delibera delle casse o enti di previdenza competenti, approvata dai ministeri vigilanti, in misura percentuale rispetto al fatturato lordo ed è riscosso direttamente dall'iscritto medesimo all'atto del pagamento, previa evidenziazione del relativo importo nella fattura. La misura del contributo integrativo non può essere inferiore al 2% e superiore al 5% del fatturato lordo. Parte del contributo integrativo può essere destinata, da parte degli enti che adottano il sistema contributivo per il calcolo delle pensioni, all'incremento dei montanti individuali degli iscritti.

Si ricorda che il Dlgs 30 giugno 1994 n. 509, ha disposto la trasformazione in associazione o fondazione, con decorrenza dal 1° gennaio 1995, dei seguenti enti:

- Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense;
- Cassa di previdenza tra dottori commercialisti;
- Cassa nazionale previdenza e assistenza geometri;
- Cassa nazionale previdenza e assistenza architetti e ingegneri liberi professionisti;
- Cassa nazionale del notariato;
- Cassa nazionale previdenza e assistenza ragionieri e periti commerciali;
- Ente nazionale di assistenza per gli agenti e i rappresentanti di commercio (Enasarco);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza consulenti del lavoro (Enpacl);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza medici (Enpam);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza farmacisti (Enpaf);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza veterinari (Enpav);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza per gli impiegati dell'agricoltura (Enpaia);
- Fondo di previdenza per gli impiegati delle imprese di spedizione e agenzie marittime (FASC);
- Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani (Inpgi);
- Opera nazionale assistenza orfani sanitari italiani (Onaosi).

In aggiunta a questi enti, il comma 25 dell'articolo 2 della legge 8 agosto 1995 n. 335 ha delegato il Governo a emanare norme volte ad assicurare la tutela previdenziale in favore dei soggetti che svolgono attività autonoma di libera professione, senza vincolo di subordinazione, il cui esercizio è subordinato all'iscrizione ad appositi albi o elenchi.

In attuazione di tale norma è stato emanato il Dlgs 10 febbraio 1996 n. 103, che ha assicurato, a decorrere dal 1° gennaio 1996, e che ha visto, a oggi, l'istituzione dei seguenti enti privatizzati:

- Ente nazionale di previdenza e assistenza psicologi (Enpap);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza periti industriali (Eppi);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza infermieri professionali, assistenti sanitari e vigilatrici d'infanzia (Ipasvi);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza biologi (Enpab);
- Ente nazionale di previdenza e assistenza pluricategoriale per agronomi forestali, attuari, chimici e geologi (Epab).

Gli enti di previdenza sopra elencati, singolarmente oppure tramite la loro Associazione (Adepp) svolgono, altresì, attraverso ulteriori risparmi, funzioni di promozione e sostegno dell'attività professionale anche nelle forme societarie previste dall'ordinamento vigente, al fine di anticipare l'ingresso dei giovani professionisti nel mercato del lavoro.

Risparmi aggiuntivi. I risparmi in questione sono aggiuntivi rispetto a quanto previsto dall'articolo 8, comma 3, del DI 95/2012, che aggiunge, alle misure di contenimento della spesa già previste dalle norme vigenti, una riduzione delle spese per consumi intermedi, in misura pari al 5% nell'anno 2012 e al 10% a decorrere dall'anno 2013, rispetto alla spesa sostenuta nell'anno 2010. Le somme derivanti da tale riduzione sono versate annualmente ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato entro il 30 giugno di ciascun anno.

La posizione dell'Adepp di fronte alle novità. È d'obbligo registrare la soddisfazione dell'Adepp per l'entrata in vigore dell'articolo 10-bis del decreto Lavoro. Come spiega il suo Presidente Andrea Camporese nel comunicato stampa 31 luglio scorso «L'articolo 10-bis del Disegno di legge 890 di conversione del Decreto legge 76 recante misure urgenti per l'occupazione riconosce agli Enti di previdenza privati, singolarmente oppure attraverso l'Adepp, la possibilità di poter destinare i risparmi derivanti dagli interventi di razionalizzazione per la riduzione della spesa sostenuta per consumi intermedi per quel welfare integrato che da tempo sosteniamo, convinti che sia uno strumento indispensabile per rispondere ad una crisi che sta travolgendo il mondo dei professionisti. È importante che misure urgenti sul lavoro per i giovani includano finalmente anche i giovani professionisti, oggi grazie anche a un ruolo attivo e sussidiario delle casse di previdenza.». Forte avversione ha, invece, provocato la precedente destinazione all'Erario dei risparmi sulle spese per consumi intermedi, con un contenzioso che ha visto soccombenti gli enti previdenziali nel tentativo di essere esclusi dall'elenco di enti e organismi anche costituiti in forma societaria, dotati di autonomia finanziaria, inseriti nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuati dall'Istituto nazionale di statistica (Istat) ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009 n. 196, in quanto tali destinatari della misura di risparmio forzoso di cui all'articolo 8 del DI 95/2012. Il Consiglio di Stato ha infatti confermato l'inserimento di questi enti nell'"elenco Istat" della pubblica amministrazione al quale si fa riferimento anche per i tagli della spending review.

Per quanto riguarda i singoli professionisti, è da segnalare l'estensione agli stessi dell'intervento del Fondo di garanzia per le Pmi. In sede di conversione in legge del DI 69/2013 è stato aggiunto, all'articolo 1, il comma 5-bis che consente l'accesso al Fondo centrale di garanzia per le Pmi anche ai professionisti iscritti agli ordini e alle associazioni di categoria, con modalità che saranno stabilite da un apposito decreto del ministro dello Sviluppo economico ed entro i limiti del 5% delle risorse disponibili.

(Alfredo Casotti, Maria Rosa Gheido, Il Sole 24 ORE – Guida Normativa, 02 settembre 2013)

 Immobili**■ Imu. Esentati i nuovi fabbricati da vendere**

Sabato 31 agosto 2013 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il DI n. 102, che contiene, fra l'altro, disposizioni urgenti in materia di Imu e di sostegno alle politiche abitative. Il testo definitivo del provvedimento non ha dato corpo ad alcune novità, alcune delle quali molto gradite, che erano state preannunciate nei giorni immediatamente precedenti la pubblicazione del decreto e che riguardavano in particolare:

- la reintroduzione dell'imponibilità parziale, ai fini Irpef, dei redditi derivanti da unità immobiliari non locate, diverse dall'abitazione principale;
- la deducibilità dell'Imu ai fini della determinazione del reddito d'impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni nella misura del 50 per cento.

Il decreto si occupa principalmente dell'imposta comunale sugli immobili in relazione alla quale vengono adottate le misure più urgenti stante l'approssimarsi dei termini di sospensione per il versamento della prima rata di acconto Imu prevista dall'articolo 1, comma 1, del DI 54/2013. Sul punto è utile, infatti, ricordare che il citato decreto aveva disposto la sospensione del versamento della rata di giugno, al fine di concedere all'esecutivo un lasso di tempo per la riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare. Se entro la data del 31 agosto 2013 il Governo non fosse stato in grado di adottare le riforme necessarie, il versamento della prima rata Imu 2013 avrebbe dovuto essere effettuato entro il prossimo 16 settembre 2013. Si tratta dunque di un primo provvedimento che sarà seguito da ulteriori disposizioni normative che dovranno disciplinare in primo luogo il versamento della rata di dicembre e, soprattutto, disporre l'abrogazione definitiva dell'Imu che dovrebbe essere sostituita da una nuova imposta denominata "service tax". Vediamo nel dettaglio le principali misure adottate in tema Imu.

Abolizione della prima rata Imu 2013.

L'articolo 1 del decreto prevede l'abolizione della prima rata dell'Imu 2013 per gli immobili per i quali era stata prevista la sospensione dall'articolo 1, comma 1, del DI 54/2013. Si tratta, nello specifico, dei seguenti beni:

- abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Ricordiamo in sintesi che per abitazione principale si intende l'unica unità immobiliare nella quale il contribuente risiede anagraficamente e dimora abitualmente. Insieme all'abitazione principale l'esenzione si estende alle pertinenze nei limiti però di un'unica unità immobiliare per ciascuna delle categorie C/2 (cantine e soffitte), C/6 (box auto) e C/7 (tettoie). Se l'immobile è stato dato in uso gratuito a un parente non si può però considerare abitazione principale e quindi l'Imu resta dovuta;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (Iacp) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli Iacp;
- i terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'articolo 13, commi 4, 5 e 8, del DI 201/2011. Con riferimento ai terreni agricoli è bene ricordare che rileva la sola classificazione catastale di modo che, anche per il terreno incolto, se classificato agricolo, scatta comunque l'esimente.

Come detto resta, ora, l'incognita della seconda rata per la quale si aspetta di trovare le coperture. Sulle seconde case l'Imu, invece, va pagata. Si ricorda che per seconde case si intendono tutti gli immobili che non sono abitazioni principali. L'Imu resta quindi dovuta sugli immobili a disposizione del proprietario (ad esempio la casa al mare o in montagna), su quelli concessi in comodato a parenti (ad esempio data in uso gratuito al figlio) e anche sugli immobili locati a terzi. Quello che potrà variare, in relazione alle caratteristiche dell'uso dell'immobile, sarà la misura dell'imposta dovuta (aliquota base del 7,6 per mille ma riducibile o aumentabile a discrezione dei Comuni).

Altre disposizioni in materia Imu.

L'articolo 2 del decreto dispone, una serie di ulteriori misure in tema di imposta municipale propria. Viene previsto in primo luogo che non sarà dovuta, per l'anno 2013, la seconda rata dell'Imu relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e a condizione che, in ogni caso, non siano locati (articolo 2, comma 1, del DI 102/2013). L'esenzione troverà applicazione per tutto il periodo in cui gli immobili mantengono i citati requisiti (destinazione alla vendita e mancata locazione) anche a decorrere dal 1° gennaio 2014. Sul punto è utile ricordare che la disposizione originaria (articolo 13, comma 9-bis, del DI 201/2011) prevedeva che per tali immobili i Comuni potessero ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% fintanto che gli stessi conservavano quella destinazione e non erano locati (e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori). Si tratta, dunque, di una previsione normativa particolarmente favorevole per le imprese di costruzioni e che, nelle intenzioni del Governo, dovrebbe contribuire a dare uno slancio al settore dell'edilizia.

In tema di esenzione dall'imposta municipale propria viene, inoltre, prevista l'equiparazione delle unità appartenenti alle cooperative edilizie proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, all'abitazione principale. Tale equiparazione varrà, a partire dal 1° gennaio 2014, anche per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del ministro delle Infrastrutture, di concerto con il ministro della Solidarietà sociale, il ministro delle Politiche per la famiglia e il ministro per le Politiche giovanili e le attività sportive 22 aprile 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008 n. 146.

Sono, inoltre, previste agevolazioni per il personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia nonché per il personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco che potrà beneficiare del trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale in riferimento all'unico immobile posseduto, se non concesso in locazione, a prescindere dal requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica. Con una modifica apportata all'articolo 7 del Dlgs 504/1992 viene infine previsto, a partire dal 1° gennaio 2014, che l'esenzione dall'Imu degli immobili di proprietà di società ed enti che non hanno per oggetto esclusivo l'esercizio di attività commerciali si applichino anche nel caso in cui gli stessi vengano adibiti all'attività di ricerca scientifica.

Le ulteriori disposizioni del comparto immobiliare.

L'intervento opera principalmente sui seguenti argomenti:

- cedolare secca sul punto l'articolo 4 del DI 102/2013, prevede che per i canoni concordati l'aliquota dal 19% scenda al 15%, con effetto a partire dal 1° gennaio 2013. La modifica è volta a incentivare le locazioni a canone convenzionato a discapito di quelle a canone libero (per le quali l'aliquota è il 21 per cento);
- incentivi al sistema creditizio vengono previsti una serie di meccanismi che permettano la ripresa del credito per l'acquisto della prima casa e supportino i soggetti che hanno già contratto un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale. Al riguardo si segnalano in particolare le misure volte al rifinanziamento del fondo per la sospensione di 18 mesi delle rate del mutuo gestito dalla Consap del fondo di garanzia per i mutui a favore dei giovani. Quest'ultimo permette agli under 35 (giovani coppie o nuclei familiari monogenitoriali con figli minori) con un Isee inferiore a 35mila euro di chiedere un mutuo di 200.000 euro prestando la garanzia per il 50% della quota capitale.

Tares.

Con riferimento alla Tares l'articolo 5 del DI 102/2013, prevede che il Comune, per l'anno 2013 possa, con regolamento da adottarsi entro il 30 novembre 2013, applicare la componente del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi di cui all'articolo 14 del DI 6 dicembre 2011 n. 201 (convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214) diretta alla copertura dei costi relativi al servizio di gestione dei rifiuti tenendo conto dei seguenti criteri e nel rispetto del principio "chi inquina paga", sancito dall'articolo 14 della direttiva n. 2008/98/Ce relativa ai rifiuti ovvero:

- commisurazione della tariffa sulla base delle quantità e qualità medie ordinarie di rifiuti prodotti per unità di superficie, in relazione agli usi e alla tipologia delle attività svolte nonché al costo del servizio sui rifiuti;

- determinazione delle tariffe per ogni categoria o sottocategoria omogenea moltiplicando il costo del servizio per unità di superficie imponibile accertata, previsto per l'anno successivo, per uno o più coefficienti di produttività quantitativa e qualitativa di rifiuti;
- commisurazione della tariffa tenendo conto, altresì, dei criteri determinati con il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1999 n. 158;
- introduzione di ulteriori riduzioni ed esenzioni, diverse da quelle previste dai commi da 15 a 18 dell'articolo 14 del DI 201/2011.

Coperture.

Per quanto riguarda le coperture finanziarie, l'articolo 15 del DI 102/2013, sancisce una clausola di salvaguardia in base alla quale nel caso in cui le coperture previste in relazione al maggior gettito Iva che dovrebbe scaturire dai pagamenti dei debiti alle imprese dalla Pa e dalla sanatoria sul contenzioso sulle slot machine - non dovessero essere sufficienti, il Governo è autorizzato ad aumentare l'importo degli acconti Ires e Irap e delle accise per complessivi 1,5 miliardi di euro.

In merito alle misure adottate al fine di reperire risorse finanziarie necessarie si segnala che l'articolo 12 del DI 102/2013 dispone, con norma già valida per il 2013 (e dunque in deroga allo Statuto dei diritti del contribuente), il dimezzamento dell'ammontare massimo dei premi detraibili per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente. Questi ultimi passano da 1.291,14 a 630 euro per il 2013 e, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2014, scendono ulteriormente a 230 euro.

(Mario Cerofolini, Il Sole 24 ORE – Guida Normativa, 4 settembre 2013)

■ Decreto Imu: misura finanziata con le assicurazioni sulla vita e infortuni

Il D.L. 102/2013 conferma l'impegno su cui si è radicato il compromesso di questo Governo: l'Imu scompare e, seppure in due tempi, non sarà più lo strumento di politica fiscale e il mezzo per finanziare la maggior parte delle entrate comunali in attesa di conoscere l'entità del gettito sostitutivo.

Tecnicamente l'intervento legislativo propone l'abolizione integrale dell'Imu per certi immobili e della sola seconda rata per altri, situazione connessa ad un intervento assunto in un periodo in cui termini per il versamento erano aperti.

L'art. 1 del D.L. n. 102/2013 impone, dunque, l'abolizione della prima rata dell'IMU 2013 per gli immobili oggetto della sospensione già disposta con D.L. n. 54/2013, vale a dire:

- a) abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;;
- b) unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, abitazione principale dei soci assegnatari;
- c) alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ex art. 93, DPR n. 616/77);
- d) terreni agricoli e fabbricati rurali ex articolo 13, commi 4, 5 e 8, D.L. n. 201/2011).

A fronte della sospensione, il D.L. n. 54-2012 aveva disposto l'erogazione di anticipazioni di tesoreria a favore dei Comuni cononeri a carico dello Stato commisurate al gettito IMU 2012 oggetto di sospensione, il cui importo è riportato nell'allegato al Decreto.

L'articolo 2 chiarisce, poi, che per l'anno 2013 non è dovuta la sola seconda rata dell'IMU relativa ai fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Lo stesso articolo sostituisce il comma 9-bis nell'art 13 del d.l. n. 201/2011 chiarendo che dal 1° gennaio 2014, sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (i cosiddetti bene-merce), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. L'esenzione è disposta senza limiti temporali, mentre in precedenza il regime agevolativo comunale poteva essere disposto non oltre i tre anni dall'ultimazione del fabbricato inventuto.

Un insieme di misure costose, dunque, alla cui copertura concorreranno i vantaggi fiscali connessi ad agevolazioni molto diffuse. La spesa "disincentivata" per finanziare l'esonero dell'Imu è indicata all'articolo 12 del D.L. n. 102/2013 che interviene sulla misura delle detrazioni fiscali delle assicurazioni sulla vita.

Il vecchio sistema

Sino all'anno 2012 il sostituto d'imposta ovvero in sede di dichiarazione dei redditi 730 o modello Unico era possibile portare in detrazione dalle imposte (risparmiare imposte) un importo corrispondente al 19% dell'importo dei premi di assicurazione sulla vita pagati nell'anno (articolo 15, comma 1, lettera f), Tuir).

L'importo massimo su cui calcolare la detrazione era pari a 1.291,14 euro

Il nuovo sistema

La nuova norma interviene sul valore massimale, riducendo conseguentemente il vantaggio fiscale. Per l'anno 2013 il nuovo limite imposto al valore dei premi è ridotto (dimezzato) a 630 euro (risparmio di imposta massimo 119,7 euro).

A partire dall'anno 2014 il valore "a regime" sarà pari a 230 euro (risparmio di imposta massimo 43,7 euro).

Le regole

Non tutte le assicurazioni hanno accesso all'agevolazione. A seguito dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 47/2000, riforma fiscale associata alla previdenza complementare a decorrere dal 1° gennaio 2001 (data di stipula del contratto assicurativo) occorre distinguere in relazione al contenuto del contratto.

I contratti di assicurazione sulla vita e contro gli infortuni da quelli stipulati o rinnovati dal primo gennaio 2001 consentono la detrazione solo in presenza dei seguenti requisiti:

- hanno ad oggetto il rischio di morte (sono dunque escluse le polizze di capitalizzazione che consentono la restituzione di un capitale anche in caso di sopravvivenza dell'assicurato);
- hanno ad oggetto il rischio di invalidità permanente che preveda un indice di invalidità superiore al 5% o di non autosufficienza nel compimento degli atti quotidiani (con ciò si intendono i fatti quotidiani come l'assunzione degli alimenti, l'espletamento delle funzioni fisiologiche e dell'igiene personale, la deambulazione e il bisogno di essere sorvegliati quotidianamente o anche semplicemente indossare gli indumenti).

Le condizioni alle quali è subordinata la detrazione sono due:

- la durata minima deve essere di cinque anni dalla stipula del contratto;
- non deve essere consentita la concessione di prestiti nei primi cinque anni.

Qualora sia riscattata la polizza nei primi cinque anni, l'importo dei premi per i quali si è usufruito della detrazione deve essere assoggettato a tassazione separata e l'impresa assicuratrice opera una ritenuta a titolo d'acconto con l'aliquota corrispondente al primo scaglione ai fini Irpef (codice tributo 1050).

La circolare n. 29/E/2001 ha chiarito sono agevolati anche i contratti "di tipo misto"; in tal caso solo la parte di premio riferibile al rischio morte è detraibile

(Matteo Ferraris, Il Sole 24 ORE – lavoro24.ilssole24ore.com, 6 settembre 2013)

■ La cedolare vince il test di convenienza sul fisco degli affitti

Ecco due regole d'oro per i proprietari di case in affitto. La prima: se puoi scegliere la cedolare secca, fallo senza troppe esitazioni. La seconda: se devi decidere tra affitto libero e concordato, ricorda che i canoni di mercato sono quasi sempre più convenienti da un punto di vista fiscale, tranne i casi in cui la differenza tra le due rate mensili è inferiore al 20-25% e il Comune ha previsto un forte sconto sull'Imu per gli affitti convenzionati.

Lo scenario cambia ancora, dopo l'ultima modifica dettata con il decreto sull'Imu (DI 102/2013, articolo 4), che riduce dal 19 al 15% l'aliquota della cedolare secca sulle locazioni a canone concordato, lasciando ferma al 21% quella sugli affitti liberi. Il taglio della cedolare si applica già dal 2013 e si affianca al rincaro della tassazione Irpef, scattato dal 1° gennaio scorso.

Il risultato, per i canoni convenzionati, si può riassumere così. Fino al 2012, la cedolare era mediamente vantaggiosa dal terzo scaglione Irpef in poi; in pratica, da 28mila euro di imponibile in su. Dal 2013, invece, è conveniente – anche se di poco – fin dal primo scaglione Irpef, quindi per tutti i proprietari. Per gli affitti liberi, invece, la tassa piatta era già imbattibile fin dal primo scaglione Irpef, e l'incremento del prelievo ordinario scattato nel 2013 ha solo allargato la forbice.

Di fatto, ci sono solo due variabili che potrebbero far pendere la bilancia a favore della tassazione ordinaria: l'inflazione e le detrazioni fiscali. Siccome chi sceglie la cedolare deve rinunciare all'aggiornamento Istat del canone, un balzo del caro-vita potrebbe erodere il guadagno netto del proprietario: ma è un problema che ai livelli attuali (indice Foi +1,2% su base annua a luglio) si pone solo dopo l'eventuale rinnovo del contratto, cioè dal quinto anno per gli affitti liberi e dal quarto per i concordati. E comunque l'opzione per la cedolare è revocabile con una dichiarazione in carta libera alle Entrate (o con il modello 69).

L'altra variabile da soppesare è la presenza di detrazioni fiscali, che potrebbero andare perse se il proprietario ha redditi molto bassi o se ha solo redditi di locazione: le detrazioni, infatti, possono essere "sottratte" dall'Irpef lorda, ma non dalla cedolare, che è una sostitutiva.

I dati ufficiali sul 2011, primo anno di applicazione della cedolare, mostrano che il 75% di coloro che hanno scelto la nuova imposta ha un imponibile superiore ai 28mila euro. Resta da vedere se le cose cambieranno – come sarebbe logico aspettarsi – quando saranno pubblicati i dati degli anni seguenti.

Una volta chiarito che la cedolare conviene quasi sempre, chi deve stipulare un nuovo contratto potrebbe chiedersi se sia meglio l'affitto libero o quello concordato. Ma qui cominciano i problemi, perché il canone convenzionato è più basso di quello di mercato.

La tabella a fianco confronta il guadagno netto che rimane in tasca al proprietario con un affitto di mercato di 1.000 euro al mese, al quale corrispondono diversi livelli di canone concordato. La conclusione è che, nonostante il taglio della cedolare, il canale convenzionato risulta fiscalmente vantaggioso solo per canoni che si avvicinano a quelli di mercato. Anche perché l'anno scorso, con l'arrivo dell'Imu, sono state spazzate via le vecchie agevolazioni Ici (si veda anche l'articolo a fianco).

A livello generale, il pacchetto di incentivi fiscali oggi non basta a invogliare i proprietari ad affittare le proprie case a un prezzo "politico", con tutto ciò che ne consegue anche in termini di politica degli affitti. Le ragioni per scegliere il concordato, se mai, andranno cercate in situazioni particolari a livello individuale (volontà di non perdere l'inquilino in un periodo di forte morosità) o territoriale (sconti Imu in Comuni virtuosi, accordi locali molto vantaggiosi, crollo dei canoni di mercato).

(Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE, 9 settembre 2013)

■ All'«Ape» non si allega il libretto di impianto

All'attestato di Prestazione energetica (Ape) che, a pena di nullità, va allegato ai contratti di compravendita, donazione e locazione, non deve essere unito il «libretto di impianto»: lo sostiene una nota del consiglio nazionale del Notariato.

Il dubbio emergeva perché l'articolo 6, comma 5, del Dlgs 192/2005 (modificato dal Dl 63/2013) dispone che i libretti di impianto «sono allegati» all'attestato di prestazione energetica: quindi, visto che l'allegazione al contratto di un Ape incompleto può essere intesa come «mancata allegazione» è importante stabilire come l'Ape si componga per poterlo correttamente allegare.

Il «libretto di centrale» e il «libretto d'impianto» sono previsti dall'articolo 11 del Dpr 412/1993: devono essere conservati presso l'edificio o l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto termico.

Il libretto di impianto è importante, ai fini dell'Ape, perché la validità massima dell'attestato è di dieci anni, e l'Ape va aggiornato a ogni ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata. La validità decennale dell'Ape è subordinata al rispetto delle prescrizioni per i controlli di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio. In caso di mancato rispetto di queste norme l'attestato decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza (prevista appunto nel "libretto") non rispettata.

Il fatto che il libretto d'impianto non sia dunque un allegato fisico dell'Ape ma ne sia un documento di corredo è evidenziato dalla considerazione che, mentre l'Ape è un'attestazione "statica" (certifica la situazione al momento del rilascio), il libretto viene periodicamente "movimentato". Pertanto, quando la norma parla del libretto come di un «allegato» dell'Ape, l'espressione «allegazione» deve essere intesa nel senso che l'Ape deve essere accompagnato nel tempo dai documenti necessari affinché possa essere verificata una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato. Occorre pertanto distinguere tra l'esemplare dell'Ape da consegnare all'acquirente o al conduttore, che va accompagnato da una copia del "libretto", e l'esemplare destinato ad essere allegato al contratto, che invece può essere privo del "libretto".

(Angelo Busani, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 11 settembre 2013)

Economia, fisco, agevolazioni e incentivi

■ **Doppia verifica sull'ecobonus**

Le detrazioni del 50% sul recupero edilizio e del 65% sul risparmio energetico richiedono una valutazione preliminare da parte dei professionisti. In particolare, due aspetti vanno esaminati con cura:

i tetti di spesa massima su cui calcolare la detrazione, che potrebbero essere già stati erosi da pagamenti effettuati in precedenza per beneficiare del 36% o del 55%;

- la possibilità di scegliere l'una o l'altra detrazione per alcuni tipi di lavori "al confine" e l'alternativa del conto termico (nuova agevolazione che non consiste in uno sconto dall'imposta lorda ma in un'erogazione monetaria per un periodo variabile da due a cinque anni).

Senza trascurare la variabile della capienza fiscale, per scongiurare il rischio che la detrazione si riveli superiore all'imposta lorda (aspetto che potrebbe essere difficile da stimare nell'arco del decennio in cui va suddiviso lo sconto).

Ma andiamo con ordine. Per le ristrutturazioni edilizie e gli altri interventi indicati all'articolo 16-bis del Tuir è possibile detrarre il 50% calcolato su una spesa massima di 96mila euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre di quest'anno.

Per gli incentivi finalizzati al risparmio energetico, invece, l'importo massimo non è dettato in funzione della spesa massima, ma della detrazione massima, ed è differenziato in base a quattro tipologie di lavori.

Per la riqualificazione globale degli edifici esistenti la detrazione massima è di 100mila euro, che corrispondono a una spesa massima di 153.846 euro. Per la coibentazione di pareti e coperture – oltre che per la sostituzione di finestre – il limite di detrazione è 60mila euro (92.307 euro). Stesso importo anche per l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda. Infine, nel caso della sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.

Fermo restando che una singola opera non può concorrere a più agevolazioni, si tratterà di incastrare, come in una sorta di puzzle, la fattura nel giusto incentivo per ottenere il massimo beneficio.

Si pensi ad esempio a una spesa per la sostituzione di infissi e finestre che per loro caratteristiche rientrino nei requisiti di isolamento dettati dal Dm 26 gennaio 2010, necessari a ottenere il 65 per cento. L'opera potrebbe ottenere anche il 50% sulle ristrutturazioni, in quanto costituisce manutenzione straordinaria. Tuttavia, il contribuente che decide di farla concorrere al "bonus energia" potrà detrarre il 50% fino a 96mila euro delle altre spese sostenute (opere murarie, impiantistiche e così via). La scelta, evidentemente, dipenderà dal totale complessivamente speso per l'opera principale, oltre che da altre considerazioni "economiche" in senso lato: infissi più performanti costano di più, ma hanno un effetto diverso sulla bolletta dei consumi e sulla riqualificazione del fabbricato (compreso in confort acustico). La pratica per il 65%, inoltre, include anche l'invio telematico della documentazione all'Enea, che però per gli infissi può essere risolto anche con il fai-da-te e incide per poche centinaia di euro.

I limiti di spesa – siano essi per le ristrutturazioni, per la riqualificazione energetica – sono riferiti a unità immobiliare. Vale a dire che a nulla conta il numero dei proprietari o la durata delle opere, conseguendone che per ciascun immobile la parte di spesa detraibile va divisa per il numero dei partecipanti.

Inoltre, il limite va in ogni caso rapportato all'intero intervento a prescindere dalla durata che questo possa avere, dovendo così considerare anche le detrazioni fruite in anni precedenti o, comunque, in corso d'anno prima dell'entrata in vigore dei bonus (il 65% si applica alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 e scade il 31 dicembre, tranne gli interventi sulle parti comuni condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari dell'edificio, agevolati fino al 30 giugno 2014).

Tuttavia, interpretando estensivamente la disposizione, opere non direttamente collegate tra loro ed effettuate a distanza (anche breve) di tempo, possono "moltiplicare" il beneficio.

Si pensi ad un contribuente che decide di ristrutturare integralmente gli interni della propria abitazione. L'opera termina nel corso di due mesi dall'avvio. Decorso un breve arco temporale, decide di eseguire la manutenzione straordinaria dei muri esterni, modificandone l'isolamento termico, il colore e gli infissi. Di fatto, si tratta di due interventi, caratterizzati da un inizio ed una fine, per i quali sarà possibile considerare distinti tetti massimi di spesa.

Per ciò che non rientra nel bonus energetico, sarà così possibile beneficiare del 50% fino a 96mila euro per tutte le opere comprese nella ristrutturazione interna e un altro 50% fino a 96mila euro per le opere di manutenzione straordinaria. Tuttavia è fondamentale che i due interventi non siano in alcun modo collegati (medesima pratica edilizia, prosecuzione, medesimo contratto di appalto, eccetera) in quanto in caso contrario, sarebbero considerati unico lavoro "complesso" di ristrutturazione di edificio.

I casi pratici

I LAVORI INIZIATI NEL 2012

Un contribuente ha iniziato una ristrutturazione nel 2012, pagando le prime due rate da 30mila euro ciascuna il 30 aprile e il 30 settembre 2012. Nel 2013 versa altri 30mila euro. Il saldo di 20mila euro sarà versato nella primavera del 2014. Come si divide il bonus?

Per il 2012 la prima rata può beneficiare del 36% e la seconda del 50%, per una detrazione complessiva di 25.800 euro (36% di 30 mila P e 50% di 30 mila P) da dividere in 10 anni. Per il 2013 la quota è di 15 mila P euro (50% di 30 mila P). Per il 2014, si potranno inserire solo 3 mila P euro ossia il 50% dei 6 mila P rimasti per raggiungere il limite di 96 mila P euro

IL NUOVO INTERVENTO

Un contribuente nel 2011 ha trasformato un negozio in abitazione, spendendo 40mila euro per la sistemazione. Ora è necessario rifare il tetto dell'edificio, per una spesa prevista di 30mila euro. Può beneficiare della detrazione sui nuovi lavori?

Il nuovo lavoro è un intervento a sé non collegato al precedente. Ne consegue che il contribuente avrà diritto a considerare i tetti di spesa nella misura piena – con la possibilità di arrivare fino a un massimo di 96mila euro per il 50% e di 48mila per il 36% – non dovendo computare anche le spese per le opere già eseguite

IL LIMITE DI SPESA PER ANNO SOLARE

Il proprietario di una villetta monofamiliare ha iniziato a settembre 2012 un intervento di restauro e risanamento conservativo sull'immobile, pagando l'anno scorso 20mila euro. Nel 2013 ha speso finora 80mila euro. Ha già raggiunto la spesa massima del bonus?

Il limite di spesa di 96mila euro va considerato per unità immobiliare a prescindere dall'anno in cui sono stati spesi. Trattandosi del medesimo intervento, la somma totalmente spesa (100mila euro) supera il limite previsto. I pagamenti in eccesso non potranno essere portati in detrazione

IL CUMULO CON ALTRE SPESE

Un contribuente sta per avviare lavori di rifacimento del bagno e spostamento di una parete interna del proprio alloggio, con contestuale cambio delle finestre e delle persiane. Come si combinano i bonus del 50% e del 65 per cento?

Il contribuente potrà scegliere quale opera imputare a un'una o all'altra agevolazione. Le finestre, ricorrendone i requisiti richiesti, possono rientrare nel bonus energetico (65%) mentre il resto delle opere in quello riservato alla ristrutturazione (50%)

IL CANTIERE «COMPLESSO»

Un contribuente esegue una manutenzione straordinaria sulla facciata di un'abitazione. L'intervento comprende opere di rifacimento del cappotto, modifica dei serramenti e tinteggiatura. Come potrà quantificare il bonus spettante?

L'intervento può rientrare sia nell'agevolazione del 50% con il limite di 96mila euro e sia nella riqualificazione energetica nella misura del 65 per cento. In quest'ultima ipotesi i limiti di spesa devono essere quantificati in relazione alle specifiche opere eseguite (per la riqualificazione globale il tetto massimo di detrazione è di 100mila euro)

(Laura Ambrosi, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 2 settembre 2013)

■ **Bonus 50% con meno vincoli**

A differenza di quanto avviene per l'acquisto di box auto pertinenziali già realizzati, dove la detrazione Irpef del 36-50% è possibile solo se le spese per la loro realizzazione sono comprovate da una attestazione rilasciata dal venditore (risoluzione 8 febbraio 2008, n. 38/E), per l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati questa condizione non è richiesta e l'unico adempimento è costituito dall'indicazione in dichiarazione dei redditi del codice fiscale dell'impresa di costruzione o ristrutturazione che ha effettuato i lavori. È questa la risposta da dare ad Alessandra Bruno, che ha chiesto quale fosse la documentazione necessaria per attestare la realizzazione dei lavori nel caso di abitazioni già ristrutturate.

L'agevolazione Irpef del 36-50% spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, «riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile» (articolo 16-bis, comma 3, Tuir). In particolare, lo sconto fiscale, che spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, è pari al 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013) del «valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari» al 25% del «prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro» (96.000 euro per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013).

Per l'agevolazione sugli acquisti di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, non devono essere effettuati gli adempimenti previsti per l'agevolazione base sulle ristrutturazioni (articolo 1-bis, decreto 18 febbraio 1998, n. 41), tra i quali si ricorda l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico bancario o postale (risoluzione 1° dicembre 2008, n. 457/E e Guida sulle ristrutturazioni edilizie dell'agenzia delle Entrate). Ciò valeva anche per la soppressa trasmissione della comunicazione al Centro operativo di Pescara, in quanto le opere non erano eseguite dall'interessato, ma dall'impresa venditrice (risoluzione 1° dicembre 2008, n. 457/E).

L'unico "adempimento" richiesto all'acquirente o all'assegnatario di unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati è quello desumibile dai modelli di dichiarazione dei redditi, nei quali è previsto di indicare «il codice fiscale dell'impresa di costruzione o ristrutturazione o della cooperativa che ha effettuato i lavori».

Nel caso di acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati, invece, le spese della realizzazione sono detraibili al 36-50% solo «a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore» (risoluzione 8 febbraio 2008, n. 38/E). Anche ai fini della detrazione del 36-50% sull'acquisto di box auto o posti auto pertinenziali, l'obbligo di evidenziare in fattura il costo della manodopera sostenuta è stato eliminato per le fatture emesse dal 14 maggio 2011. Va ricordato, però, che il venditore deve continuare ad attestare le spese imputabili alla realizzazione del box (risoluzione 5 giugno 2007, n. 127/E), contabilizzando «distintamente i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi e quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili a beneficio fiscale» (circolare agenzia delle Entrate 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo n. 3.4). Sono incentivate anche le spese sostenute per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, per l'eventuale relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti, per le prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento, per gli oneri di urbanizzazione, per l'Iva, per l'imposta di bollo, per i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio lavori.

(Luca De Stefani, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 3 settembre 2013)



Rifiuti

■ Per il Sistri avvio a tappe

Il Sistri conferma la sua partenza al 1° ottobre 2013 ma si limita ai trasportatori e gestori di rifiuti pericolosi. Produttori di rifiuti pericolosi e i rifiuti urbani della Campania partono dal 3 marzo 2014. Il cambio di rotta è stato introdotto dall'articolo 11, DI 31 agosto 2013, n. 101 (razionalizzazione nella Pa).

Tale articolo è rubricato come una semplificazione, ma è solo un contenimento del danno. Infatti, si limita a ridurre la platea degli obbligati (da 70 mila a circa 17.000) mentre le procedure informatiche (di competenza della Selex) non sono cambiate, né sono cambiati gli aspetti procedurali (di competenza del Ministero). Infatti, lo scorso 12 agosto in www.sistri.it è stata pubblicata l'ultima versione del manuale operativo, molto simile alla precedente e pressoché priva di tutte le semplificazioni che, nel corso del tempo, le imprese avevano richiesto.

Restano i tempi lunghi (almeno tre mesi) per assicurare la interoperabilità. Ci si chiede allora come faranno i trasportatori e gli impianti a gestire le decine di migliaia di produttori che si affideranno a loro.

La ridotta platea degli obbligati al Sistri è concepita in base al seguente calendario: dal 1° ottobre 2013 partono Enti o imprese che raccolgono o trasportano rifiuti pericolosi a titolo professionale, o che effettuano operazioni di trattamento, recupero, smaltimento, commercio e intermediazione di rifiuti pericolosi.

Dal 3 marzo 2014, invece, partono i produttori iniziali di rifiuti pericolosi e, nella sola Campania, i Comuni e le imprese di trasporto dei rifiuti urbani.

Occorre fare attenzione per non confondersi tra «produttori iniziali» e «nuovi produttori». Questi ultimi, come chiarisce il comma 12, non sono altro che i gestori che producono rifiuti a seguito di attività di trattamento, miscelazione eccetera. Indicarli allora esplicitamente fra i soggetti obbligati dal 1° ottobre 2013 appare ridondante, a meno che la norma non voglia intendere che tali «nuovi produttori» devono registrare anche le operazioni di produzione e di movimentazione con il Sistri. L'aspetto è delicato e merita un chiarimento ufficiale.

I produttori iniziali di rifiuti pericolosi, comunque, inizieranno solo dal 3 marzo 2014, salvo possibili proroghe.

Va da sé che un sistema così complesso come il Sistri senza la partecipazione attiva dei produttori iniziali comporta un aggravio lavorativo per i gestori. Infatti, poiché i produttori continuano ad essere obbligati al registro e al formulario e aspettano il ritorno della quarta copia di tale formulario, il trasportatore e il recuperatore/smaltitore (almeno fino al 3 marzo 2014) subiranno la complessità informatica del Sistri e quella cartacea delle scritture tradizionali.

La platea degli obbligati resta dinamica; infatti, il comma 4 prevede un Dm che individui (con il richiamo agli articoli 23 e 35, direttiva 2008/98) ulteriori categorie di obbligati da ricercare, sembra, tra i produttori di rifiuti non pericolosi. Il DI 101/2013 ha escluso dal Sistri tutto il sistema intermodale di trasporto marittimo e ferroviario dei rifiuti che, compreso in precedenza, aveva provveduto ad iscriversi, pagare e dotarsi delle attrezzature informatiche.

Le sanzioni previste dall'articolo 260-bis, Dlgs 152/2006 per l'invio di informazioni incomplete o inesatte (comma 3), la non osservanza degli ulteriori obblighi previsti dal Sistri (comma 5) e la mancata tenuta durante il trasporto della copia cartacea della scheda Sistri Area movimentazione (comma 7) saranno irrogate solo in caso di più di tre violazioni commesse fino al 31 marzo 2014 (per gli obbligati al Sistri dal 1° ottobre 2013) o fino al 30 settembre 2014 (per gli obbligati dal 3 marzo 2014). È un alleggerimento di scarso rilievo per i gestori che, effettuando centinaia di operazioni al giorno, rischiano di sbagliare molte volte nel corso della stessa giornata.

Le imprese prima di partire devono comunque procedere al riallineamento per verificare l'attualità dei dati anagrafici in possesso del sistema e la funzionalità dei dispositivi in possesso delle imprese

Le operazioni di riallineamento

01 DATI ANAGRAFICI

L'impresa entra nell'area autenticata (digitando pin, userid e password) usando la chiavetta Usb di una delle sue unità locali; accede a "Gestione Azienda" e verifica i dati di iscrizione al Sistri. In caso di disallineamenti, procede alla modifica anagrafica seguendo quanto descritto nella "Guida Gestione Azienda" in www.sistri.it

02 FUNZIONAMENTO DELLE CHIAVETTE USB

L'impresa entra nell'area autenticata usando la chiavetta Usb da verificare. Se il software del dispositivo non è aggiornato, l'utente è guidato secondo quanto descritto nella «Guida Aggiornamento Software Dispositivo Usb» in www.sistri.it

03 FUNZIONAMENTO DELLA BLACK BOX

L'impresa alimenta la black box accendendo il quadro del veicolo e verifica la rispondenza a quanto riportato nelle pagine 34 e 35 della «Guida Rapida Trasportatori» in www.sistri.it

In caso di scheda Sim prepagata, l'impresa verifica la validità e il credito residuo. Aggiorna il software della black box secondo quanto descritto nella «Procedura per l'aggiornamento del software della Black Box» in www.sistri.it

(Paola Ficco, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 3 settembre 2013)



Edilizia e urbanistica

■ Edilizia, più tempo agli sconti

Concessi altri tre anni per portare a completamento gli interventi edilizi «diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale» che siano effettuati nel contesto di «piani urbanistici particolareggiati» (Pup) e, con ciò, per evitare di perdere l'imposta di registro agevolata all'1 per cento, prevista per l'acquisto di aree o edifici siti nel contesto di Pup (dalla quale si decade se l'edificazione non sia appunto completata entro un certo termine dalla data d'acquisto): è quanto disposto dal sesto (e ultimo) comma del DI 3 agosto 2013, n. 102, cioè quello che ha cancellato la prima rata dell'Imu.

La norma in questione non è di facile lettura (e solleva pure qualche problema interpretativo) e, per comprenderla bene, occorre risalire alla disciplina "originaria", poi fatta oggetto di proroga, e cioè all'articolo 1, comma 1, decimo periodo, della Tariffa parte prima allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, che reca il Testo unico dell'imposta di registro. Questa norma venne introdotta dall'articolo 1, comma 25, legge 244/2007; con essa il legislatore volle agevolare le imprese di costruzione degradando, a determinate condizioni, l'aliquota dell'imposta di registro sugli acquisti immobiliari dal 7 o 8 per cento (a seconda dei casi) all'1 per cento.

Senonchè la crisi ha inciso sui piani industriali delle imprese che avevano comprato questi terreni (o edifici) compresi nei Pup, rendendo troppo breve il termine di cinque anni per completare l'intervento di edificazione (o di ristrutturazione). Di ciò si è fatto interprete il legislatore che, con l'articolo 2, comma 23, dl 29 dicembre 2010, n. 225, dispose:

- a) la proroga «di tre anni» del termine di cinque anni previsto dall'articolo 1, comma 25, legge 244/2007;
- b) l'applicazione di questo termine di cinque anni, prorogato «di tre anni», ai rogiti stipulati a partire non più dal 1° gennaio 2008, ma dal 2005 in avanti (per comprendere questo passaggio occorre considerare che, anteriormente alla legge 244/2007, già vigeva un'altra norma sui Pup, analoga a quella attuale, introdotta dalla legge 388/2000, come successivamente modificata dal dl 223/2006 e dalla legge 296/2006).

Ora dunque, con il DI 102/2013 (per il quale dunque diventano «sei» i «tre anni» previsti dall'articolo 1, comma 25, legge 244/2007), il complesso panorama normativo appena descritto deve essere letto come segue:

- a) per completare gli interventi nei Pup di edilizia residenziale c'è tempo cinque anni;
- b) il quinquennio è prorogato «di sei anni».

Insomma, cinque più sei fa undici, cosicchè se oggi si acquista (con un contratto Iva esente o fuori campo Iva) un terreno o un edificio posizionato in un Pup, al fine di realizzare un intervento di edilizia residenziale, c'è tempo undici anni per completarlo, senza decadere dall'agevolazione consistente nell'applicazione dell'1 per cento di imposta di registro (le imposte ipotecaria e catastale sono invece dovute in misura non agevolata, rispettivamente con le aliquote del 3 e dell'1 per cento).

Se per i nuovi acquisti dunque non ci sono problemi interpretativi (salvo sapersi districare tra il groviglio delle norme appena riportate), più complicata potrebbe apparire l'estensione del "periodo di grazia" di undici anni, disposta dal dl 102/2013, anche agli acquisti del passato e, in particolare, a quelli compiuti tra il 2005 e il 2008. Si tratta però, una volta tanto, di una retroattività favorevole al contribuente: infatti, come visto, il legislatore ha agito non sostituendo un termine (più breve con uno più lungo) ma disponendo una proroga (prima di tre e poi di sei anni) al termine quinquennale contenuto nel Testo Unico del registro, cosicchè non appare dubbio che, ad esempio, essendosi comprata un'area il 30 aprile 2006, ci sia tempo fino al 1° maggio 2017 per completare i lavori.

L'evoluzione

01|LA REGOLA

La norma originaria è stata introdotta dall'articolo 1, comma 25 della legge 244/2007 (Finanziaria per il 2008), abbassando dal 7-8% a seconda dei casi all'1% l'aliquota dell'imposta di registro per gli interventi di attuazione dei programmi di edilizia residenziale effettuati nel contesto di piani urbanistici particolareggiati (Pur)

02|I LIMITI

L'agevolazione era fruibile dalle imprese a condizione di completare gli interventi compresi nei piani urbanistici particolareggiati entro il termine di cinque anni

03|IL PRIMO INTERVENTO

Il DI 225/2010 (articolo 2, comma 23) ha prorogato di tre anni il termine quinquennale previsto dalla prima normativa, e ha esteso il beneficio ai rogiti stipulati a partire dal 2005)

04|LA NUOVA ESTENSIONE

Il DI 102/2013 raddoppia da tre a sei anni la proroga originaria contenuta nell'intervento del 2010

05|IL QUADRO ATTUALE

Oggi quindi è possibile completare gli interventi entro 11 anni (i cinque originari più i sei della proroga raddoppiata dal DI 102/2013)

(Angelo Busani. Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 6 settembre 2013)

■ Piani casa regionali, avanti tutta

È ancora operativa - praticamente in tutta Italia, con la sola eccezione dell'Emilia Romagna - la possibilità di ampliare casa o di demolire e ricostruire un intero edificio usufruendo di un bonus di cubatura e in deroga alle previsioni dei piani regolatori o degli strumenti di governo del territorio. L'opportunità, regolata su ciascun territorio da leggi locali, discende da un accordo siglato nell'aprile 2009 fra il Governo (allora guidato da Silvio Berlusconi) e le Autonomie. Proroga dopo proroga, la misura nata come a tempo determinato, a più di quattro anni dal via, è ancora in vigore.

Le ultime Regioni a decidere per una nuova dilazione dei tempi sono state, in agosto, il Piemonte e la Puglia. Altre, a partire dalla Liguria, hanno annunciato entro fine anno un possibile posticipo delle scadenze. Ci sono infine giunte locali che scommettono poste più alte. Ad esempio il Veneto sta ridisegnando la legge sul piano casa per farla diventare, una volta per tutte, una norma a regime, non più soggetta a scadenza.

L'opportunità del piano casa, trattandosi di ampliamenti o sostituzioni che portano ad aumenti dei volumi originari, è esclusa dalle recenti agevolazioni fiscali e semplificazioni introdotte dal Governo. Resta, comunque, sempre un'opportunità importante per chi ha una casa singola in proprietà e decide di far "spazio" a una seconda abitazione da destinare magari a figli o genitori anziani.

Le ultime novità. L'ultimo "aggiornamento" è di inizio agosto: il Piemonte e la Puglia hanno prorogato fino al 31 dicembre 2014 (di un anno, rispetto alla scadenza di fine 2013) la validità delle leggi 20/2009 e 14/2009. In entrambi i casi la dilazione dei tempi è arrivata nell'ambito dell'approvazione delle leggi di assestamento finanziario. Il piano casa sabauda permette di ristrutturare e ampliare gli edifici privati, anche ad uso artigianale e industriale, attraverso interventi di piccole e medie dimensioni. «Famiglie e imprese avranno un anno in più per effettuare lavori di ristrutturazione – conferma l'assessore all'Urbanistica del Piemonte, Giovanna Quaglia -. Un modo per sostenere il rilancio dell'economia attraverso gli interventi edilizi, favorendo la riqualificazione del patrimonio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, migliorando la sicurezza delle strutture e l'accessibilità degli edifici». In Puglia, resta confermata la possibilità di ampliare gli edifici residenziali fino al 20% e di demolirli per ricostruirli con un premio di cubatura fino al 35%.

Novità anche in Umbria. Con la recente approvazione della legge 12/2013 sulla perequazione urbanistica, l'amministrazione ha esteso agli edifici destinati a servizi (alberghi, centri direzionali ecc.) la possibilità di usufruire, in caso di ristrutturazione, delle premialità del piano casa, mentre per i centri storici i singoli comuni potranno definire cambi di destinazione d'uso, anche parziali, compatibili con la specificità dei luoghi e le previste dotazioni territoriali.

Con una deliberazione di Giunta approvata a fine giugno, la Regione Marche ha invece modificato la disciplina sulla sopraelevazione dei solai, ammettendo i soli interventi di rinforzo e ribadendo il divieto di realizzare piani o strutture edificatorie nuove e ulteriori rispetto a quelle esistenti. Tutti i lavori dovranno essere sottoposti al controllo del miglioramento sismico dell'edificio.

Vengono introdotti limiti per i carichi e i sovraccarichi di struttura (l'incremento delle masse deve essere inferiore al 20% mentre quello dei carichi di fondazione inferiore al 10 per cento). Sarà poi possibile intervenire sulla copertura, dando anche una forma diversa a quella originaria. Nessuna modifica invece per l'aumento dell'altezza di fabbricato: dovrà limitarsi a quella che permette di ottenere l'agibilità (minimo 2 metri e 40 centimetri).

È infine in corso di esame da parte del Consiglio regionale del Veneto il disegno di legge approvato dalla Giunta. L'obiettivo dell'amministrazione è trasformare un provvedimento a tempo, in una legge strutturale: l'attuale legge è in scadenza il 30 novembre. Numerose le novità che potrebbero sbarcare con la revisione della disciplina. Fra gli elementi in discussione nel disegno approvato dalla Giunta, c'è l'introduzione del concetto di «cubatura minima»: per gli edifici residenziali di piccole dimensioni e destinati a prima casa viene consentito un incremento di volume fino al 20%, ma è permessa una cubatura di 150 mc anche se questi superano in percentuale il 20% stabilito.

A questo si aggiunge un ulteriore 10% per chi fa efficienza energetica installando impianti a fonti rinnovabili. Inoltre non si dovrà versare nessun contributo di costruzione al Comune.

Per ciò che riguarda, infine, la demolizione e ricostruzione, il ddl prevede la semplificazione delle procedure e aumenti di cubatura che, se riguardano immobili in aree degradate, possono arrivare fino al 60% del volume originario. Sempre in caso di restyling anche sotto l'aspetto dei consumi di energia.

(Silvio Rezzonico, Maria Chiara Voci, Il Sole 24 ORE – Impresa e Territori, 11 settembre 2013)

Appalti

■ Appalti, così si disinnescia la solidarietà

Novità in chiaroscuro per le regole sulla responsabilità solidale negli appalti, il vincolo che obbliga l'appaltatore e il subappaltatore (e sul piano degli obblighi lavoristici anche il committente imprenditore), negli appalti di opere o di servizi, a rispondere in solido dei versamenti dovuti sul piano fiscale e contributivo: è l'effetto delle novità introdotte dai recenti provvedimenti legislativi, i decreti legge 69/2013 del 22 giugno (convertito dalla legge 98/2013) e 76/2013 (convertito dalla legge 99/2013).

Da un lato, infatti, l'articolo 50 del DI 69 (il decreto del fare), ha modificato il DI 223/2006 (articolo 35, comma 28), semplificando il regime della responsabilità solidale in campo fiscale, con la cancellazione parziale della solidarietà per quanto riguarda l'Iva a carico del subappaltatore e dell'appaltatore.

Dall'altro, invece, il DI 76/2013 ha incluso nel vincolo solidaristico i lavoratori autonomi e ha limitato il potere regolatorio affidato dalla legge 92/2012 ai contratti collettivi nazionali di lavoro.

Restando in campo fiscale, dal 22 giugno 2013 è previsto che, in caso di appalto di opere o di servizi, l'appaltatore risponda in solido con il subappaltatore – nei limiti dell'ammontare del corrispettivo – del versamento all'erario delle ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente dovute, ma non più del versamento dell'Iva.

La "facilitazione", sebbene abbia in parte ristretto i confini della responsabilità, non ha però cambiato il sistema dei controlli disposto dal DI 83/2012 (convertito dalla legge 134/2012), con le misure previste dall'articolo 35, commi 28, 28-bis e 28-ter, del DI 223/2006. I soggetti coinvolti nella filiera degli appalti devono quindi continuare ad attenersi al sistema di verifica già in vigore, mettendo in piedi tutti i rimedi a loro disposizione.

La normativa sulla solidarietà passiva tributaria negli appalti e subappalti è entrata in vigore il 12 agosto 2012, coinvolgendo i soggetti che avevano sottoscritto o rinnovato un contratto di appalto a partire da quella data, in aggiunta alla solidarietà retributiva e contributiva prevista dall'articolo 29 della legge Biagi.

Il DI 223/2006 prevede un diverso grado di responsabilità e di rischio economico rispettivamente per committente e appaltatore nei confronti del subappaltatore. Nel quadro attuale, l'appaltatore si trova nella posizione di coobbligato in solido con il subappaltatore – che è il debitore principale – per le ritenute sui redditi da lavoro dipendente dovute da quest'ultimo, in relazione alle prestazioni effettuate nell'ambito del rapporto di subappalto e nel limite del corrispettivo dovuto, che non può quindi eccedere l'importo che l'appaltatore deve corrispondere al subappaltatore.

Il committente, dal canto suo, pur non essendo chiamato a rispondere per il debito erariale, deve pagare il corrispettivo all'appaltatore solo dopo aver verificato che gli adempimenti degli obblighi tributari già scaduti, relativi al versamento delle ritenute fiscali sui redditi da lavoro dipendente a carico dall'intera filiera dell'appalto, sono stati eseguiti correttamente. Nel caso in cui questi paghi il compenso senza aver prima controllato la regolarità dei versamenti, è soggetto a una sanzione amministrativa da 5mila a 200mila euro.

Ma come devono procedere appaltatore e committente per verificare il puntuale pagamento degli obblighi tributari? Senza dimenticare i risvolti nell'alveo lavoristico, entrambi devono farsi rilasciare un'asseverazione predisposta dai soggetti abilitati, che attesti il corretto versamento delle ritenute fiscali inerenti il lavoro dipendente. In alternativa, l'agenzia delle Entrate ritiene valida anche una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (circolare 40/E/2012), resa in base al Dpr 445/2000, con cui l'appaltatore-subappaltatore attesta l'effettivo adempimento dei versamenti.

La circolare 2/E/2013 ha precisato che – in caso di più contratti tra le stesse parti – la certificazione può essere rilasciata in modo unitario e può essere fornita anche con cadenza periodica, purché, al momento del pagamento, si attesti la regolarità dei versamenti delle ritenute.

Il quadro aggiornato

Come è cambiata la responsabilità solidale negli appalti dopo le modifiche del DI 69/2013 e dal DI 76/2013

LA RESPONSABILITÀ SOLIDALE

LA REGOLA GENERALE

La solidarietà fiscale riguarda i pagamenti effettuati a partire dall'11 ottobre 2012, relativamente ai contratti di appalto e di subappalto stipulati e/o rinnovati a partire dal 12 agosto 2012

APPALTATORE/ SUBAPPALTATORE

La solidarietà fiscale non può eccedere l'importo che l'appaltatore deve corrispondere al subappaltatore. Dal 22 giugno 2013, l'appaltatore risponde in solido con il subappaltatore del versamento all'erario delle sole ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente dovute dal subappaltatore – e non più dell'Iva – fino al termine dell'accertamento delle imposte

IL COMMITTENTE

Il committente non risponde dei mancati versamenti all'erario da parte dell'appaltatore/subappaltatore, ma è obbligato a controllare la regolarità degli stessi versamenti prima di effettuare il pagamento del corrispettivo all'appaltatore: in caso di mancata verifica è soggetto a una sanzione da 5mila a 200mila euro

I CONTROLLI PER ESCLUDERE LA SOLIDARIETÀ

1 I SOGGETTI

La prima verifica da fare riguarda i soggetti coinvolti. Le regole sulla solidarietà fiscale si applicano a:

- soggetti Ires – che svolgano o meno attività commerciale – lo Stato e gli altri enti pubblici;
- soggetti Irpef che esercitano abitualmente attività d'impresa, arte o professione, con conseguente apertura della posizione Iva

Sono invece esclusi dalla solidarietà fiscale:

- le stazioni appaltanti (articolo 3 del decreto legislativo 163/2006);
- le persone fisiche prive di soggettività passiva ai fini Iva;
- il condominio, perché non riconducibile fra i soggetti individuati dagli articoli 73 e 74 del Tuir

2 L'ASSEVERAZIONE

Per i soggetti ai quali si applica la solidarietà fiscale, il coinvolgimento è escluso se l'appaltatore/committente acquisisce un'asseverazione rilasciata dai professionisti abilitati o dai Caf imprese, che attesti la regolarità dei versamenti all'erario delle ritenute fiscali sui redditi da lavoro dipendente effettuate nell'ambito del rapporto di appalto e/o subappalto, i cui termini sono scaduti alla data del pagamento del corrispettivo

3 L'AUTOCERTIFICAZIONE

In alternativa all'asseverazione, è valida anche un'autocertificazione resa in base al Dpr 445/2000, con cui l'appaltatore/subappaltatore garantisce di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge

4 LA VERIFICA DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione sostitutiva deve essere dettagliata e, in particolare, deve indicare:

- il periodo nel quale le ritenute sui redditi di lavoro dipendente sono state versate, tramite scomputo totale o parziale;
- gli estremi del modello F24, con il quale sono stati effettuati i versamenti delle ritenute non scomputate;
- l'affermazione che le ritenute sui redditi di lavoro dipendente versate includono quelle riferibili al contratto di appalto/subappalto per il quale la dichiarazione è rilasciata

5 IL CONTROLLO DEL DURC

Il committente imprenditore/appaltatore, per verificare il regolare versamento della contribuzione e dei premi dovuti dall'appaltatore/subappaltatore, può farsi esibire da questi ultimi il documento unico di regolarità contributiva, che consiste nell'attestazione dell'assolvimento dei suddetti obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di Inps, Inail e Cassa edile. Il Durc va richiesto con procedura telematica e contiene il risultato delle verifiche effettuate parallelamente dai tre enti.

(Alessandro Rota Porta, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 2 settembre 2013)

■ Tariffe minime più salde per le «Soa» negli appalti

Le tariffe minime obbligatorie previste per le società organismi di certificazione (Soa) che si occupano dell'idoneità delle imprese che partecipano alle procedure di appalti pubblici sono compatibili con il diritto Ue. Questo perché servono a salvaguardare la qualità del servizio e l'indipendenza degli organismi di certificazione. A patto, però, che la formula di calcolo delle tariffe non produca un aumento automatico degli importi per il solo fatto che un'impresa partecipi a più gare di appalto. È la posizione dell'avvocato generale Cruz Villalón che, nelle conclusioni depositate oggi (causa C-327/12), ha salvato il sistema delle tariffe per l'attività di attestazione delle Soa previsto in Italia, aprendo la strada, però, ad alcuni cambiamenti rilevanti nella quantificazione degli importi. Adesso la parola passa alla Corte di giustizia, non vincolata dalle conclusioni.

È la prima volta che la questione del regime legale italiano dei minimi tariffari viene affrontato dalla Corte di giustizia nel contesto delle Soa, ossia in rapporto a organismi che hanno una funzione giuridica ed economica di rilievo pubblico. La vicenda approdata a Lussemburgo ha preso il via dal ricorso al Tar Lazio dalla Soa nazionale costruttori secondo la quale il decreto Bersani, nella parte relativa all'abrogazione dei minimi tariffari obbligatori, doveva essere applicato anche alle Soa. Di diverso avviso sia l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici dei lavori sia il ministero dello Sviluppo economico secondo i quali l'abolizione delle tariffe minime non riguardava le Soa. Il Tar aveva dato ragione all'organismo di certificazione costruttori, ma il Consiglio di Stato, prima di decidere, si è rivolto agli eurogiudici. In base alla legge 34/2000, modificata dal Dpr 207/2010, le Soa, società per azioni di diritto privato che operano sul mercato con autorizzazione dell'Autorità di vigilanza dei contratti pubblici, previa verifica dei requisiti di autonomia e di indipendenza, con competenza esclusiva nella certificazione delle imprese che partecipano a procedure di aggiudicazione di lavori pubblici, devono ricevere un corrispettivo secondo criteri fissi stabiliti dalla legge. La previsione di queste tariffe minime, per l'avvocato generale, è compatibile con il diritto Ue e, in particolare con la libertà di stabilimento (articolo 49 del Trattato) perché serve a salvaguardare un motivo imperativo di interesse generale ossia la qualità del servizio. Senza dimenticare la necessità di assicurare l'indipendenza delle Soa nell'esercizio delle funzioni. Le tariffe obbligatorie, quindi, svolgono una «funzione di garanzia dell'integrità finanziaria delle Soa». Detto questo, però, non convince l'avvocato generale e la Commissione il metodo di calcolo stabilito dalla legge italiana perché una Soa può moltiplicare automaticamente l'importo della tariffa se un'impresa partecipa a più appalti e questo malgrado la valutazione sulla stessa impresa non comporti oneri aggiuntivi. Di qui, la necessità di una modifica per lo meno con l'introduzione di un criterio moderatore.

(Marina Castellaneta, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 6 settembre 2013)

 **Pubblica amministrazione ed enti locali****■ Pagamenti online, in arrivo le regole**

I pagamenti elettronici a favore delle pubbliche amministrazioni e dei gestori dei servizi pubblici trovano finalmente le loro regole tecniche ed il correlato piano di sviluppo. L'agenzia per l'Italia digitale, Agid, ha infatti posto in consultazione pubblica le linee guida sui pagamenti elettronici a seguito del parere favorevole rilasciato dalla Banca d'Italia, con termine per osservazioni al prossimo 30 settembre 2013. Al termine della fase di consultazione, sentita nuovamente la Banca d'Italia, l'Agenzia provvederà alla pubblicazione di una circolare recante le linee guida in Gazzetta Ufficiale.

Le linee guida danno diretta attuazione all'articolo 5 del Dlgs n. 82/2005 come modificato dall'articolo 15 DI n. 179/2012 (decreto sviluppo-bis). Tale norma prescrive l'obbligo per le pubbliche amministrazioni di accettare i pagamenti, a qualsiasi titolo dovuti, anche con l'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione e quindi con modalità informatiche. Per effettuare i pagamenti potranno infatti essere utilizzati il bonifico bancario o postale ovvero il bollettino postale. I versamenti si potranno effettuare anche con carte di debito, di credito e prepagate ed altri strumenti di pagamento elettronico disponibili che consentono anche l'addebito in conto corrente avvalendosi dei prestatori dei servizi di pagamento e quindi degli intermediari finanziari. Le stesse amministrazioni sono tenute inoltre a tal fine a pubblicare sul proprio sito l'indicazione dell'Iban e del codice identificativo di riferimento.

La pubblicazione delle linee guida è fondamentale in quanto completa di fatto il quadro normativo di riferimento consentendo alle pubbliche amministrazioni di ottemperare agli obblighi imposti dal Cad. L'individuazione in dettaglio delle attività da compiere e dei tempi di realizzazione dovrà invece essere completata da tutte le amministrazioni entro e non oltre il 31 dicembre 2015.

In ogni caso, è già infatti in fase avanzata la sperimentazione della piattaforma di interoperabilità realizzata dall'agenzia per l'Italia digitale che consente di indirizzare il pagamento al prestatore scelto dal cliente direttamente al momento della fruizione del servizio. Il modello di riferimento è basato sul ciclo di vita dei pagamenti riconducibili a processi amministrativi articolati in fasi ben definite che vanno dalla nascita della necessità del pagamento all'emissione della quietanza, passando attraverso la generazione delle informazioni necessarie a tal fine, il pagamento stesso, il regolamento e riversamento degli importi e la loro riconciliazione.

(Benedetto Santacroce, Alessandro Mastromatteo, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 10 settembre 2013)

Rassegna normativa

(G.U. 14 settembre 2013, n. 216)



Lavoro, previdenza e professione

MINISTERO DEL LAVORO CIRCOLARE 6 SETTEMBRE 2013 N. 36

OGGETTO: art. 31 del D.L. n. 69/2013 (conv. da L. n. 98/2013) - semplificazioni in materia di DURC - primi chiarimenti.



NOTA

Valido 120 giorni il Durc rilasciato dopo il 21 agosto

Il Durc (documento di regolarità contributiva) rilasciato dopo l'entrata in vigore della legge 98/2013 di conversione del DL 69/2013, ossia a partire dal 21 agosto 2013, ha una validità di 120 giorni dalla data del rilascio; resta fermo il precedente periodo di validità per i Durc rilasciati prima di tale data. È una delle precisazioni fornite dal ministero del Lavoro con la circolare 6 settembre 2013 n. 36 che chiarisce le principali modifiche introdotte, in materia, dall'articolo 31 del "decreto del fare". Il nuovo termine di validità si applica a qualsiasi tipologia di Durc, compreso quello rilasciato per i lavori edili nei confronti dei soggetti privati, almeno fino al 31 dicembre 2014. L'innalzamento a 120 giorni dal rilascio della validità del Durc interessa, pertanto, anche le erogazioni di sovvenzioni, contributi, sussidi, e così via e la fruizione di benefici normativi e contributivi in materia di lavoro e legislazione sociale.

Utilizzazione. *Peraltro, il documento in corso di validità può essere utilizzato in più fasi contrattuali, stante la conferma dell'obbligo delle stazioni appaltanti e degli enti aggiudicatori di acquisire il Durc, d'ufficio e per via telematica, in tutte le fasi che interessano i contratti di appalto nonché le gare di aggiudicazione di contratti per forniture e servizi. Il comma 5 ha suddiviso in tre gruppi le fasi contrattuali che obbligano le stazioni appaltanti a richiedere il documento di regolarità che rimane valido per tutte le fasi se espletate nell'arco di validità. Appartengono al primo gruppo:*

- a. la verifica della dichiarazione sostitutiva relativa al requisito di cui all'articolo 38, comma 1, lettera i), del Dlgs 12 aprile 2006 n. 163, che esclude dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti di lavori, forniture e servizi, nonché dai subappalti, i soggetti che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali;*
- b. l'aggiudicazione del contratto ai sensi dell'articolo 11, comma 8, del Dlgs 163/2006 che ne prevede l'efficacia solo a seguito della verifica del possesso dei requisiti richiesti, fra cui quello di regolarità contributiva;*
- c. la stipula del contratto.*

Al secondo gruppo appartengono:

- d. il pagamento degli stati avanzamento lavori o delle prestazioni relative a servizi e forniture;*
- e. il certificato di collaudo, il certificato di regolare esecuzione, il certificato di verifica di conformità, l'attestazione di regolare esecuzione.*

Richiede il rilascio di un Durc specifico la fase del pagamento del saldo finale, che va, da sola, a comporre il terzo gruppo.

Peraltro, il documento in corso di validità può essere utilizzato anche per contratti pubblici di lavori, servizi e forniture diversi da quelli per i quali è stato espressamente acquisito.

Il comma 3 dell'articolo 31 stabilisce che, qualora il documento unico di regolarità contributiva segnali un'inadempienza contributiva relativa a uno o più soggetti impiegati nell'esecuzione del contratto, l'ente aggiudicante e la stazione appaltante devono trattenere dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza, disponendo il pagamento del dovuto direttamente agli enti previdenziali e assicurativi, compresa, nei lavori, la cassa edile.

Invito alla regolarizzazione. Qualora gli enti preposti al rilascio del Durc (Inps, Inail, cassa edile) rilevino irregolarità contributive, sono tenuti a invitare l'interessato a regolarizzare la propria posizione entro un termine non superiore a 15 giorni, indicando analiticamente le cause della irregolarità. L'invito a regolarizzare può essere trasmesso mediante posta elettronica certificata direttamente all'interessato o per il tramite del consulente del lavoro nonché degli altri soggetti di cui all'articolo 1 della legge 11 gennaio 1979 n. 12. L'invito deve indicare analiticamente le cause di irregolarità, onde consentirne la rapida definizione.

Il Durc può essere rilasciato anche in presenza della certificazione che attesta la sussistenza e l'importo di crediti certi, liquidi ed esigibili vantati nei confronti delle pubbliche amministrazioni di importo almeno pari agli oneri contributivi accertati e non ancora versati da parte del richiedente.

È stato chiarito, infine, che non è richiesto il Durc in caso di lavori privati di manutenzione edile realizzati in economia dal proprietario dell'immobile. Rimane però ferma, secondo il ministero del Lavoro, la previsione dell'articolo 90, comma 9, lettere a) e b) relativamente all'obbligo di verifica da parte del committente dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare. Purtroppo, l'ipotesi di esonero presuppone, appunto, che i lavori di manutenzione siano realizzati senza ricorso a imprese.

(Alfredo Casotti, Maria Rosa Gheido, Il Sole 24 ORE – Guida Normativa, 11 settembre 2013)



Sicurezza ed igiene del lavoro

MINISTERO DELLA SALUTE

DECRETO 6 agosto 2013

Modifica del decreto 9 luglio 2012, recante: «Contenuti e modalità di trasmissione delle informazioni relative ai dati aggregati sanitari e di rischio dei lavoratori, ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro».

(G.U. 10 settembre 2013, n. 212)



Contenuto. In considerazione del fatto che strumento informatico univoco, contenente ai dati aggregati sanitari e di rischio dei lavoratori sottoposti a sorveglianza sanitaria, è divenuto operativo solo a decorrere dal 1° giugno 2013, e che le principali associazioni dei medici competenti hanno segnalato difficoltà di accesso e utilizzo della piattaforma, è stata disposta di concedere un ulteriore periodo di tempo, stabilendo che gli stessi dati debbano essere trasmessi entro il primo trimestre dell'anno successivo all'anno di avvenuta costituzione della piattaforma informatica predisposta dall'INAIL nonché, in seguito, entro il primo trimestre di ciascun anno successivo, sempre per il tramite di detta piattaforma informatica.



Economia, fisco, agevolazioni e incentivi

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 18 febbraio 2013

Direttiva in materia di attuazione delle misure di compensazione fiscale previste dall'articolo 18 della legge n. 183/2011. (Delibera n. 1/2013)

(G.U. 3 settembre 2013, n. 206)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - DIPARTIMENTO DELLA GIOVENTU' E DEL SERVIZIO CIVILE NAZIONALE

DECRETO 24 giugno 2013, n. 103

Regolamento recante la disciplina del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali.

(G.U. 6 settembre, n. 209)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

DECRETO 28 maggio 2013

Ripartizione delle somme di cui al Fondo di solidarieta' dell'Unione Europea per il finanziamento degli interventi di ricostruzione delle zone colpite dal sisma del 20 e 29 maggio 2012.

(G.U. 11 settembre, n. 213)



Edilizia e urbanistica

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 18 marzo 2013

Rimodulazione programma «opere piccole e medie nel Mezzogiorno» - Messa in sicurezza e ricostruzione del museo «Citta' della Scienza» di Napoli. (Delibera n. 24/2013)

(G.U. 3 settembre 2013, n. 206)

COMMISSARIO UNICO DELEGATO DEL GOVERNO PER EXPO MILANO 2015

COMUNICATO

Collegamento della S.S. n. 11 da Molino Dorino all'Autostrada dei Laghi.

(G.U. 6 settembre 2013, n. 209)

COMMISSARIO UNICO DELEGATO DEL GOVERNO PER EXPO MILANO 2015

COMUNICATO

Inquadramento ambientale dell'esposizione universale e delle relative opere (c.d. fase EXPO) anche nell'ottica di ottimizzazione delle fasi di gestione del cantiere.

(G.U. 6 settembre 2013, n. 209)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 28 giugno 2013

Proroga dell'attivita' dell'Unita' tecnica amministrativa di cui all'articolo 15 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri 28 gennaio 2011, n. 3920.

(G.U. 11 settembre, n. 213)



Pubblica Amministrazione

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 23 agosto 2013

Monitoraggio e certificazione del Patto di stabilita' interno per il 2013, per le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano e i prospetti di rilevazione.

(G.U. 2 settembre 2013, n. 205)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 agosto 2013

Riparto del concorso finanziario agli obiettivi di finanza pubblica delle Regioni a statuto ordinario per gli anni 2013 e 2014, di cui all'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135.

(G.U. 6 settembre 2013, n. 209)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 2 settembre 2013

Differimento dei termini per la presentazione delle certificazioni di bilancio di previsione 2013 delle amministrazioni provinciali, dei comuni, delle comunita' montane, unioni di comuni.

(G.U. 9 settembre 2013, n. 211)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

DECRETO 26 giugno 2013

Riparto del Fondo nazionale per le politiche sociali - Anno 2013.

(G.U. 10 settembre 2013, n. 212)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 2 settembre 2013

Monitoraggio semestrale del patto di stabilita' interno per l'anno 2013 per le province e i comuni con popolazione superiore a 1.000 abitanti.

(G.U. 11 settembre 2013, n. 213)

DECRETO-LEGGE 12 settembre 2013, n. 104

Misure urgenti in materia di istruzione, universita' e ricerca.

(G.U. 12 settembre 2013, n.214)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 21 giugno 2013

Contributo al Ministero dell'interno da parte dei soggetti iscritti nell'elenco dei revisori dei conti degli enti locali.

(G.U. 12 settembre 2013, n.214)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 29 luglio 2013

Delega a presiedere la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali.

(G.U. 13 settembre 2013, n. 215)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

COMUNICATO

Conto riassuntivo del Tesoro al 31 marzo 2013. Situazione del bilancio dello Stato e situazione trimestrale dei debiti pubblici. (13A05292)

(G.U. 13 settembre 2013, n. 215, Suppl. Straordinario n. 8)

**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
RISOLUZIONE N. 9/DF** **NOTA****TARES: Chiarimenti su maggiorazione standard 2013 e posticipazione rate al 2014**

La Risoluzione n. 9/DF del 9 settembre 2013 del Dipartimento delle Finanze mira a fornire i chiarimenti necessari sulle modalità di riscossione del Tributo comunale sui Rifiuti e sui Servizi (TARES) disciplinando, nello specifico, in merito al versamento della maggiorazione standard per il 2013 e sulla posticipazione delle rate al 2014.

L'articolo 5, comma 4, del Decreto Legge 31 agosto 2013, n. 102 prevede che Il comune predispone e invia ai contribuenti il modello di pagamento dell'ultima rata del tributo sulla base delle disposizioni regolamentari e tariffarie di cui ai commi precedenti.

Per l'anno 2013, il versamento del tributo dovrà essere effettuato in quattro rate trimestrali, scadenti a gennaio, aprile, luglio e ottobre. Per il solo anno 2013, inoltre, il versamento della prima rata è stato posticipato a luglio, con facoltà del comune di differire ulteriormente tale termine (secondo quanto disposto dall'articolo 10 del Decreto Legge 8 aprile 2013, n. 35, per il solo anno 2013 gli enti locali possono stabilire la scadenza e il numero delle rate del versamento del tributo).

Il provvedimento di prassi affronta, inoltre, l'ulteriore problematica rappresentata dalla possibilità per l'ente locale di fissare nel corso dell'anno 2014 la scadenza per il pagamento di una o più rate del tributo dovuto e accertato contabilmente per l'anno 2013.

 **Appalti****COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
DELIBERA 19 luglio 2013**

Art. 128 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Programma triennale 2013-2015 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Dipartimento per i trasporti, la navigazione ed i sistemi informativi e statistici - Verifica di compatibilità con i documenti programmatori vigenti. (Delibera n. 42/2013).

(G.U. 12 settembre 2013, n.214)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
DELIBERA 19 luglio 2013**

Art. 128 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Programma triennale 2013-2015 dell'Istituto nazionale di fisica nucleare - Verifica di compatibilità con i documenti programmatori vigenti. (Delibera n. 43/2013).

(G.U. 12 settembre 2013, n.214)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
DELIBERA 19 luglio 2013**

Art. 128 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Programma triennale 2013-2015 dell'Autorità portuale della Spezia - Verifica di compatibilità con i documenti programmatori vigenti. (Delibera n. 44/2013).

(G.U. 12 settembre 2013, n.214)

**COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
DELIBERA 19 luglio 2013**

Art. 128 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - Programma triennale 2013-2015 dell'Ente Parco nazionale delle Dolomiti Bellunesi - Verifica di compatibilita' con i documenti programmatori vigenti. (Delibera n. 45/2013).

(G.U. 12 settembre 2013, n.214)



Chimica e alimentare

**MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI
DECRETO 26 luglio 2013**

Approvazione del piano riassicurativo agricolo, per l'anno 2013.

(G.U. 14 settembre 2013, n. 216)

Rassegna di giurisprudenza



Edilizia e urbanistica

■ **CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE 5, SENTENZA 13 SETTEMBRE 2013, N. 4531**
CONCESSIONE EDILIZIA - AREA ASSERVITA - Successivo frazionamento o alienazione separata - Effetto

Nell'ipotesi della realizzazione di un manufatto edilizio la cui volumetria è calcolata sulla base anche di un'area asservita o accorpata, ai fini edificatori deve essere considerata l'intera estensione interessata, con l'effetto che anche l'area accorpata non è più edificabile anche se è oggetto di frazionamento o di alienazione separata dalle aree su cui insistono i manufatti (Cons. Stato, Sez. V, 7 novembre 2002 n. 6128 e 10 febbraio 2000, n. 749, cit.; Sez. IV, 6 agosto 2012, n. 4482). L'istituto dell'asservimento, consistente nella volontaria rinuncia alle possibilità edificatorie di un lotto in favore del loro sfruttamento in un'altra particella, serve infatti ad accrescere la potenzialità edilizia di un'area per mezzo dell'utilizzo, in essa, della cubatura realizzabile in una particella contigua e del conseguente computo anche della superficie di quest'ultima, ai fini della verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria. **CONCESSIONE EDILIZIA - ASSERVIMENTO - Presupposto logico - Ubicazione degli edifici all'interno del comparto - Indifferenza**

Il presupposto logico dell'asservimento deve essere rinvenuto nella indifferenza, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia (come previsto negli atti pianificatori), della materiale collocazione dei fabbricati, atteso che, per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e volumetria realizzabile nella zona di riferimento resti nei limiti fissati dal piano, risultando del tutto neutra l'ubicazione degli edifici all'interno del comparto (fatti salvi, ovviamente, il rispetto delle distanze e di eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti).

CONCESSIONE EDILIZIA - LOTTO EDIFICABILE - Nozione - Profili dominicali - Rilascio della concessione edilizia - Definizione della potenzialità edificatoria

Il lotto edificabile è uno spazio fisico che prescinde dal profilo dominicale (ben può, cioè, il lotto edificabile essere formato da appezzamenti di terreno appartenenti a diversi proprietari e perfino tra loro non contigui), individuandosi esclusivamente sulla base degli indici edificatori previsti dalla normativa urbanistica. Solo con il rilascio della concessione edilizia il lotto edificabile viene ad essere concretamente delimitato, con definizione delle potenzialità edificatorie di un fondo, unitariamente considerato, e determinazione della cubatura ivi assentibile in relazione ai limiti imposti dalla normativa urbanistica.

(Massima a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)

■ **TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE CAMPANIA - Napoli, Sezione 2, Sentenza 13 settembre 2013, n. 4272**
BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - ART. 45 D LGS. N. 42/2004 - Beni immobili di interesse culturale particolarmente importante - Distanze, misure e altre norme dirette ad evitare pericoli alla loro integrità - Limitazione al diritto di proprietà - Inedificabilità assoluta

L'art. 45 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, consente all'Amministrazione di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che venga messa in pericolo l'integrità dei beni immobili di interesse culturale particolarmente importante o che ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

Si tratta di prescrizioni che sono volte completare la tutela del bene principale sottoposto a vincolo intervenendo sul suo contesto, vale a dire su altri beni (immobili ed aree adiacenti) da cui potrebbe provenire un pregiudizio alla fruizione ed alla tutela del bene principale, attraverso l'imposizione di vere e proprie limitazioni ai rispettivi diritti di proprietà che possono consistere anche in prescrizioni di inedificabilità assoluta. (Massima a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)

■ **CORTE DI CASSAZIONE, Sezione 2 civile, Sentenza 11 settembre 2013, n. 20848
EDILIZIA E URBANISTICA - distanze legali - apertura di vedute e balconi - deroga**

La Corte conferma che la Corte di Appello ha correttamente applicato la deroga di cui all'ultimo comma dell'art. 905 c.c., secondo la quale le norme che prescrivono determinate distanze per l'apertura di vedute dirette e balconi non possono trovare applicazione, per la espressa previsione del terzo comma, quando tra i due fondi vicini vi sia, come accertato dalla Corte di Appello, una via pubblica.

■ **EDILIZIA E URBANISTICA - distanze legali - deroga - strada pubblica che separa i due fondi**

La deroga di cui all'ultimo comma dell'art. 905 c.c., secondo la quale le norme che prescrivono determinate distanze per l'apertura di vedute dirette e balconi non possono trovare applicazione, si applica anche quando la strada pubblica non separa i due fondi, non essendo necessario che i due fondi si fronteggino essendo sufficiente che essi siano confinanti con la via pubblica, indipendentemente dalla loro reciproca collocazione.

■ **EDILIZIA E URBANISTICA - distanze legali - esenzioni - limiti**

È pacifico che l'esenzione dall'obbligo delle distanze legali non può interferire, nei rapporti fra proprietari di fondi contigui o frontistanti rispetto alla pubblica strada, sulle pretese che all'uno derivino, ai sensi degli artt. 871 ed 872 cod. civ., dall'inosservanza da parte dell'altro delle disposizioni dei regolamenti edilizi.

(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

■ **CONSIGLIO DI STATO, Sezione 6, Sentenza 11 settembre 2013, n. 4501**

■ **VOLUMI - SOPRAELEVAZIONE - Aumento di volumetria - Nuova costruzione - Distanze previste dagli strumenti urbanistici locali**

Una sopraelevazione, pur se di ridotte dimensioni, nella parte in cui determini aumento della volumetria e della superficie di ingombro, va qualificata come nuova costruzione (Cassazione civile, Sezione terza, 1° ottobre 2009, n. 21059) e non può considerarsi sottratta all'obbligo del rispetto delle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici locali. La risalenza dell'edificio (nella sua originaria consistenza) esclude, evidentemente, che debba richiedersi "retroattivamente" - a seguito delle modifiche apportate - il rispetto di dette distanze: è ovvio che una disposizione (di per sé innovativa) sulle distanze non rende contra ius un manufatto realizzato in precedenza. Tuttavia, non può ammettersi che le modifiche dell'edificio comportino una distanza tra i due edifici che sia inferiore alla misura imposta da una disposizione nel frattempo entrata in vigore, la quale si applica senz'altro per una nuova costruzione che si intenda realizzare su un edificio preesistente.

(Massima a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)

■ **CONSIGLIO DI STATO, sezione 6, sentenza 11 settembre 2013, n. 4497**

■ **COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA - Materia paesaggistica - Situazioni eguali - Disparità di trattamento - Vizio difficilmente riscontrabile - Giudizio concreto di compatibilità paesaggistica - Non comparabilità con altri concreti giudizi già operati**

In materia paesaggistica, la disparità di trattamento di situazioni eguali è un vizio assai difficilmente riscontrabile, in quanto è nella realtà delle cose che ciascun nuovo manufatto, o progetto di manufatto, sia normalmente diverso, per quantità di ingombro e altri caratteri estrinseci, da ogni altro già assentito. In ogni caso, anche nell'ipotesi di manufatti simili, avviene sempre che il nuovo vada a occupare una porzione fisica di spazio tutelato diverso da quello

dell'altro già assentito, e che così naturalmente diversi sono sia siano l'impatto visivo e prospettico, che il rischio di alterazione negativa del contesto protetto. Sicché il giudizio concreto di compatibilità paesaggistica, salvi ben rari e macroscopici casi, è normalmente non comparabile con altri concreti giudizi già operati, quand'anche nelle immediate vicinanze.

(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

■ **CONSIGLIO DI STATO, Sezione 6, Sentenza 11 settembre 2013, n. 4481**

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE. Garanzie partecipative - autorizzazioni paesaggistiche - rilascio - procedimento - partecipazione dell'interessato - onere di comunicazione - amministrazione differente da quella tenuta a provvedere - avviso partecipativo - mera comunicazione della trasmissione del provvedimento autorizzatorio al competente organo statale - equipollenza

In materia di autorizzazioni paesaggistiche, il disposto normativo di cui all'art. 159, D.Lgs. n. 42 del 2004 ha introdotto una forma partecipativa che si discosta dal quadro delle formalità contemplate dalla legge generale sul procedimento amministrativo, in quanto pone l'obbligo della comunicazione a carico di un'Amministrazione differente da quella tenuta a provvedere e, inoltre, non contiene alcun richiamo ai contenuti previsti dagli artt. 8 ss. della L. n. 241 del 1990, espressamente sancendo l'equipollenza all'avviso partecipativo della mera comunicazione dell'avvenuta trasmissione del provvedimento autorizzatorio al competente organo statale. (Nella specie, di conseguenza, a fronte della prova documentale circa l'assolvimento degli oneri partecipativi previsti dal citato art. 159, in accoglimento dell'appello la sentenza di primo grado, basata sull'erroneo rilievo della violazione delle garanzie partecipative procedurali, deve essere riformata).

(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

■ **CONSIGLIO DI STATO, Sezione 5, Sentenza 9 settembre 2013, n. 4472**

PRG - VINCOLATIVITÀ - Disapplicazione per effetto della concreta situazione di fatto - Possibilità - Esclusione

Costituisce regola generale ed imperativa, in materia di governo del territorio, il rispetto delle previsioni del P.R.G. che impongano, per una determinata zona, una determinata destinazione urbanistica: tali prescrizioni sono vincolanti e idonee ad inibire l'intervento diretto costruttivo in ossequio al principio che il rilascio del permesso di costruire è attività vincolata al rispetto della disciplina urbanistica-edilizia. Non sono configurabili equipollenti a dette prescrizioni, circostanza questa che impedisce che in sede amministrativa o giurisdizionale possano essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile edificare vanificando la funzione della prevista destinazione di zona. Non è quindi consentito superare tali prescrizioni facendo leva sulla effettiva e concreta situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa. Non può cioè ammettersi alcuna disapplicazione delle previsioni contenute nel piano regolatore generale e nelle Norme Tecniche di Attuazione per una sorta di sopravvenuta inattualità delle stesse rispetto alla concreta situazione di fatto, stante la durata indeterminata di tali previsioni (Consiglio Stato, sez. IV, 28 aprile 2008, n. 1875).

PRG - DESTINAZIONE A VERDE AGRICOLO - Finalità

La destinazione a verde agricolo di un'area, stabilita dallo strumento urbanistico generale, non implica necessariamente che l'area soddisfi in modo diretto ed immediato gli interessi agricoli, potendo giustificarsi con le esigenze dell'ordinato governo del territorio, quale la necessità di impedire un'ulteriore edificazione delle aree, mantenendo un equilibrato rapporto tra aree libere ed edificate o industriali (Consiglio di Stato, sez. IV, 12 febbraio 2013, n. 830).

PRG - PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE CHE DESTINANO UN'AREA A VERDE - Decadenza quinquennale - Inconfigurabilità

Il limite temporale del quinquennio, riguardante l'efficacia delle prescrizioni dei piani regolatori generali nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità, è valevole unicamente per i vincoli che producano un effetto sostanzialmente espropriativo, tale da annullare o ridurre notevolmente il valore degli immobili cui si riferiscono, e non nel caso di vincolo strumentale (Consiglio di Stato sez. IV 13 febbraio 2013 n. 907) Non sono pertanto soggette a decadenza quinquennale le previsioni di un piano regolatore che destinano un'area a verde, trattandosi di vincoli conformativi della proprietà, in quanto inquadrabili nella zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, che incidono su una generalità di beni, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui questi ricadono (Consiglio di Stato sez. IV 6 maggio 2013 n. 2432). Invero, la limitazione all'esercizio dello "ius aedificandi", rinveniente dalla destinazione a verde, non configura, di per sé, l'imposizione di un vincolo sostanziale ed uno svuotamento incisivo del diritto di proprietà, costituzionalmente garantito, tale da rendere il suolo inutilizzabile rispetto alla sua naturale vocazione ovvero da diminuirne significativamente il valore di scambio. Non inibisce cioè necessariamente in radice il godimento del bene da parte del proprietario, ma può circoscriverne soltanto le modalità esplicative, attuabili anche ad iniziativa del medesimo proprietario, purché in conformità alla predetta destinazione (Consiglio di Stato, sez. IV, 23 dicembre 2010, n. 9372; Consiglio di Stato, sez. V, 7 agosto 1996 n. 881).

(Massima a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)

**■ CONSIGLIO DI STATO, Sezione 5, Sentenza 9 settembre 2013, n. 4470
ABUSI EDILIZI - DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE - Procedimento amministrativo - Partecipazione dell'interessato - Invio della comunicazione di avvio del procedimento - Coinvolgimento nell'attività istruttoria**

La partecipazione procedimentale dell'interessato deve essere assicurata attraverso l'invio della comunicazione di avvio del procedimento, ovvero attraverso un suo effettivo coinvolgimento nell'attività istruttoria che caratterizza la tipologia procedimentale di riferimento. In tal senso, in particolare, in relazione all'adozione di un ordine di demolizione di opere edilizie, subordinato in quanto tale all'accertamento del carattere abusivo delle opere, ciò che appare necessario è che al privato sia data la possibilità di partecipare a quelle attività di rilevamento fattuale che preludono alla valutazione circa l'adozione dell'ordine di demolizione. Il contraddittorio sulle prime esclude che l'attività istruttoria dell'Amministrazione si sottragga al contraddittorio con l'amministrato e che quest'ultimo, avvisato di fatto dell'avvio dell'iter procedimentale, possa utilizzare tutte le altre facoltà di accesso infraprocedimentale, di impulso istruttorio, di dialettica per iscritto, che gli consentono di tutelare la propria posizione di interesse legittimo. Resta fermo, in ogni caso, che l'accertamento dell'abuso impone, ex art. 14, L. n. 47 del 1985, l'adozione dell'ordine di demolizione.

(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

**■ CONSIGLIO DI STATO, Sezione 6, Sentenza 3 settembre 2013, n. 4387
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - Rilascio - Amministrazione comunale - Soprintendenza - Valutazioni di merito - Divieto - Ipotesi - Adeguata motivazione in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'opera - Difetto - Annullamento ministeriale - Legittimità**

La Soprintendenza non può effettuare valutazioni di merito circa l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune sussiste soltanto se l'ente che rilascia l'autorizzazione di nella sola ipotesi in cui l'ente predetto abbia adempiuto al suo obbligo di motivare in maniera adeguata in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'opera.

In caso contrario gli organi ministeriali possono annullare il provvedimento adottato per difetto di motivazione ed indicare, anche per evidenziare il vizio di eccesso di potere dell'atto esaminato, le ragioni di merito, sorrette da un puntuale indicazione degli elementi concreti della specifica fattispecie, che concludono per la non compatibilità delle opere edilizie con i valori tutelati. In tal senso è, dunque, affetto da vizio di motivazione il parere rilasciato dall'autorità comunale che si risolve in una mera affermazione di principio, dovendo tale Autorità esporre compiutamente le ragioni per le quali essa ritiene l'opera compatibile con la sussistenza del vincolo.
(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

Energia

■ **CONSIGLIO DI STATO, Sezione 5, Sentenza 9 settembre 2013, n. 4473**
IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI. Autorizzazione unica - energia elettrica - produzione - fonti rinnovabili - impianto - realizzazione - autorizzazione - procedimento - conclusione - termine - mancata osservanza - illegittimità - integrazione documentale - irrilevanza

Nel procedimento per il rilascio dell'autorizzazione unica per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, la richiesta, effettuata del competente ufficio regionale, di ulteriore integrazione della documentazione prodotta dall'interessato, motivata sulla base di carenze documentali non contestate, seppure esclude la totale inadempienza dell'Amministrazione Regionale nei confronti della parte interessata, trattandosi di un onere documentale che spetta a quest'ultima, non impedisce, tuttavia, di ritenere illegittima l'inerzia dell'Amministrazione ai fini della conclusione del procedimento di autorizzazione di cui trattasi, il cui termine di 180 giorni è giuridicamente rilevante per concretizzare il giudizio di inadempimento dell'Amministrazione.

(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

Ambiente

■ **CONSIGLIO DI STATO, Sezione 5, Sentenza 11 settembre 2013, n. 4507**
LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE - COMUNE - Ente esponenziale della collettività locale - Atti che consentono la realizzazione di una struttura pregiudizievole nel territorio di un comune limitrofo - Impugnazione.

Il Comune, ente esponenziale della collettività locale, e quindi preposto in generale al benessere della stessa, ha senz'altro titolo per contestare gli atti che consentano di realizzare una struttura la quale a tale benessere possa recare pregiudizio, anche se essa si localizzi nel territorio di un Comune limitrofo, dato che tale circostanza, secondo logica, non esclude in generale che tale pregiudizio possa sussistere (Fattispecie relativa alla realizzazione di un centro commerciale in un comune limitrofo a quello ricorrente, il quale lamentava un incremento dei flussi di traffico automobilistico e dell'inquinamento, nonché la crisi delle piccole attività di commercio al dettaglio).

VIA, VAS e AIA - Regione Lombardia - Realizzazione di centri commerciali - Sottoposizione a VIA o procedura di verifica - Art. 2, c. 1 bis LR n. 20/1999 - Normativa regolamentare - Delibera della Giunta regionale 2 agosto 2007, n. VIII/5258, paragrafo 6.7 comma primo - Disapplicazione

L'art. 2, comma 1 bis, della legge regionale della Lombardia 3 settembre 1999, n. 20, attribuisce alla Giunta Regionale il potere di individuare i progetti, fra quelli individuati dall'allegato II della direttiva del Consiglio 97/11/CE del 3 marzo 1997, che ricadono nell'ambito di applicazione della regola generale in base alla quale la loro approvazione presuppone l'esperimento della procedura di verifica e quelli che per le loro dimensioni devono essere assoggettati a VIA.

Nella Regione Lombardia, pertanto, la realizzazione di centri commerciali, definiti tali ai sensi dell'art. 4, primo comma lett. g), del d. lgs. 31 ottobre 1998, n. 114, deve essere assoggettata a valutazione di impatto ambientale ovvero alla procedura alternativa di "screening". Di conseguenza, la normativa regolamentare della Regione Lombardia (delibera della Giunta regionale 2 agosto 2007, n. VIII/5258, paragrafo 6.7 comma primo) che esclude da qualsiasi verifica i centri commerciali che interessano una superficie inferiore a quella indicata nell'allegato B, punto 7, lett. b), del d.P.R. 12 aprile 1996 (progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ha; progetti di sviluppo urbano all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ha) deve essere disapplicata. (Massima a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)

Sicurezza ed igiene sul lavoro

■ CORTE DI CASSAZIONE, Penale, Sezione 4, Sentenza del 05-09-2013, n. 36398 INFORTUNI SUL LAVORO - MANCATA NOMINA DEL DIRETTORE DEI LAVORI - responsabilità del committente - esclusione

La mancata nomina del direttore dei lavori non determina la responsabilità automatica del committente in caso di infortunio di un operaio nel cantiere. Occorre, infatti, verificare in concreto quale sia stata l'incidenza della sua condotta nel verificarsi dell'evento, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore e alla sua ingerenza nell'esecuzione delle opere.

(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

NOTA

Lavori, responsabilità divisa

Il proprietario dell'appartamento che chiama una ditta per ristrutturarlo non è corresponsabile per la morte dell'operaio, se non ha interferito nella direzione dei lavori, limitando l'autonomia della società edile. La Corte di Cassazione, con la sentenza 36398, depositata ieri, fa chiarezza sulle responsabilità che il Dlgs 494/1996 addossa al committente. E la fa in favore dei ricorrenti, condannati per omicidio colposo nei primi due gradi di giudizio. I giudici di merito avevano inflitto una pena pesante ai proprietari contestandogli la violazione delle norme anti infortunistiche. A farne le spese era stato un operaio morto dopo essere caduto, mentre trasportava una tavola di legno, dalle scale, prive di parapetto. Per il tribunale di prima istanza e per la Corte i committenti avrebbero omesso una serie di azioni di loro competenza. A cominciare dalla verifica della corretta applicazione delle norme di sicurezza, dovevano poi: non consentire l'utilizzo di un ponteggio non a norma, nominare un coordinatore alla sicurezza e verificare l'idoneità della ditta. Per la Cassazione si tratta di oneri eccessivi non richiesti dalla norma di riferimento.

I giudici della quarta sezione penale ricordano che la figura del committente è stata considerata solo con il Dlgs 494/96.

Il committente deve essere considerato corresponsabile per omicidio colposo, con l'appaltatore e il direttore dei lavori, se c'è una relazione tra la sua azione od omissione e l'evento mortale. Questo avviene quando dà direttive o chiede la realizzazione di progetti pericolosi o consente l'inizio dei lavori in situazioni di rischio. C'è responsabilità anche quando il cantiere è gestito dall'appaltante o se la ditta utilizza strutture di supporto e strumenti di proprietà del committente e l'infortunio è determinato dall'inefficienza dell'attrezzatura.

Nel caso specifico la Cassazione rinvia alla Corte d'Appello per chiedergli di chiarire quali di questi obblighi siano venuti meno. Secondo i giudici non c'era, ad esempio, il dovere di nominare un coordinatore per la progettazione, previsto solo in caso di cantieri di grandi dimensioni o di affidamento di lavori a più imprese. Non c'è un obbligo neppure di indicare un direttore dei lavori, essendo una facoltà concessa al committente che vuole sottrarsi agli obblighi di legge.

Per finire la Cassazione esclude anche l'incidenza nel verificarsi dell'evento, di una mancata previsione sulla durata e le fasi dei lavori. Per quello che riguarda l'omesso rispetto dell'articolo 3 della legge 626/94 sulla sicurezza lavoro, nella fase di progettazione dell'opera, la Cassazione specifica che «la norma persegue l'obiettivo di far adottare scelte progettuali più sicure e non può confondersi con l'adozione di misure "speciali" quali la dotazione dei ponteggi di tavole fermapiede e parapetti». A parere dei giudici nulla fa supporre che i proprietari dell'appartamento abbiano interferito nell'organizzazione del cantiere o nell'esecuzione dei lavori. Con una sentenza 14207 del 5 giugno scorso la Cassazione ha affermato la responsabilità del committente, per non aver adottato le misure necessarie a tutelare l'integrità del lavoratore morto, anche se dipendente (Patrizia Maciocchi Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 6 settembre 2013)

Appalti

■ **CONSIGLIO DI STATO, Sezione 3, Sentenza 12 settembre 2013, n. 4511** **APPALTO - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - risarcimento danni - esclusione**

Non ci può essere condanna dell'amministrazione appaltante al risarcimento dei danni derivanti dalla risoluzione del contratto d'appalto, se la risoluzione è stata determinata dall'applicazione di una clausola contrattuale, che, ponendosi come elemento determinante la risoluzione stessa, quindi come causa del pregiudizio lamentato, ha interrotto il nesso di causalità tra adozione e comunicazione dell'informativa e risoluzione del contratto.

(Il Sole 24 Ore, Mass. Repertorio Lex24)

Immobili

■ **CORTE DI CASSAZIONE, Sezione 3 civile, Sentenza 24 maggio 2013, n. 12977** **LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - RESTITUZIONE DELLA COSA LOCATA - Danni o innovazioni non consentite sulla cosa locata - Opere di ripristino di notevole entità Riferimento all'economia del contratto ed alle condizioni delle parti - Necessità - Mancata corresponsione delle somme occorrenti da parte del conduttore - Rifiuto del locatore di ricevere il bene - Legittimità - Conseguenze.**

In tema di locazione, allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora, agli effetti dell'art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto.

NOTA

Gli obblighi del conduttore al momento della restituzione dell'immobile

Alla scadenza del rapporto di locazione, secondo le regole dettate dall'art. 1590 del codice civile, il conduttore deve restituire la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno (art. 1591 c.c.).

L'obbligo di restituzione dell'immobile locato, gravante sul conduttore a norma dell'art. 1590 cod. civ., deve ritenersi adempiuto mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con l'incondizionata messa a disposizione del medesimo. Al riguardo, è opportuna, in alcuni casi, la redazione di un verbale di consegna.

Sulla scorta di quanto affermato dalla recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, il conduttore non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto, con conseguente cessazione altresì dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, se abbia fatto, ai sensi dell'art. 1220 cod. civ., un'offerta seria ed affidabile, ancorché non formale, della prestazione dovuta, liberando l'immobile locato (Cass. 27.11.2012, n. 21004).

Può tuttavia accadere che al momento della consegna dell'immobile, questo presenti danni eccedenti il degrado d'uso, o addirittura modifiche o innovazioni mai consentite al conduttore. Si pone quindi la questione se, in tale ipotesi, il locatore può rifiutare la consegna delle chiavi in attesa che il conduttore ripristini l'immobile nel medesimo stato in cui lo aveva ricevuto o risarcisca i danni subiti dal locatore.

In detta ipotesi si è affermato che qualora, in violazione dell'art. 1590 cod.civ., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo

necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (Cass. 31.05.2010 n. 13222).

Inoltre la recente sentenza della Corte di Cassazione del 24 maggio 2013 n. 12977 ha stabilito che in materia di locazione, allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora, agli effetti dell'art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto.

Il giudice di legittimità si conforma all'orientamento giurisprudenziale più recente in base al quale, quando l'immobile offerto in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della locazione, ovvero, in mancanza di descrizione, si trovi comunque in cattivo stato locativo, per accertare se il rifiuto del locatore di riceverlo sia o meno giustificato, occorre distinguere a seconda che la cosa locata risulti deteriorata per non avere il conduttore adempiuto all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione durante il corso della locazione, oppure per avere il conduttore stesso effettuato trasformazioni e/o innovazioni: nel primo caso, trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione delle opere occorrenti per il ripristino dello status quo ante rientra nel dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno, ed il suo rifiuto di ricevere la cosa è conseguentemente illegittimo, salvo diritto al risarcimento dei danni per violazione del disposto di cui all'art. 1590 c.c.; nel secondo caso, invece, poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica il compimento di un'attività straordinaria e gravosa, il locatore può legittimamente rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta.

Nell'ipotesi in cui il locatore ottenga contro il conduttore sentenza di condanna, oltre che al rilascio della cosa locata, anche al risarcimento del danno consistente nella spesa da erogare per l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare la conformità dello stato della cosa locata a quello esistente all'inizio della locazione - conformità alterata dal conduttore con trasformazioni od innovazioni o con la mancata esecuzione, contrattualmente assunta, delle riparazioni eccedenti la

piccola manutenzione - il rifiuto del locatore di accettare l'offerta di restituzione della cosa locata è ingiustificato e quindi illegittimo dalla data in cui viene definitivamente attribuito al locatore medesimo il risarcimento del danno suddetto, mentre resta giustificato, e quindi legittimo, il rifiuto opposto in precedenza.

La conclusione è allora nel senso che, qualora il conduttore abbia arrecato all'immobile gravi danni o effettuato non consentite innovazioni di un rilievo tale che, nell'economia del contratto, sia necessario l'esborso di notevoli somme per eseguire le opere di ripristino, è legittimo il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione dell'immobile fino a quando quelle somme non siano state corrisposte dal conduttore; la legittimità del rifiuto del locatore comporta, in applicazione dell'art. 1220 c.c., che fino ad allora persisterà la mora del conduttore, dunque tenuto anche al pagamento del canone ex art. 1591 c.c., quand'anche abbia smesso di usare l'immobile secondo la destinazione convenuta.

Secondo la Corte l'applicazione del suddetto principio non può ritenersi incondizionata ed automatica: ad esempio, in caso di oggettiva difficoltà economica del conduttore a provvedere alle necessarie opere, egli non sarà comunque tenuto a pagare il canone indefinitamente, sol che il locatore continui a rifiutare la restituzione. Potrà altresì tenersi conto della situazione economica del locatore, qualora questi sia in grado di affrontare senza particolari difficoltà le spese di ripristino, e conseguentemente escludersi la legittimità del rifiuto a ricevere la restituzione, con conseguente venir meno della mora debendi del conduttore.

(4 settembre 2013, Il Sole 24 ORE – diritto24.ilsole24ore.com)

■ **CORTE DI CASSAZIONE, Civile, Sezione 3, Sentenza del 27-08-2013, n. 19602**
LOCAZIONE - CONTRATTO - clausola risolutiva espressa - sfratto - colpevolezza dell'inadempimento

La presenza di una clausola che prevede espressamente la risoluzione del contratto di locazione non comporta automaticamente lo sfratto perché è sempre necessario provare la colpa nell'inadempimento. Infatti, la clausola risolutiva espressa non comporta automaticamente lo scioglimento del contratto a seguito del previsto inadempimento, essendo sempre necessario, per l'art. 1218 c.c., l'accertamento dell'imputabilità dell'inadempimento al debitore almeno a titolo di colpa. Peraltro, tale accertamento dev'essere condotto con riferimento al momento dell'inadempimento e non con riferimento a comportamenti delle parti successivi al suo verificarsi, potendo tali comportamenti successivi all'inadempimento tutelato da clausola risolutiva espressa, ove si verificano prima della dichiarazione di volersene avvalere assumere semmai solo l'eventuale significato di evidenziare per *facta concludentia*, a latere della parte che può dichiarare di volersi avvalere della clausola ed ancora non l'abbia fatto, il valore di rinuncia ad esercitare il diritto di avvalersene.

 **NOTA**

Sfratto con colpa da provare. In caso di inadempimento deve sempre essere accertata la responsabilità

Con la sentenza n. 19602 del 27 agosto la III sezione della Corte di cassazione esamina il valore della clausola di un contratto di locazione del seguente tenore: «Il pagamento dell'affitto o delle spese accessorie non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore di qualunque specie o natura. Il mancato puntuale pagamento in tutto od in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce il conduttore in mora, con la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex articolo 1455 cc a danno e spese del conduttore stesso. Il conduttore sarà tenuto, in ogni caso, al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte nella misura all'interesse legale».

Due le questioni oggetto di esame: il contenuto e l'interpretazione del testo della clausola ritenuta di espressa risoluzione del contratto e il fatto che la stessa non opera in maniera automatica e definitiva per la sola sua esistenza ma necessita, sempre, di un comportamento dell'obbligato (nel caso, il conduttore) improntato a propria colpa.

La clausola è particolarmente frequente in gran parte dei contratti di locazione. Per quanto riguarda il testo letterale, ciò che la Corte ha inteso chiarire nella decisione, è che si tratta di clausola «risolutiva espressa» per l'articolo 1456 Codice civile. Tuttavia, considerando il testo della clausola si ha una definizione ex ante, operata dalle parti nell'ambito della propria autonomia di determinazione degli accordi negoziali, tale da impedire sia, ovviamente, il diritto potestativo del locatore di far valere la risoluzione, sia l'apprezzamento operato, in base alla prudente valutazione del giudice, circa la gravità dell'inadempimento.

In pratica, pertanto, la Corte ritiene incompatibile il preciso riferimento letterale alla «risoluzione di diritto», che definisce la natura risolutoria espressa dell'accordo, con l'apprezzamento, riservato al giudice, di valutare la gravità dell'inadempimento.

Gli indicati riferimenti (mancato pagamento anche parziale di una sola mensilità o rata di spese condominiali e conseguente risoluzione di diritto del contratto pattiziamente definita) sono considerati dalla Corte talmente chiari da escludere anche l'eventuale ricorso al principio di «conservazione del contratto». Evidente, infatti, che una diversa interpretazione determinerebbe la assoluta "inutilità" della convenzione.

Al contrario la clausola, come interpretata dalla Cassazione, verrebbe ad avere un preciso e chiaro significato nell'ambito della regolazione dei rapporti inter partes evitando, in tal senso, di essere una mera "clausola di stile" priva di qualsiasi significato in quanto riprodotte la normale e prevista disciplina codicistica.

L'indicata costruzione non si sottrae al generale disposto dell'articolo 1218 del Codice relativo al dovere di esatto adempimento della prestazione, nel caso, da parte del conduttore. La clausola oggetto di esame, infatti, non determina un dovere assoluto in capo al conduttore il quale ben potrà regolare il proprio adempimento (pagamento) in relazione ai generali principi di buona fede e inoltre, questione non esaminata dalla sentenza, salva sempre l'operatività dell'eccezione di inadempimento nel caso il locatore si sia reso di ciò colpevole.

Pertanto i locatori, anche se tutelati dalla indicata clausola, non potranno dormire sonni tranquilli nella certezza che, qualunque cosa accada, saranno loro corrisposti i canoni e le spese: «La clausola risolutiva espressa – osserva la sentenza – non comporta automaticamente lo scioglimento del contratto a seguito del previsto inadempimento, essendo sempre necessario, per l'articolo 1218 cc, l'accertamento dell'imputabilità dell'inadempimento al debitore almeno a titolo di colpa. Peraltro tale accertamento deve essere condotto con riferimento al momento dell'inadempimento e non con riferimento a comportamenti delle parti successivi al suo verificarsi». Insomma, anche se la colpa si presume in capo all'inadempiente, il giudice dovrà sempre esaminare, in base al principio di buona fede, il comportamento dell'obbligato.

(Ladislao Kowalski, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 3 settembre 2013)



Condominio

■ **CORTE DI CASSAZIONE, Sezione 2 civile, Sentenza 23 luglio 2013, n. 17875**
CONDOMINIO - CONDOMINIO PARZIALE - Condominio parziale "ex lege" - Presupposti - Presenza di obiettive caratteristiche strutturali e funzionali di destinazione al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio - Criteri di ripartizione delle spese



NOTA

Il decoro del condominio è a spese di tutti

La Corte di Cassazione nella sentenza 17875 del 23 luglio scorso ha stabilito che le spese condominiali volte al mantenimento del decoro architettonico del complesso condominiale vanno ripartite per l'insieme dei condòmini, anche se gli interventi sono stati fatti su uno solo degli edifici del complesso.

Infatti, nel caso di un condominio formato da un edificio principale e da due edifici retrostanti, posti in fondo al cortile condominiale, la Corte ha chiarito che i tre edifici vanno considerati separati e autonomi tra loro, sia strutturalmente che funzionalmente. Questo fa sì che non hanno carattere comune le spese sostenute per la conservazione di muri, facciate, coperture, posa del portone, rifacimento dei pluviali dell'edificio principale; i condòmini dei due edifici retrostanti non possono essere chiamati a partecipare a dette spese. Le due palazzine devono considerarsi una porzione autonoma del complesso condominiale.

Ma il discorso cambia quando gli interventi fatti anche solo sull'edificio principale sono volti al mantenimento del decoro architettonico (interventi su fregi ornamentali, targhette citofoniche, lampade, ecc.) In questo caso si tratta di interventi su un "bene comune" di tutto il complesso condominiale. Le spese, quindi, vanno ripartite tra tutti i condòmini, compresi quelli delle due palazzine retrostanti. Questo perché il decoro architettonico dell'edificio principale costituisce un bene di tutto il condominio, e per tanto va comunemente tutelato sia sotto il profilo estetico che sotto quello economico. Non per nulla la Riforma del Condominio (legge 220/2012) pone il decoro architettonico come limite alla possibilità di svolgere alcuni interventi (modificazione di destinazione d'uso, innovazioni, opere su parti di proprietà privata, installazione di antenne radiotelevisive, pannelli solari, ecc.)

(Sintesi redazionale, 3 settembre 2013)

■ **CORTE DI CASSAZIONE, Sezione 2 civile, Sentenza 4 settembre 2013, n. 20343**
CONDOMINIO - SERVITU' DI PASSAGGIO - manutenzione muro di cinta - proprietario

E' esclusa la partecipazione dei condomini alle spese di manutenzione del muro che cinge la strada su cui grava una servitù se non lo prevedono gli accordi e fra di esso e la strada si interpone un terreno privato su cui non grava alcuna servitù.

➡ **NOTA**

Servitù di passaggio, al proprietario la manutenzione del muro di cinta

Esclusa la partecipazione dei condomini alle spese di manutenzione del muro che cinge la strada su cui grava una servitù se non lo prevedono gli accordi e fra di esso e la strada si interpone un terreno privato su cui non grava alcuna servitù. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza 20343/2013, confermando il giudizio di merito.

La Corte d'appello di Varese, infatti, aveva respinto l'impugnazione, osservando che la pretesa relativa al rimborso delle spese non poteva essere accolta in relazione ai patti costitutivi della servitù, "facendosi in essi esclusivo riferimento alla sola contribuzione per la manutenzione della strada e non già anche al preteso muro di contenimento". No solo, non si poteva, comunque, neppure ritenere provata la dedotta funzione di sostegno della strada, esclusa dal Ctu, "per essere il muro in questione collocato in posizione tale (distante dalla strada) da costituire contenimento del più ampio terreno di proprietà del ricorrente".

Una motivazione corretta e dunque non censurabile secondo la Suprema corte. Infatti, sulla base delle espressioni verbali contenute nelle clausole contrattuali, spiegano gli ermellini, "le parti non hanno specificamente previsto le spese per la manutenzione del muro di sostegno". A questo va aggiunta l'esistenza di un diverso terreno, "distinto da quello sul quale poggia la strada ma a questa adiacente e posto in prossimità del muro di sostegno, di proprietà esclusiva dell'odierno ricorrente".

Sicché la Corte ha concluso "sulla base dell'argomento letterale e sulla base di tale ultima valutazione in fatto che il muro in questione aveva la funzione di sostenere prima di tutto il terreno di proprietà privata sul quale non gravava alcuna servitù".

"Si tratta di una delle possibili interpretazioni dei patti contrattuali, che rientra nei poteri del giudice di merito operare, e che, come detto, appare esente dai vizi denunciati".

(4 settembre 2013, Il Sole 24 ORE – diritto24.ilsole24ore.com)

Approfondimenti

Lavoro, previdenza e professione



Iscritti alla gestione separata Inps: le regole per il 2013

L'Inps, con circolare 12.2.2013, n. 27, aveva definito le aliquote contributive e di computo per gli iscritti alla gestione separata, nonché il massimale e minimale contributivo per l'anno 2013. Considerate le frequenti modifiche degli ultimi anni, vale la pena fare il punto su questo particolare e sempre più articolato istituto, introdotto ancora nel 1995 e al quale risultano iscritti, tra gli altri, anche i lavoratori parasubordinati; tanto per dare l'idea della rilevanza di questa gestione, in base ai dati del Coordinamento generale statistico attuariale Inps (sezione osservatori statistici), nell'anno 2011 risultavano iscritti alla gestione separata 1.745.999 lavoratori, di cui 1.464.740 collaboratori e 281.259 professionisti. Gli iscritti "concorrenti", cioè quelli che pagano l'aliquota minima, erano 588.349. Le recenti riforme in materia pensionistica (D.L. n. 201/2011) e di lavoro (legge n. 92/2012) hanno interessato anche la gestione separata intervenendo sia sui requisiti di accesso alle prestazioni pensionistiche, sia sulle aliquote contributive e di computo

Fabrizio Bonalda, Il Sole 24 ORE – Guida alle Pensioni, settembre 2013 n. 8/9

Requisiti di accesso

In primo luogo, si ricorda che la **gestione separata** (GS) è un fondo pensionistico finanziato con i contributi previdenziali obbligatori dei lavoratori assicurati previsto dall'art. 2, comma 26, **legge 8 agosto 1995, n. 335**. Secondo quanto previsto dall'art. 4, comma 1, D.M. n. 166/1996, la gestione in questione è entrata in vigore:

- il **1° aprile 1996** per i soggetti privi di tutela pensionistica alla data del 30 marzo 1996;
- il **30 giugno 1996** per i soggetti già coperti, sempre al 30 marzo 1996, da contribuzione obbligatoria, figurativa o volontaria e per i pensionati diretti e indiretti.

Relativamente ai requisiti di accesso alla pensione di vecchiaia, che viene calcolata con il sistema contributivo, nel 2013 i **lavoratori** iscritti alla GS dovranno avere almeno **66 anni e 3 mesi** di età anagrafica, mentre per le **lavoratrici** saranno ancora sufficienti **63 anni e 9 mesi**; tenuto conto di quanto stabilito dal D.L. n. 201/2011, anche per gli iscritti alla GS è prevista la convergenza dei requisiti di accesso nell'anno 2018, come evidenziato in tabella sotto riportata.

Il diritto alla pensione di vecchiaia presuppone un'**anzianità contributiva** minima di **20** anni. In aggiunta ai suddetti requisiti anagrafici e contributivi, deve risultare soddisfatta anche la condizione dell'importo della pensione che deve essere pari ad almeno 1,5 volte l'assegno sociale (nel 2013: 442,30 euro x 1,5 = 663,45 euro mensili x 13 mensilità): si prescinde da tale condizione al compimento del 70° anno di età, in presenza di almeno 5 anni di contributi effettivi. La pensione di vecchiaia ha decorrenza dal mese successivo alla maturazione dei requisiti.

Art. 24, comma 6, D .L. n. 201/2011 ALLINEAMENTO REQUISITI ANAGRAFICI PENSIONE DI VECCHIAIA				
Anni	Lavoratrici dipendenti privato AGO	Lavoratori e lavoratrici pubbliche	Lavoratrici autonome AGO e GS	Lavoratori autonomi AGO e GS
2013	62 anni e 3 mesi		63 anni e 9 mesi	
2014-2015	63 anni e 9 mesi	66 anni e 3 mesi (*)	64 anni e 9 mesi	66 anni e 3 mesi (*)
2016-2017	65 anni (*)		65 anni e 6 mesi (*)	
2018	66 anni (*)		66 anni (*)	

(*) Requisito da adeguare ex art. 12, D.L. n. 78/2010.

Aliquote

Vale la pena ricordare che l'**aliquota di finanziamento** è istituita a copertura degli oneri relativi alla **pensione**, alla **maternità**, al **trattamento di famiglia** e alla **malattia** in caso di degenza ospedaliera ed è quella alla quale è effettivamente assoggettato l'iscritto alla gestione, mentre l'**aliquota di computo** viene applicata alla retribuzione o reddito pensionabile di ogni anno per calcolare figurativamente i contributi accumulati ed ottenere il c.d. **montante contributivo individuale**, per il calcolo della pensione che avviene con il metodo contributivo.

L'aumento delle aliquote della GS Inps era già stato fissato dall'art. 1, comma 10, legge n. 247/2007 nella misura dello 0,09% a partire dall' 1.1.2011, ma tale norma è stata poi abrogata dall'art. 1, comma 39, legge n. 220/2010 (legge di stabilità 2011).

L'articolo 22, comma 1, legge 12 novembre 2011, n. 183 (legge di stabilità 2012) aveva poi previsto che dal 1° gennaio 2012 l'aliquota contributiva pensionistica (di finanziamento) per gli iscritti alla GS e la relativa aliquota contributiva per il computo delle prestazioni pensionistiche aumentassero di un punto percentuale. L'attuale livello della contribuzione è definito dall'art. 2, comma 57, legge 28 giugno 2012, n. 92 (riforma del mercato del lavoro), secondo le modifiche introdotte dall'art. 46bis, comma 1, lett. g), D.L. n. 83/2012, e risulta fissata:

- per i **soggetti non assicurati** presso altre forme pensionistiche obbligatorie nel **27%** per il **2013**, nel **28%** per il **2014**, nel **30%** per il **2015**, nel **31%** per il **2016**, nel **32%** per il **2017** e nel **33%** per il **2018**;

- per i soggetti titolari di pensione o sprovvisti di altra tutela pensionistica obbligatoria, nel **20%** per il **2013**, **21%** per il **2014**, **22%** per il **2015** e **24%** a decorrere dal **2016**.

Rimane confermata per gli iscritti che non siano pensionati o che non risultino già assicurati ad altra forma previdenziale obbligatoria l'ulteriore aliquota contributiva, istituita dall'art. 59, comma 16, legge n. 449/1997, per il finanziamento dell'onere derivante dall'estensione agli stessi della tutela relativa alla **maternità**, agli **assegni per il nucleo familiare**, alla **degenza ospedaliera**, alla **malattia** ed al **congedo parentale**. Tale aliquota contributiva aggiuntiva, inizialmente stabilita nella misura dello 0,50%, è stata poi elevata allo **0,72%** dal 7 novembre 2007 (messaggio Inps 9 novembre 2007, n. 27090). Per effetto dell'aumento le nuove aliquote 2013 sono:

- **27,72%** per i soggetti iscritti alla sola GS;

- **20%** per coloro che sono iscritti anche ad un'altra gestione previdenziale o titolari di pensione.

L'andamento delle aliquote riportato in tabella dimostra come è in atto un graduale processo di convergenza verso i livelli di contribuzione tipici del lavoro dipendente.

ALIQUOTE CONTRIBUTIVE GESTIONE SEPARATA INPS			
Anno	Soggetti senza altra copertura previdenziale	Soggetti con altra copertura previdenziale	Soggetti titolari di pensione diretta
1996/97	10,00%	10,00%	10,00%
1998/99	12,00%	10,00%	10,00%
2000/01	13,00%	10,00%	10,00%
2002	14,00%	10,00%	10,00%
2003	14,00%	10,00%	12,50%
2004	17,80%	10,00%	15,00%
2005	18,00%	10,00%	15,00%
2006	18,20%	10,00%	15,00%
fin 6.11.207	23,50%	16,00%	16,00%
da 7.11.07	23,72%	16,00%	16,00%
2008	24,72%	17,00%	17,00%
2009	25,72%	17,00%	17,00%
2010	26,72%	17,00%	17,00%
2011	26,72%	17,00%	17,00%
2012	27,72%	18,00%	18,00%
2013	27,72%	20,00%	20,00%

ALIQUOTE DI COMPUTO GESTIONE SEPARATA INPS				
Anno	Non iscritti ad altra forma di previdenza obbligatoria	Pensionati diretti	Pensionati indiretti o iscritti ad altra gestione	Associati in partecipazione
1996	10,00%	10,00%	10,00%	
1997	10,00%	10,00%	10,00%	
1998	12,50%	10,00%	10,00%	
1999	12,50%	10,00%	10,00%	
2000	14,50%	10,00%	10,00%	
2001	14,50%	10,00%	10,00%	

2002	15,50%		10,00%	10,00%		
2003	15,50%		12,50%	10,00%		
2004	Reddito fino a Euro 37.883 19,30%	Reddito oltre a Euro 37.883 20,00%	15,00%	10,00%	Reddito fino a Euro 37.883 19,30%	Reddito oltre a Euro 37.883 20,00%
2005	Reddito fino a Euro 38.641 19,50%	Reddito oltre a Euro 38.641 20,00%	15,00%	10,00%	Reddito fino a Euro 38.641 19,50%	Reddito oltre a Euro 38.641 20,00%
2006	Reddito fino a Euro 39.297 19,70%	Reddito oltre a Euro 39.297 20,00%	15,00%	10,00%	Reddito fino a Euro 39.297 19,70%	Reddito oltre a Euro 39.297 20,00%
	Non iscritti ad altra forma di previdenza obbligatoria (tutte le categorie)				Pensionati o iscritti ad altra forma pensionistica obbligatoria (tutte le categorie)	
2007	23,00%				16,00%	
2008	24,00%				17,00%	
2009	25,00%				17,00%	
2010	26,00%				17,00%	
2011	26,00%				17,00%	
2012	27,00%				18,00%	
2013	27,00%				20,00%	

Soggetti iscritti alla gestione separata

La gestione separata è stata istituita per assicurare i soggetti esercitanti attività di **lavoro autonomo** per professione abituale non esclusiva, i **collaboratori coordinati e continuativi**(co.co.co.) e gli **incaricati alla vendita a domicilio**. Con vari provvedimenti normativi sono poi state iscritte **diverse categorie** di soggetti, tutte assimilate, sul piano procedurale ed operativo, a quella dei co.co.co., eccetto gli spedizionieri doganali professionisti.

In sintesi, sono assicurati alla GS Inps:

[_] **collaboratori coordinati e continuativi** che rappresentano una categoria intermedia fra il lavoro autonomo ed il lavoro dipendente e sono costituiti da quei lavoratori che operano in piena **autonomia**, con esclusione di vincolo di subordinazione, nel quadro di un **rapporto unitario** e continuativo con il committente. Sono inseriti funzionalmente nell'organizzazione aziendale e possono operare all'interno del ciclo produttivo del committente al quale viene riconosciuto il potere di coordinamento dell'attività con le esigenze dell'organizzazione aziendale;

[_] **liberi professionisti** titolari di partita Iva, senza cassa, il cui operare è caratterizzato da prestazioni svolte con **sistematicità e regolarità** in modo professionale ed **abituale**, identificate dalla mancanza di ogni vincolo di subordinazione nei confronti del committente, dall'avvalersi, da parte del professionista, di una **propria organizzazione** di lavoro, di propri mezzi e strutture e da **autonomia** nella decisione di tempi, modalità e mezzi per la realizzazione di quanto richiesto dal committente;

[_] **lavoratori autonomi occasionali**, ovvero coloro che si obbligano a compiere un'opera o un servizio con **lavoro prevalentemente proprio, senza** alcun vincolo di **subordinazione** e di coordinamento con il committente, al di fuori di un'attività professionale abituale, mediante un'attività non strutturale all'interno del ciclo produttivo e nell'ambito di un unico rapporto di durata. L'art. 44, D.L. n. 269/2003, ha esteso l'obbligo di iscrizione alla gestione separata prevista dalla legge n. 335/1995, anche a tali lavoratori, prevedendo, peraltro, una **fascia di esenzione** quando il compenso annuo individuale, ancorché proveniente da più committenti, non supera l'importo di **5.000 euro**. Al superamento del suddetto importo e solo con riferimento alla parte eccedente tale fascia l'obbligo di contribuzione scatta con le modalità previste per i collaboratori coordinati e continuativi;

[_] **venditori porta a porta**, attività che si concretizza nella raccolta di ordinativi di acquisto presso il domicilio del consumatore finale. Sono iscritti alla GS solo coloro che operano con contratto di lavoro autonomo: dal punto di vista previdenziale la disciplina è del tutto identica a quella dei cococo, eccetto per il fatto che la legge n. 335/1995 non ha previsto per essi il requisito dell'abitudine e della continuità, per cui fino al 2003 sono stati iscritti anche per prestazioni occasionali e per qualsiasi importo. Dal 2004 in poi beneficiano invece di una soglia di esenzione di **5.000 euro**;

[_] dall'1.1.2004 è prevista l'assicurazione obbligatoria nella GS degli **associati in partecipazione**, ovvero di quei soggetti che, nell'ambito dei contratti di associazione in partecipazione (artt. 2549, 2554, c.c.), conferiscono prestazioni lavorative i cui compensi sono qualificati come redditi di lavoro autonomo, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lett. c), D.P.R. n. 917/1986;

[_] altre figure ascrivibili:

- **spedizionieri doganali** non dipendenti;
- beneficiari di **assegni di ricerca**, a norma dell'art. 22, comma 6, legge 30 dicembre 2010, n. 240;
- beneficiari di **borse di studio** per la frequenza di corsi di **dottorato di ricerca**;
- beneficiari di borse di studio a sostegno della **mobilità internazionale** degli studenti, anche nell'ambito del programma di mobilità dell'Unione europea Socrates-Erasmus;
- beneficiari di assegni per attività di tutorato, didattico-integrative, propedeutiche e di recupero erogati a studenti capaci e meritevoli iscritti a corsi di dottorato di ricerca, laurea specialistica, scuole di specializzazioni per le professioni forensi e per gli insegnanti della scuola secondaria;
- **medici** con contratto di formazione specialistica;
- **amministratori locali** iscritti alla data di assunzione dell'incarico;
- volontari del **servizio civile** nazionale.

Basi imponibili

Stante il principio di **equivalenza tra imponibile fiscale e previdenziale**, è utile evidenziare i criteri di determinazione delle basi in funzione delle varie figure professionali iscritte alla GS:

- **co.co.co.:** la base imponibile si determina secondo gli stessi criteri previsti per i redditi di lavoro dipendente, tenuto conto dell'assimilazione operata ai fini fiscali dalla legge 21 novembre 2000, n. 342;
- **liberi professionisti senza Cassa:** la base imponibile previdenziale è pari all'imponibile fiscale, così come risulta dalla dichiarazione dei redditi e dagli accertamenti definitivi. E' quindi definita per differenza fra i compensi percepiti e le spese di gestione, secondo i criteri previsti dall'art. 54, Tuir;
- **lavoratori autonomi occasionali:** sono fiscalmente classificati fra i "redditi diversi", ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. l), Tuir. Il successivo art. 71, comma 2, dispone che l'imponibile sia ricavato per differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione. La contribuzione alla GS scatta sopra i 5.000 euro (art. 44, comma 2, D.L. n. 269/2003);

- **venditori porta a porta:** in base all'art. 2, comma 12, legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Finanziaria 2003), all'ammontare delle provvigioni percepite si applica una riduzione del 22% a titolo di deduzione forfetaria per spese di produzione del reddito. Dall'1.1.2004, l'art. 44, comma 2, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, ha previsto la contribuzione previdenziale solo per i redditi fiscalmente imponibili superiori a euro 5.000,00 = annui. L'effetto combinato di queste due disposizioni porta l'esenzione dalla contribuzione alla GS per i primi 6.410,26 euro;

- **associati in partecipazione:** conformemente ai principi cui è ispirata la GS, anche per gli associati in partecipazione la base imponibile previdenziale coincide con quella fiscale, così come risulta dalla dichiarazione dei redditi e dagli accertamenti definitivi (D.L. n. 269/2003, art. 43, comma 2). Poiché ai fini fiscali le partecipazioni agli utili degli associati costituiscono reddito imponibile per il loro intero ammontare (art. 54, comma 8, Tuir), il contributo previdenziale deve essere calcolato sugli importi lordi erogati all'associato, anche a titolo di acconto sul risultato della partecipazione e salvo conguaglio in sede di determinazione annuale dei redditi.

La ripartizione dell'onere

L'Inps conferma, in via generale, la suddivisione dell'onere contributivo tra **committente e collaboratore** rispettivamente in **2/3** ed **1/3** e quella tra **associante ed associato in partecipazione**, rispettivamente nel **55%** e **45%**.

Il versamento dei contributi deve essere eseguito dal titolare del rapporto contributivo (committente o associante) entro il 16 del mese successivo a quello di corresponsione del compenso, mediante F24 (telematico, in caso di titolarità di partita Iva).

Vale la pena ricordare che l'onere contributivo è, invece, tutto a carico del **professionista** (senza cassa) iscritto alla gestione separata, ed il versamento va effettuato, sempre tramite F24 telematico, alle scadenze fiscali previste per il pagamento delle imposte sui redditi (saldo 2012, primo e secondo acconto 2013). Si possono presentare due casistiche:

- professionista senza Cassa e senza Albo. Il committente versa un contributo previdenziale pari al 4% del compenso imponibile percepito, se tale maggiore importo è addebitato in fattura;
- professionista iscritto ad un Albo, ma non iscritto alla propria cassa. Il prestatore d'opera indica nella fattura sia il contributo del 2% sia la rivalsa del 4%.

Il principio di cassa allargata

Per il versamento dei contributi in favore dei collaboratori, i cui compensi ai sensi dell'art. 34, legge 21 novembre 2000, n. 342 sono assimilati a redditi da lavoro dipendente, trova tuttora applicazione il disposto del primo comma dell'articolo 51 del Tuir, in base al quale le somme corrisposte entro il giorno 12 del mese di gennaio si considerano percepite nel periodo d'imposta precedente.

Da ciò consegue che i compensi erogati ai collaboratori entro la data del 12 gennaio 2013 e riferiti a prestazioni effettuate entro il 31 dicembre 2012 sono da calcolare con le aliquote contributive in vigore nel 2012.

Accredito dei contributi

Si ricorda che l'accredito dei contributi mensili è basato sul **minimale di reddito** di cui all'art. 1, comma 3, legge n. 233/1990 (gestione previdenziale commercianti) che, per l'anno **2013**, è pari ad euro **15.357,00**.

Pertanto, gli iscritti per i quali il calcolo della contribuzione avviene con l'aliquota del 20% avranno l'accredito dell'intero anno con un contributo annuo di euro **3.071,40** [15.357 x 20%], mentre gli iscritti per i quali il calcolo della contribuzione avviene con l'aliquota del 27,72% avranno l'accredito dell'intero anno con un contributo annuale pari ad euro **4.256,96** [15.357 x 27,72%] (di cui 4.146,39 [15.357 x 27%] ai fini pensionistici).

Com'è noto, qualora alla fine dell'anno il predetto minimale non sia stato raggiunto vi sarà una contrazione dei mesi accreditati, in proporzione al contributo versato.

Le aliquote del 27,72% e del 20% sono applicabili fino al raggiungimento del **massimale** di reddito previsto dall'art. 2, comma 18, legge n. 335/ 1995, che per il **2013** è pari ad euro **99.034,00**.

Denuncia Uniemens

A decorrere dal mese di gennaio 2005, l'art. 44, D.L. n. 269/2003 (convertito con legge n. 326/2003) ha previsto la **mensilizzazione** dei flussi retributivi per datori di lavoro e figure assimilate e associati in partecipazione. Essi, pertanto, devono trasmettere mensilmente per via telematica, direttamente o tramite gli intermediari previsti dal D.P.R. n. 322/1998 e successive modifiche, tutti i dati necessari all'aggiornamento delle posizioni contributive dei lavoratori. Per committenti e associanti l'invio deve avvenire entro **l'ultimo giorno del mese successivo** a quello di pagamento dei compensi, indipendentemente dal periodo di attività cui si riferiscono. L'invio richiede la preventiva certificazione del file da parte dell'apposito software di controllo Inps



Durc: esteso il campo di applicazione

La conversione in legge 9 agosto 2013 n. 98 del decreto legge 21 giugno 2013 n. 69, recante «Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia», ha introdotto alcune modifiche rispetto al testo originario pur confermandone sostanzialmente i contenuti. In particolare, la validità del Documento di regolarità contributiva (Durc) di 120 giorni dalla data del rilascio riguarda anche il documento richiesto ai fini della fruizione dei benefici normativi e contributivi in materia di lavoro e legislazione sociale e per finanziamenti e sovvenzioni previsti dalla normativa dell'Unione europea, statale e regionale.

Alfredo Casotti e Maria Rosa Gheido, Il Sole 24 ORE – Guida Normativa, 6 settembre 2013

Semplificazioni in materia di Durc

L'articolo 31 del decreto del Fare conferma l'obbligo delle stazioni appaltanti e degli enti aggiudicatori di acquisire il Documento unico di regolarità contributiva (Durc), d'ufficio e per via telematica, in tutte le fasi che interessano i contratti di appalto e più generalmente le gare di aggiudicazione di contratti per forniture e servizi. Il documento attestante la regolarità contributiva deve essere pertanto richiesto nelle diverse fasi contrattuali:

- a. per la verifica della dichiarazione sostitutiva relativa al requisito di cui all'articolo 38, comma 1, lettera i), del Dlgs 12 aprile 2006 n. 163 che esclude dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti di lavori, forniture e servizi, nonché dai subappalti, i soggetti che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali;
- b. per l'aggiudicazione del contratto ai sensi dell'articolo 11, comma 8, del Dlgs 163/2006 che ne prevede l'efficacia solo a seguito della verifica del possesso dei requisiti richiesti, fra cui quello di regolarità contributiva;
- c. per la stipula del contratto;
- d. per il pagamento degli stati avanzamento lavori o delle prestazioni relative a servizi e forniture;
- e. per il certificato di collaudo, il certificato di regolare esecuzione, il certificato di verifica di conformità, l'attestazione di regolare esecuzione, e il pagamento del saldo finale.

Fa eccezione il pagamento del saldo finale per il quale è comunque necessaria l'acquisizione di un nuovo Durc. In tutte le fasi contrattuali il documento acquisito deve essere in corso di validità, durante tale periodo il Durc può essere utilizzato anche per contratti pubblici di lavori, servizi e forniture diversi da quelli per i quali è stato espressamente acquisito.

Validità del Durc

L'innalzamento a 120 giorni dal rilascio della validità del Durc interessa, come si è detto, anche le erogazioni di sovvenzioni, contributi, sussidi eccetera e la fruizione di benefici normativi e contributivi in materia di lavoro e legislazione sociale. Fino al 31 dicembre 2014 la validità del Durc per il periodo sopra evidenziato si applica anche ai lavori edili per i soggetti privati. In sede di conversione in legge è stato aggiunto il comma 1-bis, secondo cui in caso di lavori privati di manutenzione in edilizia realizzati senza ricorso a imprese direttamente in economia dal proprietario dell'immobile, non sussiste l'obbligo della richiesta del Durc agli istituti o agli enti abilitati al rilascio.

Le inadempienze contributive

Il comma 3 dell'articolo 31 in esame stabilisce che, qualora il Documento unico di regolarità contributiva segnali un'inadempienza contributiva relativa a uno o più soggetti impiegati nell'esecuzione del contratto, l'ente aggiudicante e la stazione appaltante devono trattenere da quanto dovuto l'importo corrispondente all'inadempienza, disponendo il pagamento del dovuto direttamente agli enti previdenziali e assicurativi, compresa, nei lavori, la cassa edile. Viene inoltre formalizzata la procedura che gli enti devono seguire in caso di irregolarità. Pertanto, in caso di mancanza dei requisiti per il rilascio del Durc, gli enti preposti (Inps, Inail, Cassa edile), prima dell'emissione o dell'annullamento del documento già rilasciato, devono invitare l'interessato, mediante posta elettronica certificata o con lo stesso mezzo per il tramite del consulente del lavoro nonché degli altri soggetti di cui all'articolo 1 della legge 11 gennaio 1979 n. 12, a regolarizzare la propria posizione entro un termine non superiore a 15 giorni, indicando analiticamente le cause della irregolarità. Viene infine previsto che il Durc può essere rilasciato in presenza della certificazione che attesta la sussistenza e l'importo di crediti certi, liquidi ed esigibili vantati nei confronti delle pubbliche amministrazioni di importo almeno pari agli oneri contributivi accertati e non ancora versati da parte del richiedente.

Semplificazioni in materia di sicurezza sui posti di lavoro.

L'articolo 32 della legge 98/2013 semplifica alcuni obblighi derivanti dal Dlgs 9 aprile 2008 n. 81, con la sostituzione dei commi 3 e 3-bis dell'articolo 26 del richiamato decreto e la parziale abrogazione del Duvri, ossia del documento unico di valutazione dei rischi che deve essere redatto per coordinare gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori onde prevenire i rischi dovuti al concomitante lavoro di più imprese nell'esecuzione dell'opera complessiva. Il Duvri non è necessario nei settori di attività a basso rischio infortunistico, purché il datore di lavoro committente indichi un proprio incaricato, in possesso di formazione, esperienza e competenza professionali, adeguate e specifiche in relazione all'incarico conferito, per sovrintendere a tale attività di cooperazione e coordinamento. Il committente è esonerato anche da questo adempimento se i lavori non prevedono l'impiego di oltre cinque uomini-giorno, salvo che siano presenti rischi derivanti da agenti cancerogeni, biologici, da amianto, atmosfere esplosive o dalla presenza dei rischi particolari di cui all'allegato XI o, ancora, da rischio elevato di incendi. Per uomini-giorno si intende l'entità presunta dei lavori, servizi e forniture rappresentata dalla somma delle giornate di lavoro necessarie all'effettuazione dei lavori, servizi o forniture considerata con riferimento all'arco temporale di un anno dall'inizio dei lavori.

Servizi esonerati.

Dall'adempimento sono esonerati i servizi di natura intellettuale nonché le mere forniture di materiali o attrezzature. Ritorna, inoltre, la possibilità di autocertificazione della valutazione dei rischi in tutti quei settori a basso rischio infortunistico e di malattie professionali, che saranno individuati da un apposito decreto ministeriale che fornirà anche il modello che potrà essere utilizzato dai datori di lavoro che operano in quei settori per attestare di aver effettuato la valutazione dei rischi di cui agli articoli 17, 28 e 29 del Dlgs 81/2008. Nel testo del decreto convertito in legge, all'articolo 32 è stato aggiunto il comma 12-bis, che dispone l'applicazione dell'articolo 21 del Dlgs 81/2008 ai volontari di cui alla legge 11 agosto 1991 n. 266, ai volontari che effettuano servizio civile nonché nei confronti dei soggetti che prestano la propria attività, spontaneamente e a titolo gratuito o con mero rimborso di spese, in favore delle associazioni di promozione sociale e delle associazioni sportive dilettantistiche. Anche per questi soggetti opera, pertanto, l'obbligo di dotarsi di tesserino di riconoscimento quando operano nell'ambito di un contratto di appalto o subappalto e l'obbligo di dotarsi dei dispositivi di protezione.

Prestazioni lavorative di breve durata.

Fermo restando il rispetto dei livelli generali di tutela dei lavoratori in materia di sicurezza sui posti di lavoro, nonché quelli disciplinati dagli articoli 36 e 37 del Dlgs 81/2008, è demandato a un decreto congiunto Lavoro-Salute identificare le misure di semplificazione della documentazione a comprova dell'assolvimento degli obblighi di informazione e formazione nei confronti dei lavoratori quando le prestazioni lavorative richieste, disciplinate da uno dei contratti di cui al Dlgs 276/2003, comportino la permanenza del lavoratore in azienda per un periodo non superiore a 50 giornate lavorative nell'anno solare. Un ulteriore decreto interministeriale Lavoro-Salute-Politiche agricole, stabilirà analoghe semplificazioni degli adempimenti relativi all'informazione, formazione, valutazione dei rischi e sorveglianza sanitaria per le imprese agricole.

Abrogazione certificati di idoneità fisica. L'articolo 42 della legge 98/2013 abroga numerose disposizioni che richiedono il possesso di un certificato attestante l'idoneità psico-fisica al lavoro, fra cui l'articolo 9 del Dpr 30 dicembre 1956 n. 1668 nonché l'articolo 8 della legge 17 ottobre 1967 n. 977. Non sono, pertanto, più richieste la visita medica preassuntiva per gli apprendisti e quella per tutti i lavoratori minorenni.

Lo stato di invalidità

Nel corso dell'iter di conversione in legge, al decreto 69/2013 sono stati aggiunti gli articoli 42-ter e 42-quater, in materia di benefici assistenziali e previdenziali. L'articolo 42-ter integra le previsioni del comma 2 dell'articolo 97 della legge 388/2000 che esonera dalle visite annuali di conferma dell'invalidità i cittadini affetti dalla sindrome di Down e i soggetti portatori di gravi menomazioni fisiche permanenti nonché i soggetti disabili mentali gravi. Viene ora previsto che le suddette visite, su specifica richiesta del medico di famiglia, possano essere svolte limitatamente alle situazioni incerte e che il soggetto interessato non perde il diritto a percepire il trattamento economico, di cui è titolare qualora i verbali di visita non siano immediatamente vidimati dal responsabile preposto.

Benefici pensionistici per i lavoratori esposti all'amianto. L'articolo 42-quater interviene in materia di benefici pensionistici per i lavoratori esposti all'amianto, prevedendo che, ai fini della determinazione del diritto e della misura del trattamento pensionistico, per i lavoratori che risultino, alla data di entrata in vigore del decreto legge (22 giugno 2013), cessati dal lavoro per mobilità oppure titolari di prestazioni straordinarie a carico dei fondi di solidarietà o autorizzati alla prosecuzione volontaria della contribuzione, restino validi ed efficaci i provvedimenti di certificazione di esposizione all'amianto rilasciati dall'Inail, ai fini del conseguimento dei benefici pensionistici di cui all'articolo 13, comma 8, della legge 27 marzo 1992 n. 257, e successive modificazioni. Viene pertanto previsto che eventuali provvedimenti di revoca delle certificazioni siano privi di effetto, salvo il caso di dolo dell'interessato, accertato in via giudiziale con sentenza definitiva.

La soppressione del modello 770 mensile e l'assistenza fiscale

Fra le misure di semplificazione in materia di lavoro, l'articolo 51 della legge n. 98 in esame conferma la soppressione dell'obbligo di trasmissione del modello 770 cosiddetto "mensile", che era stato introdotto (e mai attuato) dall'articolo 44-bis del DI 30 settembre 2003 n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326. A questa misura si aggiunge l'articolo 51-bis, introdotto in sede di conversione in legge del DI 69/2013, che consente ai titolari di redditi di lavoro dipendente e assimilati di cui agli articoli 49 e 50 del Tuir, di poter usufruire dei centri di assistenza fiscale (Caf) e dei professionisti di cui alla legge 12/1979, per la presentazione del modello 730 anche in caso di assenza di un sostituto d'imposta che sia tenuto a effettuare il conguaglio. Sono esclusi da questa possibilità i percettori di indennità erogate ai membri del Parlamento europeo. La disposizione in esame richiama i redditi da lavoro dipendente di cui all'articolo 49 del Tuir (comprese le pensioni), nonché quelli assimilati (articolo 50 del Tuir), limitatamente alle seguenti lettere del comma 1, lettere a), c), c-bis), d), g), con esclusione delle indennità percepite dai membri del Parlamento europeo, i) e l), del Tuir.

Conclusioni

È previsto un regime transitorio per coloro che nell'anno 2012 si trovavano nella condizione di lavoratore dipendente, ma non hanno potuto avvalersi del 730 in quanto, nel 2013 non avevano più un sostituto d'imposta che svolgesse le operazioni di conguaglio fiscale. Il comma 4 dell'articolo 51-bis in esame prevede che, per l'anno 2013, le dichiarazioni con il modello 730 possono essere presentate dal 2 al 30 settembre 2013, se dalle stesse risulta un esito contabile finale a credito. Con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 22 agosto 2013 sono stabiliti termini e modalità applicative, con la precisazione che al fine di individuare le dichiarazioni 730 in questione, nella casella "Situazioni particolari" posta nel frontespizio del 730/2013 deve essere indicato il codice "1" e che nella sezione dedicata ai dati del sostituto d'imposta che effettua il conguaglio va indicata, in luogo del codice fiscale, la sequenza numerica "20137302013".



Bonus "prima casa" tra novità e conferme

Con le più recenti sentenze, la Suprema Corte di Cassazione, da un lato, ha nuovamente ribadito la prevalenza del dato anagrafico su quello fattuale ai fini del requisito della residenza necessario per accedere all'agevolazione; dall'altro lato, invece, ha interpretato in modo estensivo sia lo stesso requisito di residenza sia quello di acquisto di "abitazione non di lusso".

Alessandro Borgoglio, Il Sole 24 ORE - Consulente Immobiliare, settembre 2013, n. 936

Nel primo semestre del 2013 la Cassazione è stata molto impegnata sul fronte dell'agevolazione prima casa, sentenziando a più riprese su questo importante beneficio fiscale ampiamente utilizzato dai contribuenti.

Con alcune di tali decisioni, gli Ermellini hanno confermato il filone giurisprudenziale, che deve ormai ritenersi ampiamente consolidato, per cui ciò che assume rilievo ai fini del requisito della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile, necessario per l'accesso all'agevolazione *de qua*, è il dato anagrafico emergente dalle risultanze comunali, a prescindere da qualsivoglia situazione fattuale.

Un'altra parte della produzione giurisprudenziale di legittimità è stata caratterizzata, invece, da arresti per certi versi innovativi, che, come si vedrà nel prosieguo, sono manifestazione di "aperture" molto rilevanti ai fini della fruizione del beneficio fiscale *de quo*, sia per quanto concerne il requisito dell'acquisto della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile, che in riferimento alla tipologia di immobile agevolabile.

Il quadro normativo di riferimento

Le disposizioni normative che disciplinano l'agevolazione in oggetto sono contenute in parte nel D.P.R. 131/1986 - Testo Unico dell'imposta di registro - e in altra parte nel D.P.R. 633/1972 - decreto istitutivo dell'IVA.

La formulazione attualmente in vigore di tali disposizioni prevede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota ridotta al 3%, ovvero alternativamente dell'IVA al 4%, agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, purché ricorrano le condizioni previste dalla nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al predetto D.P.R. 131/1986.

Le anzidette condizioni consistono in dichiarazioni che il contribuente deve rendere in sede di rogito notarile per l'acquisto dell'abitazione non di lusso.

In particolare, per quel che qui rileva, il contribuente è tenuto a dichiarare, tra l'altro, di impegnarsi a trasferire la propria residenza nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato entro 18 mesi dall'atto, sempre che la residenza non sia già presso tale comune. Alternativamente, in assenza di tale dichiarazione di impegno al trasferimento della residenza, l'agevolazione può comunque essere fruita nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato sia ubicato nel comune in cui il contribuente svolge la propria attività. Mette conto di ricordare, peraltro, che, in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con l'agevolazione in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, l'agevolazione è revocata e sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte.

Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti recupera nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, e irroga la sanzione amministrativa del 30% della differenza medesima.

La suddetta revoca dell'agevolazione e le relative sanzioni non si applicano qualora il contribuente, entro un anno dalla cessione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato, provveda ad acquistarne uno nuovo da adibire a propria abitazione principale. Alla stregua di quanto poc'anzi esposto si evince che l'agevolazione *de qua* spetta soltanto nell'ipotesi in cui l'immobile risulti ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza.

La giurisprudenza di merito, tuttavia, frequentemente ha valorizzato le circostanze fattuali di volta in volta riscontate al fine di superare il dato anagrafico non conforme al riconoscimento dell'agevolazione.

La Cassazione, però, ha sempre censurato questo filone giurisprudenziale, affermando che ciò che rileva ai fini dell'accesso al beneficio fiscale in oggetto sono soltanto le risultanze anagrafiche.

Prevalenza del dato anagrafico

Con la sent. n. 11614/2013, gli Ermellini si sono occupati dal caso di un contribuente che non era riuscito a trasferire la sua residenza entro il termine di 18 mesi, a casa di un disguido relativo alla domanda di trasferimento, che il comune aveva respinto. Soltanto la seconda istanza era stata accolta, ma tardivamente rispetto al termine previsto ai fini agevolativi. L'Amministrazione finanziaria aveva notificato l'avviso di liquidazione, disconoscendo l'agevolazione e recuperando la maggiore imposta dovuta.

Il contribuente proponeva ricorso, eccependo che, di fatto, aveva abitato l'immobile acquistato con il beneficio fiscale *de quo*, anche se anagraficamente la residenza era stata trasferita soltanto dopo i 18 mesi previsti.

A supporto delle sue argomentazioni produceva la documentazione dalla quale emergeva che era stato stipulato apposito contratto per la fornitura di corrente elettrica ed era altresì stata presentata la denuncia ai fini della TARSU.

L'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"

<p>Riferimenti normativi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986, contenente il Testo Unico dell'imposta di registro, aggiunta dall'art. 16 del D.L. 155 del 22.5.1993, convertito dalla legge 243 del 19.7.1993, con contestuale modifica del comma 1 del citato art. 16. - Tabella A, parte seconda e terza, allegata al D.P.R. 633/1972.
<p>Acquisti agevolati</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso (e relative pertinenze) e atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse. Per quanto concerne l'individuazione delle abitazioni "non di lusso", ai fini della presente agevolazione, occorre avere riguardo al D.M. 2.8.1969, recante " Caratteristiche delle abitazioni di lusso".

<p>Vantaggi fiscali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Imposta di registro al 3% (anziché al 7%), ipotecaria e catastale in misura fissa pari a € 168 ciascuna (anziché rispettivamente al 2% e 1%). - Alternativamente, IVA al 4% (anziché al 10%).
<p>Condizioni per fruire del beneficio fiscale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'immobile deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. - Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare. - Nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le stesse agevolazioni.

Dopo le pronunce favorevoli dei giudici di merito, gli Ermellini hanno accolto il ricorso del Fisco, stabilendo che, in base a consolidata giurisprudenza della Suprema Corte (*explurimis*, Cass. n. 8377/2001, n. 26115/2005, n. 4628/2008 e n. 14389/2010), la fruizione dell'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa, regolata da una normativa agevolativa e quindi di stretta interpretazione, richiede che l'immobile sia ubicato nel Comune ove l'acquirente ha ovvero stabilisca la residenza entro 18 mesi, senza che, attesa la lettera e la formulazione delle norme medesime, alcuna rilevanza giuridica possa essere riconosciuta né alla realtà fattuale, ove questa contrasti con il dato anagrafico, né all'eventuale ottenimento della residenza oltre il termine fissato, essendo proprio la residenza il presupposto per la concessione del beneficio; sempre in base alla lettera e alla formulazione della norma, alcuna rilevanza può infine essere riconosciuta a una domanda di trasferimento della residenza anteriormente (e in termini) formulata dall'interessato, alla quale è seguita il rigetto da parte del Comune, con provvedimento immune da vizi e comunque non contestato (cfr. Cass. n. 4628/2008; n. 14399/2010 e n. 1530/2012).

Nel caso di specie, il giudice di appello, pur avendo constatato la mancata concessione della residenza nel termine di legge e pur non risultando nemmeno adombrato un qualche effetto retroattivo alla concessione della residenza in accoglimento di successiva richiesta della contribuente o un qualche vizio del precedente provvedimento di rigetto, ha affermato la spettanza del beneficio sulla sola base della stipula dei contratti dell'energia elettrica e della denuncia ai fini della tassa di smaltimento rifiuti, e ha, in tal modo, contraddetto il richiamato principio di diritto, non considerando peraltro che la fornitura di energia elettrica e la denuncia della tassa concernente lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani sono necessarie anche per soggetti non residenti e, quindi, non dimostrano affatto l'effettivo trasferimento della residenza, neanche nel senso di fissazione della propria "dimora abituale" (giusta la nozione desumibile dal secondo comma dell'art. 43 cod. civ.), nell'immobile acquistato. La sentenza impugnata, pertanto, è stata cassata e, decidendo nel merito, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso introduttivo del contribuente.

Quanto sopra deciso dalla Cassazione era stato confermato anche a febbraio di quest'anno, quando gli Ermellini avevano già sostanzialmente ribadito lo stesso principio con sent. n. 3384/2013, che qui si tralascia, attesa la coincidenza delle motivazioni. Ben più interessante, data la sua particolarità, si dimostra, invece, l'ord. n. 271 dell'8 gennaio 2013, con cui i Giudici di piazza Cavour hanno esaminato il caso di un contribuente che non aveva trasferito la residenza entro il termine prescritto, ma in giudizio aveva cercato di dimostrare che comunque aveva abitato l'immobile oggetto di acquisto agevolato. E a supporto di ciò aveva allegato il solito contratto di fornitura di corrente elettrica, nonché addirittura una dichiarazione di un maresciallo dei Carabinieri.

Il contribuente era riuscito a convincere i giudici di merito, ma la Cassazione ha rilevato che il collegio d'appello aveva basato la sua decisione su una bolletta per la fornitura di energia elettrica e a una dichiarazione del maresciallo dei Carabinieri, che la stessa commissione aveva definito "oggettivamente resa in termini generici". Non era stata data contezza, poi, dell'*iter* logico seguito e dei concreti elementi utilizzati nel percorso decisionale, per giungere ad affermare l'avvenuto trasferimento di residenza, considerato, peraltro, che lo stesso maresciallo dichiarante aveva riferito circa l'immobile in oggetto della "paura di subire furti del materiale edile lì riposto e custodito" e non anche di trasferimento di residenza del nucleo familiare e del relativo arredo. Era stato omesso, poi, l'esame e la valutazione di circostanze fattuali evidenziate dall'Agenzia, quali le risultanze del certificato storico di residenza, nonché il fatto che la bolletta esibita non afferiva a utenza per l'approvvigionamento di energia elettrica di una casa per civile abitazione, bensì funzionale alla mera esecuzione dei lavori edili.

Insomma, i giudici di merito non erano stati particolarmente attenti nel valutare le circostanze addotte dal contribuente per dimostrare di aver abitato l'immobile in oggetto. La causa, quindi, è stata rinviata ad altra sezione.

Ciò che preme rilevare, però, è che, a prescindere dal nuovo esame che verrà fatto in sede di merito nel caso di specie, le commissioni tributarie continuano erroneamente ad attribuire rilevanza alle circostanze fattuali, che, invece, la Suprema Corte ritiene prive di qualsivoglia importanza ai fini del riconoscimento dell'agevolazione *de qua*; quest'ultima, infatti, spetta soltanto se il requisito anagrafico della residenza prescritto dalla norma risulta soddisfatto.

Non è necessaria la residenza "individuale"

Con una sentenza di fine giugno scorso, n. 16335/2013, i Giudici del Palazzaccio hanno esaminato il caso di un contribuente che, in regime di comunione legale dei beni con l'altro coniuge, aveva acquistato un immobile da destinare ad abitazione della famiglia, usufruendo dell'agevolazione prima casa. Tuttavia, questi non aveva trasferito la sua residenza, entro i 18 mesi previsti, nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato. L'Ufficio, quindi, aveva notificato un avviso di liquidazione, disconoscendo la spettanza dell'agevolazione usufruita e recuperando le imposte dovute in misura ordinaria.

A seguito degli alterni esiti dei giudizi di merito, la controversia è approdata alla Cassazione, dove è stato esaminato, innanzitutto, il diritto di famiglia, in base al quale i coniugi non sono tenuti ad avere una comune residenza anagrafica, ma sono tenuti alla coabitazione. Inoltre, la residenza della famiglia deve essere stabilita in funzione delle esigenze dei coniugi e di quelle preminenti della famiglia stessa; ciò val quanto affermare che, secondo il diritto di famiglia, la famiglia assume i connotati di un soggetto terzo, i cui bisogni prevalgono su quelli dei singoli individui che la compongono (cfr. artt. 143 e 144 cod. civ.).

La Cassazione ha stabilito che anche per la valutazione del requisito della residenza, necessario per usufruire dell'agevolazione, occorre aver riguardo al concetto interpretato alla luce del diritto di famiglia, per cui, ai fini ai fini della spettanza del beneficio fiscale, rileva la residenza della famiglia e non quella dei suoi singoli componenti.

Nel caso di specie, emergeva dai fatti di causa che il contribuente acquirente dell'immobile, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, non aveva trasferito la sua residenza nel comune di ubicazione dell'immobile, ma, in effetti, presso tale comune era stata stabilita la residenza dell'altro coniuge, che dimorava appunto in quell'immobile dove doveva ritenersi fissata la residenza della famiglia.

In virtù di tale principio, la Cassazione ha accolto il ricorso introduttivo del contribuente, annullando definitivamente l'avviso di liquidazione notificato dal Fisco.

LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE N. 16355/2013

- I coniugi non sono tenuti a una comune residenza anagrafica, ma reciprocamente alla coabitazione (art. 143 cod. civ.), quindi una interpretazione della legge tributaria conforme ai principi del diritto di famiglia induce a considerare che la coabitazione con il coniuge costituisce un elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari (Cass. n. 14237/2000), in quanto ciò che conta non è tanto la residenza dei singoli coniugi, quanto quella della famiglia: l'art. 144 cod. civ., secondo il quale i coniugi fissano la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa (che è una esplicitazione e una attuazione della più ampia tutela che l'art. 29 Cost., assegna alla famiglia), mentre da una parte riconosce che i coniugi possano avere delle esigenze diverse ai fini della residenza individuale, dall'altra tende a privilegiare le esigenze della famiglia, quale soggetto autonomo rispetto ai coniugi; pertanto, anche la norma tributaria va letta e applicata nel senso che diventa prevalente l'interesse della famiglia rispetto a quello dei singoli coniugi, per cui il metro di valutazione dei requisiti per ottenere il beneficio deve essere diverso in considerazione della presenza di un'altra entità, quale la famiglia (cfr. Cass. n. 2109/2009).

- Ai fini della fruizione dei benefici scali in questione, pertanto, il requisito della residenza nel Comune in cui è ubicato l'immobile deve essere riferito alla famiglia, con la conseguenza che, in caso di comunione legale tra coniugi, quel che rileva è che l'immobile acquistato sia destinato a residenza familiare, mentre non assume rilievo in contrario la circostanza che uno dei coniugi non abbia la residenza in tale Comune, e ciò in ogni caso in cui il bene sia divenuto oggetto della comunione ex art. 177 cod. civ. quindi sia in caso di acquisto separato che in quello di acquisto congiunto del bene stesso

Agevolabile anche il magazzino da ristrutturare

Un altro importante e recente arresto giurisprudenziale è costituito dalla sent. n. 14396 del 7 giugno scorso, con cui i Giudici di piazza Cavour hanno affrontato il caso di un contribuente che aveva acquistato, con i benefici della prima casa, un magazzino classificato nella categoria catastale C/2, ma per il quale era già stato avviato il procedimento amministrativo per la ristrutturazione e per la variazione della categoria catastale. L'Ufficio aveva disconosciuto la spettanza dell'agevolazione, atteso che la norma ammette soltanto l'acquisto di "abitazioni non di lusso" e non anche di altre tipologie di immobili.

La Cassazione, però, ha stabilito che ciò che rileva ai fini dell'accesso all'agevolazione *de qua* è l'intenzione dell'acquirente di adibire l'immobile a "casa di abitazione non di lusso", a prescindere dal fatto che al momento dell'acquisto l'unità immobiliare sia da ristrutturare e non sia già accatasta nella categorie A/1, A/2, A/3, A/4 ecc., che individuano le abitazioni.

Nel caso di specie, i giudici di merito avevano accertato che, in effetti, il contribuente aveva avviato le procedure per la trasformazione dell'immobile e la conseguente variazione catastale, che, poi, era effettivamente avvenuta, così da rendere l'immobile oggetto di acquisto agevolato una casa di abitazione non di lusso, come prevede la norma, anche se ciò si è verificato successivamente all'acquisto. La Cassazione, quindi, ha accolto il ricorso del contribuente.

È appena il caso di ricordare, infine, che, con un precedente intervento (Cass. n. 18491/2010), la stessa Suprema Corte aveva stabilito che il termine entro il quale la variazione catastale in casa di abitazione deve avvenire è quello dei 18 mesi previsto per il trasferimento della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile.

LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE N. 18491/2010

- Quel che rileva è l'acquisto dell'unità immobiliare al fine di destinarla a "casa di abitazione non di lusso".
- Se è indubbiamente necessario, perché si realizzi la destinazione dell'immobile a casa di abitazione, che questo sia accatastato in relazione a tale uso, l'eventuale ritardo nella richiesta di variazione dell'accatastamento, in mancanza dell'espressa previsione di un termine, non potrà essere valutato che sulla base delle scadenze temporali fissate dalla legge per il perfezionarsi della fattispecie agevolativa.
- Si rileva in proposito che, qualora l'acquirente non sia residente nel comune ove è ubicato l'immobile, una volta fattane dichiarazione nell'atto di acquisto, a pena di decadenza, egli deve stabilire in quel comune la propria residenza entro 18 mesi. Un tale termine non può essere, evidentemente, superato per provvedere all'eventuale richiesta di variazione dell'accatastamento, ove necessaria, al fine di rendere effettiva la destinazione dell'immobile a casa di abitazione.

Sicurezza ed igiene sul lavoro

**Sicurezza sul lavoro: la mini riforma tra rinvii e nuove criticità**

Con la conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" cd. decreto "del fare" per opera della legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Gazzetta Ufficiale 20 agosto 2013, n. 194 S.O. n. 63), la disciplina in materia di salute e sicurezza sul lavoro ha subito ancora ulteriori modifiche che, invero, più che semplificare gli adempimenti gestionali delle imprese rischiano d'introdurre in diversi casi nuove incertezze applicative

Mario Gallo, Il Sole 24 ORE – Guida al Lavoro, 6 settembre 2013, n. 35

Il legislatore pur lasciando sostanzialmente immutato l'impianto originario del D.L. n. 69/2013, ha fatto un vero e proprio passo indietro su alcuni fronti mentre su altri non è intervenuto com'era necessario per correggere alcune disposizioni del testo originario che presentavano alcune evidenti criticità; al tempo stesso, tuttavia, ha anche inserito *ulteriori numerose nuove previsioni normative* che interessano principalmente il campo applicativo del D.Lgs. n. 81/2008, la sicurezza negli appalti, l'organizzazione del servizio di prevenzione e protezione, la verifica obbligatoria delle attrezzature di lavoro, la formazione, l'abilitazione all'uso delle macchine agricole, gli spettacoli musicali, cinematografici, teatrali e le manifestazioni fieristiche.

Al tempo stesso in sede di conversione sono state apportate anche alcune ulteriori modifiche in materia di denuncia degli infortuni sul lavoro e di certificazioni sanitarie; il quadro che ne emerge è un nuovo mosaico normativo abbastanza complesso da ricostruire e, come vedremo, l'elemento di fondo che traspare è che le tante modifiche apportate sia dal D.Lgs. n. 69/2013 che in sede di conversione dalla legge n. 98/2013 rappresentano una vera e propria "mini riforma" del D.Lgs. n. 81/2008, di cui cercheremo di riassumere i suoi tratti fondamentali (1).

Il nuovo regime per le associazioni di promozione sociale e per le sportive dilettantistiche

Rispetto al testo originario del D.L. n. 69/2013, come accennato una prima innovazione apportata in sede di conversione riguarda il campo applicativo del D.Lgs. n. 81/2008; l'art. 32, comma 1, infatti, ha riformato il comma 12-*bis* dell'art. 3 di tale decreto, estendendo il regime di tutela sia pure più limitata dell'art. 21 del D.Lgs. n. 81/2008, già previsto per i volontari di cui alla legge n. 266/1991 e per quelli che effettuano servizio civile, anche ai soggetti che prestano la propria attività *spontaneamente e a titolo gratuito o con mero rimborso di spese* in favore delle associazioni di promozione sociale di cui alla legge n. 383/2000 (2), e delle associazioni sportive dilettantistiche (Asd) di cui alla legge n. 398/1991, e all'art. 90 della legge n. 289/2002, nonché nei confronti di tutti i soggetti di cui all'art. 67, comma 1, lettera *m*), del D.P.R. n. 917/1986 (*Testo unico delle imposte sui redditi*).

Si tratta, pertanto, dei soci o, comunque, di soggetti che prestano lavoro gratuito a favore delle associazioni di promozione sociale e di coloro che prestano la propria attività a beneficio delle Asd anche se percepiscono redditi diversi sottoforma d'indennità di trasferta, di rimborsi forfetari di spesa, di premi e di compensi erogati nell'esercizio diretto di attività sportive dilettantistiche dal Coni, dalle Federazioni sportive nazionali, dall'Unione nazionale per l'incremento delle razze equine (Unire), dagli enti di promozione sportiva e da qualunque organismo, comunque denominato, che persegua finalità sportive dilettantistiche e che da essi sia riconosciuto (art. 67, comma 1, lett. *m*, D.P.R. n. 917/1986).

Se appare chiaro che tali soggetti sono attratti nel campo applicativo sia pur limitato definito dall'art. 3, comma 12-*bis* del D.Lgs. n. 81/2008, desta molte perplessità, invece, il caso degli atleti dilettanti che si limitano alla mera prestazione sportiva e degli associati semplici utenti di servizi sportivi si pensi, ad esempio, agli iscritti alle scuole calcio in virtù della nozione di lavoratore contenuta nell'art. 2, comma 1, lett. a) dello stesso decreto e dell'elenco degli equiparati dalla stessa norma che non comprende tali soggetti.

Sotto questo profilo non appare superfluo richiamare l'orientamento che era stato espresso dal Ministero del lavoro e P.S. che in risposta ad un quesito del 1° settembre 2010 Faq aveva precisato che il regime definito dal D.Lgs. n. 81/2008, trova applicazione solo nei casi in cui le stesse si avvalgono della collaborazione di lavoratori subordinati ai sensi dell'art. 2094 c.c. come ad esempio un magazziniere o un addetto alle pulizie e di sportivi professionisti dipendenti.

Per quanto, poi, riguarda la tutela prevista dall'art. 21 del D.Lgs. n. 81/2008, come accennato la stessa è molto più limitata rispetto a quella che il legislatore riconosce ai lavoratori subordinati ed equiparati; sostanzialmente, quindi, anche gli iscritti alle associazioni di promozione sociale e alle Asd si applicano le disposizioni previste dal legislatore per i lavoratori autonomi che compiono opere o servizi ai sensi dell'articolo 2222 c.c. oltre che per i componenti dell'impresa familiare di cui all'articolo 230-*bis* c.c., i coltivatori diretti del fondo, i soci delle società semplici operanti nel settore agricolo, gli artigiani e i piccoli commercianti e, quindi, anche a tali soggetti è fatto obbligo di utilizzare attrezzature di lavoro e i dispositivi di protezione individuali in conformità alle disposizioni di cui al Titolo III del D.Lgs. n. 81/2008.

Gli stessi, inoltre, hanno la facoltà di richiedere la sorveglianza sanitaria e di partecipare ai corsi di formazione in materia di sicurezza; l'applicazione di tali disposizioni specie nel caso delle Asd desta, però, molte perplessità considerato sia il contenuto ben diverso della prestazione sportiva dilettantistica rispetto ad una normale prestazione lavorativa che la particolare disciplina prevista dall'ordinamento.

Appalti e sicurezza: le semplificazioni per il Duvri

Oltre il campo applicativo del D.Lgs. n. 81/2008 in sede di conversione del D.L. n. 69/2013 il legislatore ha apportato con la legge n. 98/2013 anche numerose altre modifiche al regime della sicurezza negli appalti, sia pubblici che privati, e introdotto nuove disposizioni specifiche per agli spettacoli musicali, cinematografici e teatrali e le manifestazioni fieristiche.

Per quanto riguarda, infatti, il *regime generale* l'art. 32, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013, ha confermato il principio dell'obbligatorietà del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (Duvri), previsto dall'art. 26, comma 3, del D.Lgs. n. 81/2008, ma rispetto al testo originario sono state introdotte diverse novità in materia di *esonero* della sua redazione.

Dopo un acceso dibattito nelle commissioni parlamentari, infatti, il testo definitivamente licenziato contiene alcune importanti modifiche ai commi 3 e 3-*bis* dell'art. 26 del D.Lgs. n. 81/2008, che prevedono che il datore di lavoro committente dell'appalto in alternativa alla redazione del Duvri può nominare un proprio incaricato "*in possesso di formazione, esperienza e competenza professionali, adeguate e specifiche in relazione all'incarico conferito, nonché di periodico aggiornamento e di conoscenza diretta dell'ambiente di lavoro, per sovrintendere a tali cooperazione e coordinamento*"; a tale incaricato, quindi, sono attribuite delle funzioni di sovrintendimento che sembrano riconducibili alla figura del preposto (*cfr. art. 19, D.Lgs. n. 81/2008*) anche se nemmeno in sede di conversione è stata operata una definizione più puntuale dei compiti ad esso attribuiti.

Resta fermo, tuttavia, che tale facoltà è concessa limitatamente ai *settori di attività a basso rischio* di infortuni e malattie professionali di cui all'articolo 29, comma 6-*ter* del D.Lgs. n. 81/2008, che dovranno essere individuati con un apposito decreto ministeriale, con riferimento non solo all'attività svolta dal datore di lavoro committente ma anche a quella dell'impresa appaltatrice e dei lavoratori autonomi.

In altri termini la possibilità da parte del committente di evitare di redigere il Duvri designando in alternativa un proprio incaricato è prevista solo qualora tutte le attività interessate che risultano interferenti sono qualificate, secondo la classificazione che sarà operata del predetto decreto, a basso rischio sia sul piano infortunistico che delle malattie professionali; tale modifica introdotta in sede correttiva deve essere giudicata positivamente in quanto nel testo originario veniva presa in considerazione solo l'attività del committente.

Non è stata, invece, corretta la disposizione che prevede che "*Dell'individuazione dell'incaricato di cui al primo periodo o della sua sostituzione deve essere data immediata evidenza nel contratto di appalto o di opera*"; in molti casi, però, appare difficile individuare già nel momento genetico del rapporto contrattuale chi sarà la persona che dovrà ricoprire il ruolo di incaricato alla cooperazione e al coordinamento almeno che non si voglia intendere e questa appare una possibile interpretazione in sintonia con la *ratio* della norma che la nomina, anche se successiva alla stipulazione del contratto, deve essere portata immediatamente a conoscenza delle parti con un *atto integrativo* del negozio giuridico e prima dell'inizio dell'esecuzione dell'opera o del servizio.

I nuovi casi di esenzione dell'obbligo di redazione del Duvri

In sede correttiva il legislatore è intervenuto nuovamente anche sui *cas* di esenzione dall'obbligo della redazione del Duvri previsti dal comma 3-*bis* dell'art. 26 del D.Lgs. n. 81/2008, che occorre sottolineare rappresentano una casistica a parte rispetto a quella già vista dell'esonero della redazione e del Duvri e la nomina di un incaricato per le attività a basso rischio; con una formulazione più incisiva e più ampia rispetto al testo originario ora è previsto, infatti, che tale documento può non essere redatto oltre che nei casi già stabiliti precedentemente di servizi di natura intellettuale, di mere forniture di materiali o attrezzature, anche nella nuova ipotesi di lavori o servizi la cui durata non è superiore a *cinque uomini-giorno*: si osservi che nel testo originario del D.L. n. 69/2013 tale limite era, invece, di dieci uomini-giorno.

Ai fini del computo di tale numero per uomini-giorno si intende l'entità presunta dei lavori, servizi e forniture rappresentata dalla somma delle giornate di lavoro necessarie all'effettuazione dei lavori, servizi o forniture considerata con riferimento all'arco temporale di un anno dall'inizio dei lavori.

In tutti questi casi, tuttavia, la redazione del Duvri è comunque obbligatoria qualora si tratti di attività che:

1. comportano rischi derivanti *dal rischio di incendio di livello elevato* secondo quanto previsto dal D.M. 10 marzo 1998 (*cf. in particolare gli allegati I, p. 1.4.4; IX e X*);
2. siano da svolgersi in *ambienti confinati* ai sensi del D.P.R. n. 177/2011;
3. comportino l'esposizione ad *agenti cancerogeni, mutageni o biologici, di amianto o di atmosfere esplosive o dalla presenza dei rischi particolari* di cui all'allegato XI del D.Lgs. n. 81/2008.

Il potere di accesso dei RIs e delle organizzazioni sindacali ai dati sugli appalti

Un'altra significativa innovazione normativa introdotta dal legislatore in sede di conversione che ha fatto molto discutere è l'inserimento al comma 3 dell'art. 26 del D.Lgs. n. 81/2008, della previsione in base alla quale ai *dati sugli appalti* accedono il *rappresentante dei lavoratori per la sicurezza* (RIs) e gli organismi locali delle *organizzazioni sindacali dei lavoratori* comparativamente più rappresentative a livello nazionale; da più parti è stata segnalata la natura invasiva di tale disposizione che attribuirebbe un potere abnorme ai RIs e alle organizzazioni sindacali di accedere ad informazioni relative ai contratti stipulati dalle imprese; tuttavia, appare chiaro che il legislatore non ha riconosciuto a tali soggetti né il potere di accedere a tali atti d'impresa attraverso l'esibizione né quello di richiedere informazioni anche sui profili contrattuali propriamente commerciali.

Infatti, considerata la *ratio* della norma in questione si può ritenere che tale potere sia circoscritto alle sole informazioni relative alla sicurezza sul lavoro e più specificamente a quelle riportate nel Duvri; del resto tale potere già precedentemente era ed è riconosciuto sostanzialmente al RIs che può anche consultare direttamente il Duvri sia pure esclusivamente in azienda (art. 18, comma 1, lett. *p*, D.Lgs. n. 81/2008) e comunque accedere ad ogni informazione inerente alla valutazione dei rischi e le misure di prevenzione relative, nonché quelle inerenti alle sostanze ed ai preparati pericolosi, alle macchine, agli impianti, alla organizzazione e agli ambienti di lavoro, agli infortuni ed alle malattie professionali (art. 50, comma 1, lett. *e*, D.Lgs. n. 81/2008).

Tale norma, comunque, appare destinata ad accendere un nuovo dibattito dottrinale e ad alimentare un nuovo possibile filone giurisprudenziale soprattutto in ordine all'ambito soggettivo visto che tale potere non è attribuito anche né alle organizzazioni sindacali dei datori di lavoro né a quelle che, pur se presenti in azienda non soddisfano il requisito comparativo e ciò rappresenta un profilo problematico se si considerano i principi costituzionali accolti negli artt. 3 e 39 *Cost.*

Appalti di lavori edili, spettacoli e manifestazioni fieristiche

Sempre in tema di appalti ulteriori modifiche sono state apportate alla disciplina sui lavori edili contenuta nel titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008; l'art. 32, comma 1, lett. *g*) del D.L. n. 69/2013, infatti, ha novellato l'art. 88, comma 2, lett. *g-bis*) del D.Lgs. n. 81/2008, inserendo tra le ipotesi di esclusione dal regime speciale previsto da tale titolo oltre i lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento, anche i piccoli lavori la cui durata presunta non è superiore a *dieci uomini-giorno*, finalizzati alla realizzazione o alla manutenzione delle infrastrutture per servizi, che non espongano i lavoratori ai rischi di cui all'allegato XI dello stesso decreto.

Al tempo stesso in sede di conversione è stato confermato il *regime semplificato* previsto dal nuovo art. 104-*bis* del D.Lgs. n. 81/2008, per la redazione del piano operativo di sicurezza (Pos) di cui all'art. 89, comma 1, lett. *h*), del piano di sicurezza e di coordinamento (Psc) di cui all'art. 100, comma 1, e del fascicolo dell'opera di cui all'art. 91, comma 1, lett. *b*), del D.Lgs. n. 81/2008, e del piano di sicurezza sostitutivo (Pss) del piano di sicurezza e coordinamento di cui al comma 2, lett. *b*), dell'art. 131 del D.Lgs. n. 163/2006 in materia di appalti pubblici; anche in questo caso, però, sarà necessario attendere l'emanazione di appositi decreti interministeriali che dovranno stabilire i modelli semplificati da utilizzare.

Inoltre, sempre in sede di conversione con la legge n. 98/2013 il legislatore ha esteso le norme del titolo IV sui cantieri temporanei e mobili anche agli spettacoli musicali, cinematografici e teatrali e alle manifestazioni fieristiche (art. 88, comma 2-*bis*, D.Lgs. n. 81/2008); tale scelta deriva dai recenti tragici avvenimenti in cui in occasione dell'allestimento delle strutture per tali manifestazioni come, ad esempio, i ponteggi, si sono registrati gravi infortuni anche mortali e trattandosi, tuttavia, di attività che presentano evidentemente delle specificità che le differenziano dai comuni cantieri edili la stessa disposizione rinvia ad un successivo decreto interministeriale, da emanarsi entro il 31 dicembre 2013, che dovrà stabilire le norme applicative del titolo IV tenendo conto delle particolari esigenze connesse allo svolgimento delle stesse.

Determinazione del prezzo più basso nei contratti pubblici e nuove incertezze

A corollario il legislatore ha completato il quadro delle modifiche del regime degli appalti inserendo, con il comma 7-*bis* dell'art. 32 del D.L. n. 69/2013, all'art. 82 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al D.Lgs. n. 163/2006, il nuovo comma 3-*bis* che stabilisce, in materia di selezione delle offerte e di verifica delle offerte anormalmente basse, che ai fini della valutazione dell'offerta il prezzo più basso è determinato al netto delle spese relative al costo del personale, valutato sulla base dei *minimi salariali* definiti dalla contrattazione collettiva nazionale di settore tra le organizzazioni sindacali dei lavoratori e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, delle voci retributive previste

dalla contrattazione integrativa di secondo livello e delle misure di adempimento alle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Tale norma dell'ultima ora però si scontra frontalmente con il titolo dell'art. 32 del D.L. n. 69/2013, rubricato "*Semplificazione di adempimenti formali in materia di lavoro*"; infatti, a parte che non è assolutamente una semplificazione ma il contrario, appare destinata ad alimentare nuove incertezze e, soprattutto, nuovi contenziosi a causa di una formulazione che appare, invero, molto confusa.

Infatti, il legislatore in questo caso ha dimostrato una memoria molto corta in quanto tale disposizione, sia pure con una formulazione più ridotta, già era presente sostanzialmente all'art. 81, comma 3-*bis* del codice dei contratti pubblici e dopo pochissimo tempo dalla sua introduzione nel 2011 fu abrogata dall'art. 44, comma 2, della legge n. 214/2011, in quanto il sistema degli appalti pubblici stava rischiando praticamente la paralisi a causa delle sue ambiguità (3).

Malgrado ciò, come accennato, in sede di conversione tale norma è stata riesumata e con essa tutte le rilevanti problematiche applicative che, paradossalmente, sono ulteriormente aumentate rispetto alla norma del 2011; infatti, per quanto riguarda gli *oneri di sicurezza* se non si pongono particolari problemi per quelli connessi al singolo appalto relativi cioè al Piano di sicurezza e coordinamento (Psc) per i lavori edili e al Duvri per i servizi e le forniture, altrettanto non si può dire per i costi aziendali per la sicurezza che, ovviamente, sono quelli della specifica impresa e che prescindono dal singolo appalto (cfr. art. 26, comma 6, D.Lgs. n. 81/2008) e che derivano essenzialmente dal documento di valutazione dei rischi (Dvr) redatto dal datore di lavoro e che, quindi, si vanno ad incardinare nei prezzi praticati (cfr. art. 86, comma 3-*bis* e art. 87, comma 4, D.Lgs. n. 163/2006).

Ma il quadro risulta essere ancora più complicato dal fatto che non è nemmeno chiaro quali siano esattamente le voci del costo del personale da prendere in considerazione; infatti, tra le diverse criticità occorre rilevare che spesso trovano applicazione anche più contratti collettivi, spesso i minimi salariali sono differenziati anche per piccole e medie imprese, artigiani e cooperative, senza contare che sono diversi anche in base all'anzianità di servizio del singolo lavoratore e in relazione alla sua qualifica o categoria.

Il costo del personale, comunque, dovrebbe comprendere anche gli oneri previdenziali e assicurativi; la norma però fa anche un espresso riferimento alle voci retributive previste dalla *contrattazione integrativa* di secondo livello, ossia quella decentrata a livello territoriale e aziendale e ciò complica ancora di più questo calcolo in quanto appare chiaro che non esiste un minimale determinabile univocamente.

La soppressione delle certificazioni d'idoneità sanitaria per minori, apprendisti e pubblico impiego

Oltre alla disciplina sugli appalti il legislatore ha cercato anche d'introdurre delle semplificazioni in materia di certificazione sanitarie; l'art. 42 del D.L. n. 69/2013, infatti, ha abrogato numerose disposizioni speciali indirizzando il controllo sanitario obbligatorio sui binari degli artt. 41 e ss. del D.Lgs. n. 81/2008, al fine di evitare delle inutili duplicazioni di visite da parte dei lavoratori.

Tali modifiche, in effetti, si sono rese necessarie anche a seguito degli intervenuti della Corte costituzionale (4), del Consiglio di Stato (5) e delle diverse iniziative legislative assunte a livello regionale che avevano delineato un quadro abbastanza incerto; alla luce quindi di queste difficoltà il citato art. 42, comma 1, lett. b) del D.L. n. 69/2013, ha stabilito, tra l'altro, la soppressione dell'obbligo dei certificati attestanti l'idoneità psicofisica al lavoro, limitatamente alle *lavorazioni non a rischio*, previsti dall'art. 9 del D.P.R. n. 1668/1956 per l'assunzione degli apprendisti e dell'art. 8 della legge n. 977/1967 per i minori.

Invero, la formulazione normativa adottata non appare tra le più felici da un punto di vista tecnico e per altro l'obbligo della visita medica preventiva per gli apprendisti, previsto dall'art. 4 della legge n. 25/1955, già era stato precedentemente soppresso dall'art. 23, comma 5, del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge n. 133/2008, a decorrere dal 25 giugno 2008.

Rimaneva, quindi, obbligatoria la visita dei lavoratori minorenni, anche se non occupati in base ad un contratto di apprendistato, per la quale occorre ricordare che il Ministero del lavoro e P.S. con lettera circolare del 22 gennaio 2010, prot. n. 25/III/001401, aveva fornito importanti chiarimenti applicativi facendo rilevare, tra l'altro, che per effetto del D.L. n. 106/2009, l'art. 41 del D.L. n. 81/2008 prevedeva (e prevede ancora) che tra le visite mediche effettuate dal medico competente aziendale è prevista anche quella preventiva in fase *preassuntiva*.

La modifica operata dal D.L. n. 69/2013, invece, nel precisare che la soppressione opera relativamente alle lavorazioni non a rischio fa ritenere che, per effetto della norma di coordinamento già contenuta nell'art. 8, comma 8 della legge n. 977/1967 (6), per le lavorazioni a rischio a cui dovrà essere adibito il minore è sufficiente che l'idoneità alla mansione specifica sia attestata dal medico competente incaricato dal datore di lavoro secondo il regime ordinario previsto dagli artt. 41 e ss. del D.Lgs. n. 81/2008.

Il legislatore, tuttavia, non ha precisato quali siano queste "*lavorazioni non a rischio*" ma da un'interpretazione logico-sistematica si può ritenere ragionevolmente che le stesse coincidono con quelle attività in cui il lavoratore minore è esposto a rischi per i quali la vigente normativa del D.Lgs. n. 81/2008 e delle altre disposizioni speciali in materia non rendono obbligatorio il controllo sanitario; si tratta, pertanto, di attività del tutto residuali in cui, ad esempio, non si registrano rischi legati alla movimentazione manuale dei carichi, ad agenti chimici pericolosi, a rumore, alle vibrazioni ecc.

Inoltre, occorre anche tenere presente che rimane fermo che il lavoratore minorenne non può essere occupato per lo svolgimento di attività vietate incluse nell'allegato 1 della legge n. 977/1967; occorre poi segnalare anche la soppressione, sempre ad opera dell'art. 42 del D.L. n. 69/2013, del certificato d'idoneità fisica per l'assunzione nel pubblico impiego (7).

Il nuovo modello di valutazione dei rischi semplificato per le attività a basso rischio

Un'altra importante innovazione normativa è stata introdotta dall'art. 32, comma 1, lett. b), del D.L. n. 69/2013, e ribadita con modifiche dalla legge n. 98/2013, che ha inserito nell'art. 29 del D.Lgs. n. 81/2008 il nuovo comma 6-ter, che concede la facoltà ai datori di lavoro che occupano fino a dieci lavoratori, ma che sembra estendibile anche a quelli che ne occupano oltre dieci e fino a cinquanta, operanti nei settori di attività a basso rischio infortunistico e di malattie professionali, di redigere in alternativa al documento di valutazione dei rischi (Dvr), un *modello di valutazione* dei rischi (Mvr) semplificato che consente di assolvere agli obblighi previsti dagli artt. 17, 28 e 29 dello stesso decreto.

In sostanza, quindi, per tali soggetti si aprono tre possibilità: redigere il Dvr "ordinariamente", redigere il Dvr secondo le procedure standardizzate del D.l. 30 novembre 2012 salvo i casi di esclusione previsti dai commi 5 e 6 dell'art. 29 del D.Lgs. n. 81/2008 ovvero compilare questo nuovo modello semplificato che, occorre osservare, in sede di conversione la legge n. 98/2013 non chiama più "*attestazione*" per evitare possibili contestazioni circa la reintroduzione della soppressa autocertificazione dell'avvenuta valutazione dei rischi (art. 29, comma 5, D.Lgs. n. 81/2008).

Questa nuova semplificazione non sarà, tuttavia, immediatamente operativa in quanto occorrerà attendere l'adozione di un apposito decreto del Ministro del lavoro e P.S., da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del D.L. n. 69/2013, che dovrà individuare i settori a basso rischio sulla base di criteri e parametri oggettivi, desunti dagli indici infortunistici dell'Inail e relativi alle malattie professionali di settore e specifiche della singola azienda e la modulistica da utilizzare.

Sarà molto interessante valutare come sarà articolata la nuova modulistica del Mvr che presumibilmente dovrebbe avere un contenuto definito e molto più ampio della controversa autocertificazione e avvicinarsi così al Dvr secondo le procedure standardizzate, anche per evitare possibili nuove censure da parte della Commissione europea in ordine alla corretta applicazione dei principi della direttiva quadro 89/391/Cee, per altro presi in considerazione anche nel contenzioso con l'Italia aperto il 30 settembre 2011, e sul quale in passato già si è espressa la stessa Corte di giustizia europea (8).

Le semplificazioni sulla formazione e l'aggiornamento di lavoratori, dirigenti, preposti e RIs

Un'altra importante semplificazione che il legislatore ha mantenuto e meglio disciplinato in sede di conversione riguarda la formazione delle figure della prevenzione (art. 32, comma 1, lett. c, d); con l'obiettivo di evitare la sovrapposizione di attività formative in capo ai singoli soggetti che molto frequentemente partecipano, sia pure con una diversa qualità, a corsi diversi ma che hanno per oggetto gli stessi argomenti, sono state introdotte nuove disposizioni sia per il responsabile e gli addetti al servizio di prevenzione e protezione (cd. Rspp e Aspp) che per i lavoratori, i dirigenti, preposti e i rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza (RIs).

In particolare, per quanto riguarda questi ultimi soggetti è stato inserito nell'art. 37 del D.Lgs. n. 81/2008, il nuovo comma 14-*bis* che stabilisce che tutti i casi di formazione ed aggiornamento previsti dallo stesso decreto per dirigenti, preposti, lavoratori e RIs i cui i contenuti dei percorsi formativi si sovrappongano, in tutto o in parte, è riconosciuto il credito formativo per la durata e per i contenuti della formazione e dell'aggiornamento corrispondenti erogati; rispetto al testo originario molto vago sul riconoscimento dei crediti formativi in sede di conversione è stata introdotta la norma che rinvia ad un successivo accordo Stato-Regioni, sentita la Commissione consultiva permanente per la salute e la sicurezza sul lavoro, la regolamentazione della materia anche per quanto riguarda la modulistica che molto probabilmente richiederà anche una rivisitazione del precedente accordo sulla formazione del 21 dicembre 2011 (9).

La proroga dell'abilitazione all'utilizzo delle macchine agricole

Sempre in tema di formazione in sede di conversione, inoltre, la legge n. 98/2013 ha introdotto il nuovo art. 45-*bis*, comma 2, che ha differito al 22 marzo 2015 il termine per l'entrata in vigore dell'obbligo dell'abilitazione all'uso delle macchine agricole (ad esempio trattori agricoli o forestali) previsto dall'art. 73, comma 5, del D.Lgs. n. 81/2008 e regolamentato dall'Accordo Stato-Regioni 22 febbraio 2012, n. 53 (10).

Le prestazioni lavorative di breve durata

Un altro importante articolo del D.L. n. 69/2013 che è stato modificato in sede di conversione riguarda le prestazioni lavorative di breve durata, ossia quelle prestazioni disciplinate dal D.Lgs. n. 276/2003, che implicano una permanenza del lavoratore in azienda per un periodo non superiore alle *cinquanta giornate lavorative* nell'anno solare di riferimento (art. 35); tale disposizione, che modifica l'art. 3 del D.Lgs. n. 81/2008 inserendo il nuovo comma 13-*bis*, è stata però fortemente ridimensionata in quanto le semplificazioni, che dovranno essere regolamentate con un successivo decreto interministeriale, non comprendono più anche la sorveglianza sanitaria ma sembrano limitate solo a quegli adempimenti formali in materia d'informazione e la formazione con alcuni richiami al libretto formativo del cittadino.

Il regime speciale semplificato per le imprese agricole e di piccole dimensioni

Nell'art. 35, inoltre, è stata introdotta anche un'ulteriore modifica al D.Lgs. n. 81/2008 (art. 3, comma 13-*ter*), anch'essa inserita in sede di conversione, che anche in questo caso rinvia ad un successivo decreto la regolamentazione di un ulteriore *regime speciale semplificato* in materia d'informazione, formazione, valutazione dei rischi e sorveglianza sanitaria per le "*imprese agricole, con particolare riferimento a lavoratori a tempo determinato e stagionali, e per le imprese di piccole dimensioni*".

Le nuove modifiche alla disciplina sulla denuncia degli infortuni sul lavoro

In sede di conversione, inoltre, il legislatore ha rivisto nuovamente anche la disciplina in materia di denuncia degli infortuni sul lavoro; l'art. 32, comma 6, del D.L. n. 69/2013, infatti, ha novellato nuovamente l'art. 56, comma 1, del D.P.R. n. 1124/1965, stabilendo che a decorrere dal 1° gennaio 2014 l'Inail dovrà trasmettere telematicamente attraverso l'istituendo Sistema informativo nazionale per la prevenzione nei luoghi di lavoro (Sinp) alle autorità di pubblica sicurezza, alle Asl locali, alle autorità portuali, marittime e consolari, alle Direzioni territoriali del lavoro e ai corrispondenti uffici della Regione Siciliana e delle Province autonome di Trento e di Bolzano competenti per territorio i dati relativi alle denunce di infortuni sul lavoro mortali e di quelli con prognosi superiore a trenta giorni.

E' stata, inoltre, confermata l'abrogazione dell'art. 54 del D.P.R. n. 1124/1965, che prevede l'obbligo di denuncia nel termine di due giorni all'autorità locale di P.S. di ogni infortunio sul lavoro che abbia per conseguenza la morte o l'inabilità al lavoro per più di tre giorni ma rimane fermo che il datore di lavoro ha l'obbligo di denunciare, entro 48 ore dall'evento, l'infortunio all'Inail con modalità telematica e la previsione in base alla quale nel più breve tempo possibile, e in ogni caso entro quattro giorni dalla presa visione, mediante accesso alla banca dati Inail, dei dati relativi alle denunce di infortuni non più dal ricevimento della denuncia quindi la Dtl, settore ispezione del lavoro, procede, su richiesta del lavoratore infortunato, di un superstite o dell'Inail, ad aprire un'inchiesta amministrativa per accertare soprattutto se l'infortunio è indennizzabile da parte dell'Istituto assicuratore (art. 32, comma 6, lett. b, D.L. n. 69/2013).

Tali modifiche, tuttavia, non saranno immediatamente operative in quanto queste nuove modalità di comunicazione entreranno in vigore dal centottantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore del decreto attuativo del Sinp (art. 8, comma 4, D.Lgs. n. 81/2008).

La priorità del Servizio di prevenzione e protezione interno

Un'altra importante modifica al D.Lgs. n. 81/2008, apportata anch'essa in sede di conversione riguarda il Servizio di prevenzione e protezione (Spp) aziendale; infatti, l'art. 32, comma 6-bis, ha modificato l'art. 31, comma 1 del predetto decreto, affermando che il datore di lavoro deve organizzare il Spp *prioritariamente* all'interno della azienda o dell'unità produttiva o incarica persone o servizi esterni costituiti anche presso le associazioni dei datori di lavoro o gli organismi paritetici, secondo le regole previste dallo stesso articolo.

Tale novella, quindi, non esclude la possibilità per il datore di lavoro di ricorrere all'esterno e letta in combinato disposto con il comma 4 dello stesso art. 31 del D.Lgs. n. 81/2008, si può affermare che mira a rafforzare il principio in base al quale normalmente il Spp è interno e il ricorso a persone o servizi esterni è obbligatorio in assenza di dipendenti che, all'interno dell'azienda ovvero dell'unità produttiva, siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 32; resta fermo per i datori di lavoro delle micro e piccole imprese, di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 81/2008, la facoltà di *svolgere direttamente* i compiti di prevenzione e protezione.

Le verifiche obbligatorie delle attrezzature di lavoro e l'obbligo di conservazione dei verbali

Ancora ulteriori modifiche in sede di conversione sono stata apportate dall'art. 32 del D.L. n. 69/2013 all'art. 71, commi 11 e 12, D.Lgs. n. 81/2008 in materia di *verifiche obbligatorie* delle attrezzature di lavoro qualificate a maggior rischio infortunistico e inserite nell'elenco contenuto nell'allegato VII (ad esempio gru); rimane fermo che la prima di tale verifiche è effettuata dall'Inail con oneri a carico del datore di lavoro che, tuttavia, vi provvede entro il termine di quarantacinque giorni e non più sessanta che però non decorrono più dalla data di presentazione della richiesta ma dalla messa in servizio dell'attrezzatura.

Qualora l'Istituto assicuratore non provveda entro tale termine allora il datore di lavoro potrà avvalersi, a propria scelta, di altri soggetti pubblici o privati abilitati (11); per quanto, invece, riguarda le *verifiche successive* il datore di lavoro dovrà rivolgersi all'Asl e ove ciò sia previsto con legge regionale, all'Arpa, o a soggetti pubblici o privati abilitati.

Si osservi che per quanto riguarda le verifiche successive è scomparso il riferimento al termine dei trenta giorni per l'effettuazione delle stesse e ciò rischia di generare nuove incertezze applicative; inoltre, in sede di conversione è stato anche stabilito che i *verbali di verifica* devono essere conservati e tenuti a disposizione dell'organo di vigilanza: la mancata conservazione è punita con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 548,00 a euro 1.972,80 (art. 87, comma 4, lett. b, D.Lgs. n. 81/2008) (12).

Notifiche preliminari per l'avvio di nuove attività, per le ristrutturazioni e ampliamenti

Tra le misure di semplificazione previste dall'art. 32, comma 1, lett. e), del D.L. n. 67/2013, spiccano anche quelle che interessano le notifiche preliminari agli organi di vigilanza (Asl e altri enti competenti) in caso di costruzione e di realizzazione di edifici o locali da adibire a lavorazioni industriali, nonché nei casi di ampliamenti e di ristrutturazioni di quelli esistenti, ove è prevista la presenza di più di tre lavoratori (art. 67, D.Lgs. n. 81/2008).

Le notifiche non dovranno essere più effettuate direttamente all'organo di vigilanza ma attraverso lo Sportello unico per le attività produttive (Suap), insieme quindi all'istanza o alla segnalazione relativa all'avvio delle attività produttive; tale semplificazione però anche in questo caso non sarà immediatamente in vigore in quanto occorrerà attendere un apposito decreto che dovrà definire i modelli uniformi per la presentazione della notifica.

Le altre modifiche in materia di sicurezza del lavoro

Il quadro delle altre misure introdotte dal D.L. n. 69/2013 è completato, infine, dalla riformulazione dell'iter per l'emanazione del tanto atteso decreto sul *sistema di qualificazione* delle imprese e dei lavoratori autonomi (art. 27, D.Lgs. n. 81/2008), da alcune semplificazioni e proroghe in materia di prevenzione incendi di alcuni importanti adempimenti previsti dal D.P.R. n. 151/2011 (art. 38), da una serie di modifiche al D.P.R. n. 380/2001 in materia di edilizia con l'introduzione del certificato di agibilità parziale (art. 32), e dalla possibilità di presentare per via telematica alcune comunicazioni obbligatorie in materia di agenti chimici pericolosi, amianto e agenti biologici (art. 32, comma 1, lett. in).

Considerazioni conclusive

Alla luce delle modifiche e delle integrazioni introdotte in sede di conversione del D.L. n. 69/2013 appare evidente che il legislatore non è riuscito ad intervenire efficacemente su molte delle criticità che erano state segnalate da più parti; sul tappeto, quindi, restano molte questioni irrisolte come, ad esempio, la rateizzazione delle sanzioni a seguito della prescrizione ex D.Lgs n. 758/1994; la semplificazione del regime previsto dal D.Lgs. n. 231/2001 per le piccole società ecc. ed emergono anche due elementi preoccupanti su cui riflettere.

Il primo è che in molti casi le semplificazioni sono in realtà più apparenti che effettive e, paradossalmente, potrebbero dare il via a nuovi adempimenti visto i continui rinvii a successivi decreti attuativi; il secondo, invece, è che molte norme così come sono state formulate risultano poco chiare e, quindi, rischiano di generare nuove difficoltà applicative.

- (1)** Per un approfondimento si veda dello stesso Autore, *Guida pratica sicurezza del lavoro*, Il Sole 24 Ore Editore, IV edizione, in corso di pubblicazione.
- (2)** Sono considerate associazioni di promozione sociale le associazioni riconosciute e non riconosciute, i movimenti, i gruppi e i loro coordinamenti o federazioni costituiti al fine di svolgere attività di utilità sociale a favore di associati o di terzi, senza finalità di lucro e nel pieno rispetto della libertà e dignità degli associati (art. 2, comma 1, legge n. 383/2000).
- (3)** Cfr. Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, *Prime indicazioni sui bandi tipo: tassatività delle cause di esclusione e costo del lavoro*, audizione del 29 settembre 2011; si veda anche *Istituto per la trasparenza, l'aggiornamento e la certificazione degli appalti (Itaca), Costo del personale e sicurezza nella selezione delle offerte negli appalti*, linee guida 18 luglio 2011.
- (4)** Corte cost., sentenza 26 maggio 2004, n. 162.
- (5)** Consiglio di Stato, parere sez. 2, 9 novembre 2005 *Visite preassuntive per minorenni*.
- (6)** L'art. 8, comma 8, della legge n. 977/1967, dispone, infatti, che agli adolescenti adibiti alle attività lavorative soggette alle norme sulla sorveglianza sanitaria dei lavoratori di cui al D.Lgs. n. 626/1994, ora D.Lgs. n. 81/2008, non si applicano le disposizioni speciali sulla visita preventiva e i controlli successivi contenute ai commi da uno a sette dello stesso articolo.
- (7)** Si osservi che la stessa disposizione ha stabilito anche che per i lavoratori che rientrano nell'ambito della disciplina del D.Lgs. n. 81/2008, non si applicano le disposizioni concernenti l'obbligo della certificazione attestante l'idoneità psicofisica relativa all'esecuzione di operazioni relative all'impiego di *gas tossici* (art. 27, comma 1, n. 4, R.D. n. 147/1927), i quali sono soggetti alla sorveglianza sanitaria a cura del medico competente prevista dagli artt. 41 e ss. del predetto decreto.
- (8)** Cfr. Corte di giustizia europea 7 febbraio 2002 (causa C5/2000).
- (9)** Per un approfondimento si veda dello stesso Autore, *Sicurezza: i nuovi accordi StatoRegioni per la formazione di datori e lavoratori*, in *Guida al Lavoro* n. 4/2012, pp. 12 e ss.
- (10)** Si veda anche Ministero del lavoro, circolare 11 marzo 2013, n. 12.
- (11)** Cfr. D.M. 11 aprile 2011; da ultimo si vedano C.M. lavoro n. 9 del 5 marzo 2013, n. 18 del 23 maggio 2013 e n. 31 del 18 luglio 2013. Si veda anche il decreto dirigenziale 24 aprile 2013 (*Elenco dei soggetti abilitati*).
- (12)** Importi così elevati dall'art. 9, comma 2, del D.Lgs. n. 76/2013, convertito dalla legge n. 99/2013.

Impiantistica



Le coperture e la guaina impermeabilizzante

Impermeabilizzare i punti deboli degli edifici ed effettuare una manutenzione costante: è il modo più sicuro per prevenire i danni alle strutture causati dalle infiltrazioni di acqua piovana. Le cause dell'umidità possono essere molteplici, quindi bisogna prima di tutto individuare la causa per poi passare al rimedio. Potrebbe essere sufficiente una regolare e semplice manutenzione oppure, nei casi più gravi, rivolgersi al personale tecnico specializzato per interventi più complessi. In queste pagine verranno analizzate le diverse condizioni che possono favorire l'assorbimento dell'acqua piovana da parte delle strutture edilizie.

Alfredo Pesce, Ivan Meo, Il Sole 24 ORE - Consulente Immobiliare, settembre 2013, n. 936

La protezione contro l'umidità parte dal tetto

Durante i forti temporali, la pioggia colpisce in modo violento le coperture e i balconi degli edifici. È quindi particolarmente importante proteggere dalle infiltrazioni queste strutture. L'umidità da infiltrazione diretta crea danni più concreti quando l'acqua scende dalla sommità dell'edificio e penetra nelle strutture. I pericoli maggiori provengono dai temporali, quando le precipitazioni raggiungono i 5 mm d'acqua al minuto. Se si vuole un tetto durevole, tutte le parti che lo compongono devono garantire tenuta e stabilità nel tempo, anche a fronte di condizioni climatiche avverse. La copertura (piana o a falde inclinate) è un sistema complesso in grado di resistere ai carichi accidentali che ha il compito di "concludere" lo spazio architettonico, proteggendolo dalle offese esterne (acqua, neve, vento, sole) e assicurando un adeguato benessere ambientale e condizioni di vita compatibili con l'attività che si svolge nei locali sottostanti.

Una prima grande suddivisione, rilevabile con chiarezza anche come aspetto formale, vede quindi le coperture a falda inclinata, tipiche di una lunga tradizione costruttiva, e le coperture piane, più recenti nella pratica corrente, almeno sotto il profilo tecnico-costruttivo.

I solai di copertura praticabili (tetti a terrazza, e comunque i balconi in genere) e quelli non praticabili rientrano nella categoria delle coperture cosiddette piane, in quanto hanno una pendenza minima per garantire lo smaltimento delle acque meteoriche; a tal fine viene realizzato, sopra il solaio dell'ultimo piano, un massetto in calcestruzzo con inclinazione pari al 2%-3%, in grado di convogliare l'acqua verso i punti di raccolta opportunamente posizionati sulla superficie dello stesso. Chiaramente, scopo principale di una copertura è quello di proteggere dagli agenti atmosferici, ma la stessa deve anche garantire un elevato livello di comfort abitativo per gli occupanti; il termine comfort, in edilizia, è strettamente legato ai parametri di calore, luminosità, giusto grado di umidità e protezione dai rumori molesti. Nelle nuove progettazioni e nel recupero dei vecchi fabbricati, le coperture non sono composte solo dalle strutture portanti, dal manto e dagli accessori tecnici, ma sono dotate di ulteriori strati, proprio con la funzione di aumentare il livello di comfort interno, creando un supporto continuo coibente e multifunzionale. Il *comfort sotto il tetto* è la priorità funzionale di qualunque copertura che sia in grado di garantire, quindi, oltre all'efficienza strutturale, anche isolamento termoacustico e impermeabilità.

Non isolare la copertura, infatti, potrebbe significare aggiungere una percentuale notevole alla dispersione termica, che può arrivare fino al 45% e aumentare ancora se associata alle perdite di calore delle pareti interne ed esterne dell'edificio. Nel caso di una copertura piana, le escursioni e le dispersioni termiche saranno maggiori; questa tipologia di tetto, infatti, patisce le più alte variazioni di temperature: la sua superficie può subire alterazioni termiche che vanno da qualche grado sotto lo zero nei mesi più freddi fino a più di 90 °C durante il periodo estivo. Potrebbe essere necessario, quindi, unire alla coibentazione esterna anche la controsoffittatura interna, per quello che riguarda il comfort dell'appartamento posto all'ultimo piano. Oltre alle dispersioni dall'interno, il solaio di copertura viene sottoposto anche a gravose sollecitazioni da parte degli agenti atmosferici (pioggia, vento, neve, escursioni termiche giornaliere e stagionali, irraggiamento solare), per cui si rende necessario intervenire con un adeguato isolamento termico (riquadro 1).

È chiaro che l'isolamento termico di queste strutture, richiede una corretta progettazione che tenga conto delle caratteristiche del materiale isolante (resistenza meccanica, conduttività termica, permeabilità al vapore ecc.), dell'eliminazione dei ponti termici, degli spessori del materiale (secondo normativa), del grado termoigrometrico. Gli interventi di isolamento sulle coperture piane variano in funzione del posizionamento del materiale isolante, la cui posa in opera è particolarmente delicata e di primaria importanza per la resa finale; è possibile distinguere coperture piane a tetto caldo (l'isolante è posto sotto il manto impermeabile - *figura 1*) e coperture piane a tetto rovescio (l'isolante è posto sopra il manto impermeabile - *figura 2*).

RIQUADRO 1

Isolamento termico del solaio di copertura: perché?

- Ridurre le dispersioni termiche attraverso le strutture perimetrali e quindi diminuire i costi relativi alle spese di riscaldamento invernale e di condizionamento (raffrescamento) estivo.
- Aumentare il comfort abitativo poiché il materiale isolante consente di ottenere, sulla superficie interna della copertura, temperature più vicine a quelle dell'ambiente abitato; è noto che, quando la temperatura superficiale interna di una struttura è inferiore di 3-4 °C a quella dell'ambiente abitato, le persone avvertono una sensazione di disagio, cioè di freddo, anche se il locale è adeguatamente riscaldato.
- Evitare la formazione di condensa e quindi di muffe sulle superfici interne della copertura: l'umidità contenuta nell'aria dell'ambiente abitato si può condensare sulle superfici fredde.
- Contenere i consumi energetici.

FIGURA 1 Copertura piana a tetto caldo.

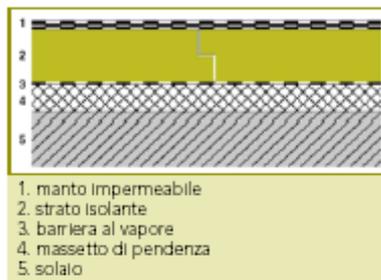
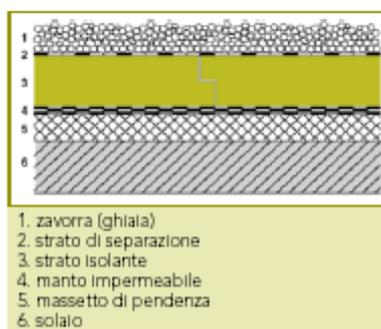


FIGURA 2 Copertura piana a tetto rovescio.



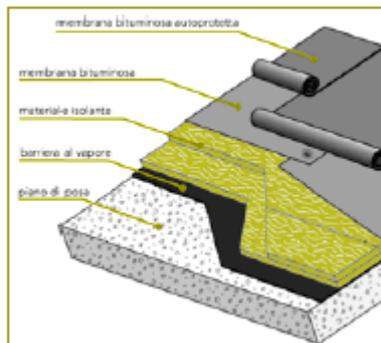
Per la prima tipologia, prima della posa dell'isolante viene realizzata sul solaio una barriera al vapore; nella seconda soluzione, invece, l'isolante (solitamente polistirene estruso, più adatto a sostenere le notevoli sollecitazioni fisiche e meccaniche) protegge il manto impermeabile dalle escursioni termiche e dalle intemperie, aumentandone la durata nel tempo. (1)

È facilmente intuibile che i solai, oltre a isolare dal punto di vista termico, devono isolare anche dai rumori di calpestio. La migliore soluzione è un pavimento galleggiante, un pavimento cioè il cui strato di calpestio (o massetto di sottofondo) è diviso dal solaio portante da uno strato di materiale morbido ed elastico (spessore 1-2 cm). Lo strato di calpestio deve essere isolato anche lateralmente contro i muri perimetrali in quanto anch'essi trasmettono il rumore (cosiddetti ponti acustici). I materiali fonoisolanti più utilizzati sono i pannelli alveolari (per esempio, polistirene espanso) o fibrosi (pannelli di fibre di legno duri o di media durezza).

Guaina impermeabilizzante: caratteristiche, posa in opera e tipologie

Le membrane o guaine, come dir si voglia, vengono impiegate per rendere impermeabili le coperture piane e le murature fuori terra, così da evitare infiltrazioni di acqua sia alla sommità sia a livello delle fondazioni.

FIGURA 3 Sistema a base bituminosa.



La loro capacità di resistere a lungo alle sollecitazioni meccaniche, alle variazioni di temperatura, alle intemperie e agli agenti di degrado ne permette l'impiego in qualsiasi situazione ambientale.

Oltre ai sistemi a base bituminosa, il mercato presenta varie tipologie di membrane, realizzate con altri materiali sintetici e con mescole composite prive di bitume e con proprietà elastiche diverse a seconda della natura dei polimeri.

La durata dell'impermeabilizzazione in solai di copertura è strettamente legata alla qualità dei materiali impiegati che, oltre all'impenetrabilità dell'acqua, devono possedere e mantenere a lungo ottime doti di resistenza alle sollecitazioni meccaniche dovute all'esposizione, al punzonamento e alla lacerazione. Le guaine sintetiche presentano ottima resistenza a trazione e notevole allungamento a rottura.

La posa in opera delle membrane sintetiche è legata alla tipologia del materiale impiegato, anche se, in genere, i teli vengono collegati con sistemi differenti: a tenuta sui giunti longitudinali e di testa, fissati con zavorramento, per adesione totale o con dispositivi meccanici sui piani orizzontali, connessi con specifici sistemi alle strutture verticali e intorno ai corpi perimetrali e passanti.

Molte membrane sono prefabbricate e quindi in cantiere si effettuano solo i collegamenti tra grandi elementi.

Altre varianti sono posate in opera mediante adesivi poliuretani, per creare uno strato elastico nell'interfaccia tra la struttura e il manto di tenuta. L'incollaggio avviene su un supporto preventivamente pulito, liscio e senza risalti a spigoli vivi che può essere costituito da uno strato continuo di pannelli isolanti compatibili con l'adesivo, o da un tavolato di legno, o da una superficie cementizia o da una vecchia guaina bituminosa che non necessita di risanamento.

Il sistema richiede un *primer* di applicazione per favorire l'aggrappaggio dell'adesivo ed è indicato anche per superfici metalliche, previo un trattamento che ne impedisca la corrosione. L'adesivo si stende a spazzola o con una spatola dentata o (soprattutto per grandi superfici) con speciali macchine a carrello, evitando concentrazioni di colla; laddove vi sono giunti strutturali, si procede con il riempimento delle discontinuità con materiale espanso per uniformare la superficie di supporto del telo e per evitare perdite di tenuta nel manto.

Sulle coperture piane, la posa più frequentemente impiegata è quella con sistemi a secco e strato di zavorra, composto di ghiaia arrotondata e lavata o di riquadri in calcestruzzo posati sullo strato di impermeabilizzazione: sulle superfici lisce e pulite vengono stesi a secco i teli, giuntati tra loro di testa e, lateralmente, con saldatura a caldo o a solvente o con nastri adesivi; la posa è completata con una serie di strati accessori per la compensazione, la coibentazione, la separazione e l'antipunzonamento; la membrana viene mantenuta in posizione dallo strato di zavorra.

Per le tipologie di coperture piane particolarmente leggere, la posa viene realizzata con la tecnica del fissaggio meccanico.

La rassegna della produzione è molto ampia. I sistemi impermeabilizzanti di membrane non bituminose impiegano prodotti forniti in rotoli di ogni dimensione e spessore, confezionati con molteplici formulati sintetici tra cui il PVC flessibilizzato o plastificato, l'elastomero Epdm, le polielefine, il polietilene ad alta densità e la gomma sintetica. Tutti questi composti, miscelati con altri polimeri e additivi che ne migliorano le proprietà tecniche, vengono caratterizzati da un alto grado di impermeabilità e durata nel tempo. (2)

Per le coperture ci sono anche sistemi integrati con elementi fotovoltaici a strato sottile che consentono di realizzare tetti leggeri senza richiedere, in caso di ristrutturazione, operazioni integrative per la capacità di carico delle strutture di supporto.

Insieme alla resistenza alle diverse sollecitazioni, i prodotti di ultima generazione assicurano ottime capacità impermeabilizzanti, unite alla stabilità delle mescole polimeriche, alla resistenza ai raggi ultravioletti, agli sforzi di deformazione e all'invecchiamento, una totale insensibilità agli agenti del degrado, anche in condizioni estreme, con basse temperature di esercizio.

FIGURA 4 Stratigrafia di solaio in laterocemento.



(1) Cfr. *Isolamento termico delle coperture piane*, a cura di UrsaXPS, reperibile su portaledesign.com.

(2) Cfr. U. Menicali, "La guaina", in *Costruire*, dicembre 2009.

Energia



La diagnosi energetica

Luca Rollino, Il Sole 24 ORE – Il Tecnico Legale, 15 agosto 2013, n. 8/9)

Che cos'è la diagnosi energetica?

Ai sensi del D.M. Sviluppo economico 22 novembre 2012, una diagnosi energetica è, in ambito civile, un "elaborato tecnico che individua e quantifica le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo dei costi-benefici dell' intervento, individua gli interventi per la riduzione della spesa energetica e i relativi tempi di ritorno degli investimenti nonché i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica e la motivazione delle scelte impiantistiche che si vanno a realizzare. La diagnosi deve riguardare sia l'edificio che l'impianto".

Quando si rende necessaria la diagnosi energetica?

Una diagnosi energetica è necessaria all'utente ogni qual volta si debba intraprendere un processo di riqualificazione energetica di un sistema energetico. Nell'accezione più comune la diagnosi si applica al patrimonio edilizio esistente ma, in realtà, è un processo molto attuato anche nei sistemi industriali. In ambito civile rappresenta lo strumento con cui chi intende migliorare la prestazione energetica del proprio edificio, o di un edificio su cui è chiamato a contribuire alle spese energetiche, può acquisire le informazioni in merito a quali interventi sia meglio eseguire sotto il profilo "costi-benefici".

La diagnosi energetica trova una definizione all'interno del corpus legislativo vigente?

La diagnosi energetica trova la sua prima definizione all'interno D.Lgs. 192/2005 (modificato e integrato dal D.Lgs. 311/2006), e successivamente nel D.Lgs. 115/2008. La vigente definizione di "diagnosi energetica" si trova, invece, nel D.M. Sviluppo economico 22 novembre 2012.

Chi può svolgere una diagnosi energetica?

La legislazione corrente non individua in modo preciso la figura del redattore di diagnosi energetiche. La natura tecnica dell'elaborato e le competenze richieste lasciano però intendere che si tratta di tecnico abilitato con competenze sia dell'involucro edilizio, sia degli impianti. Il redattore di diagnosi energetiche non deve essere mai confuso con il certificatore energetico.

La diagnosi energetica equivale a un attestato di prestazione energetica?

No, nonostante vi siano dei punti di contatto. L'attestato di prestazione energetica serve a individuare le criticità di un sistema edificio-impianto nel suo complesso, senza valutare il modo in cui questo viene gestito e condotto, in quanto si ipotizza un suo uso standard. La diagnosi energetica è invece un'analisi condotta su un edificio ben preciso e su come esso venga gestito dai propri utenti e inquilini. Richiede pertanto una notevole conoscenza non solo delle caratteristiche tecnologiche della struttura immobiliare, ma anche dei profili di gestione con cui viene condotta.

Per spiegare che cosa si intenda per "diagnosi energetica", pare molto utile partire dall'etimologia del termine "diagnosi". Come spesso accade a vocaboli italiani, il termine "diagnosi" deriva dal greco antico, in particolare dal termine "διαγίγνω' σκω" (si legge "diaghignòsco"), che vuol dire "conoscere attraverso".

Il termine diagnosi indica appunto questo: una conoscenza cui si giunge attraverso qualcosa, nella fattispecie attraverso un'acquisizione di informazioni opportunamente condotta. Il termine è molto diffuso nella pratica comune, basti solo pensare al campo medico: la diagnosi è quella operazione effettuata dal medico per individuare una patologia, e le necessarie cure. Proprio tale similitudine può essere utile per introdurre finalmente il concetto di diagnosi energetica: da un medico si pretende che, una volta effettuata la diagnosi, sia in grado di dichiarare la causa di afflizione del paziente, quindi proponga una o più cure opportunamente dettagliate, e, soprattutto, che queste abbiano effetto, qualora svolte correttamente secondo quanto prescritto dal medico curante stesso. Alla fine il paziente deve (dovrebbe) essere guarito. Analogamente dovrebbe essere per una diagnosi energetica: **si analizza il sistema, si individuano le criticità, si propongono le soluzioni, si applicano.** Alla fine i consumi energetici devono (dovrebbero) essere sensibilmente ridotti, secondo quanto analiticamente pronosticato dal tecnico redattore della diagnosi.

L'intento di questo contributo è proprio quello di richiamare l'origine legislativa della diagnosi energetica, quindi di dettagliare le operazioni necessarie a una corretta redazione, al fine di evitare che l'operazione di riqualificazione energetica proposta risulti perfettamente riuscita, ma i consumi energetici non siano minimamente diminuiti.

L'origine

La diagnosi energetica trova la sua prima definizione all'interno del **D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005** (modificato e integrato dal D.Lgs. n. 311 del 26 dicembre 2006) e successivamente nel **D.Lgs. n. 115 del 30 maggio 2008**, dove si legge all'art. 2, comma 1, punto n) che una diagnosi energetica è una "procedura sistematica volta a: fornire un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici di una attività e/o impianto industriale o di servizi pubblici o privati; a individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici; a riferire in merito ai risultati". Risulta subito evidente come una diagnosi energetica sia propria tanto del campo civile (edifici, impianti asserviti agli edifici, sistemi fabbricato-impianto) quanto in quello industriale.

Tuttavia, la successiva e ultima definizione di diagnosi energetica, riportata dal **D.M. Sviluppo economico 22 novembre 2012**, pare ridurre al solo ambito civile la diagnosi energetica, in quanto si dice che è un "*elaborato tecnico* che individua e quantifica le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo dei costi-benefici dell'intervento, individua gli interventi per la riduzione della spesa energetica e i relativi tempi di ritorno degli investimenti nonché i possibili miglioramenti di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica e la motivazione delle scelte impiantistiche che si vanno a realizzare. La diagnosi deve riguardare sia l'edificio che l'impianto".

Tale fatto non deve stupire: il D.M. 22 novembre 2012 è un decreto di modifica e integrazione del D.Lgs. 192/2005, documento attuativo della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. La definizione che tale documento riporta è pertanto specificamente tagliata per il settore civile. Per il settore industriale continua a valere la definizione più ampia di diagnosi energetica, riportata in norma UNI/TR 11428:2011 Gestione dell'energia - Diagnosi energetiche - Requisiti generali del servizio di diagnosi energetica. Tale definizione è esattamente quella riportata sul D.Lgs. 115/2008, tuttora valida, in quanto non modificata dal D.M. 22 novembre 2012 (il D.Lgs. 115/2008 è documento attuativo di altra direttiva europea, la 2006/32/CE, relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici) che comprende quindi anche il settore industriale.

Si noti come entrambe le definizioni pongano l'accento sull'aspetto della individuazione degli interventi di riqualificazione proposti e sulla necessità della loro opportunità sotto il profilo dei costi benefici: in una diagnosi non si deve proporre ma "progettare" un intervento, avendo cura di valutarne efficacia e convenienza.

La diagnosi energetica è **obbligatoria**, ai sensi del D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009 “nel caso di installazioni di potenze nominali del focolare maggiori o uguali a 100 kW, è fatto obbligo di allegare alla relazione tecnica di cui all’articolo 8, comma 1 del decreto legislativo [si tratta della relazione ex art. 28, legge 10/1991, n.d.A.], una diagnosi energetica dell’edificio e dell’impianto”. Inoltre, la diagnosi energetica è richiesta dal D.M 26 giugno 2009, dove all’Allegato A, paragrafo 8, si legge che “La procedura di certificazione energetica degli edifici comprende il complesso di operazioni (...) e in particolare (...) l’esecuzione di una diagnosi, o di una verifica di progetto, finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell’immobile e all’individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti (...)”.

Tuttavia, i vari riferimenti legislativi non aggiungono altro su quella che è la **corretta procedura di esecuzione** di una diagnosi energetica. Per reperire informazioni in tal senso, bisogna far riferimento alla UNI/TR 11428:2011, che dettaglia la metodologia che dovrebbe guidare il tecnico nell’esecuzione di un’attività di diagnostica in campo energetico. In tale norma si legge che “la diagnosi energetica è intrapresa nell’intento di rendere disponibile una descrizione del sistema energetico, definendo i possibili interventi di miglioramento dell’efficienza e quantificandone i conseguenti risparmi (...)” tenendo “(...) in adeguato conto le attese, necessità, e i limiti indicati dal committente così che possano essere decisi concordemente ambito, modalità esecutive (tempistica e aspetti logistici), obiettivi e scopo”.

La norma sancisce inoltre quelli che sono i requisiti basilari della diagnosi energetica: deve essere **completa, attendibile, tracciabile, utile e verificabile**.

Quest’ultimo aspetto è, a giudizio di chi scrive, fondamentale: la diagnosi deve garantire “l’identificazione degli elementi che consentono al committente la verifica del conseguimento dei miglioramenti di efficienza risultanti dalla applicazione degli interventi proposti”. Se così non fosse, riprendendo la metafora del medico, si potrebbe giungere al paradosso che “l’operazione è perfettamente riuscita ma il paziente è deceduto!”.

La norma sancisce anche chi possa essere **esecutore di una diagnosi energetica**: “persona fisica o giuridica adeguatamente qualificata che possiede competenze, capacità e strumenti commisurati al tipo di diagnosi intrapresa nonché allo scopo, obiettivo e completezza concordati con il committente (...) Qualora il soggetto esecutore della diagnosi non sia una persona fisica, deve essere identificato un REDE (Redattore di Diagnosi Energetica). Il **REDE** deve essere adeguatamente qualificato e deve possedere una esperienza commisurata al tipo di diagnosi intrapresa”.

La procedura

La diagnosi energetica è finalizzata allo sviluppo di un’analisi energetica dettagliata di un sistema energetico per proporre un programma di interventi volti al miglioramento della prestazione energetica della struttura e alla riduzione dei fabbisogni.

La diagnosi energetica è uno strumento che consente, quindi, di **mettere in relazione le caratteristiche di un sistema con il suo comportamento energetico** e di **definirne** di conseguenza il **sistema di controllo** per migliorare la prestazione energetica in fase di gestione.

La definizione efficace di un intervento di miglioramento dell’efficienza energetica, obiettivo finale della diagnosi, necessita di sufficienti osservazioni e misurazioni del comportamento dell’oggetto analizzato e dei suoi consumi energetici nello stato di fatto. A tali dati si potrà fare riferimento anche nella fase di funzionamento successivo all’intervento per misurarne e verificarne i miglioramenti effettivamente conseguiti.

La diagnosi energetica fornisce degli elementi utili per intervenire in modo conveniente ed efficace, ottenendo i massimi risultati: si tratta dell'**unico approccio** che si può adottare **in ambito civile per risolvere in modo coerente il problema della riqualificazione degli edifici esistenti e inefficienti**.

La metodologia di diagnosi è finalizzata all'ottenimento di un bilancio energetico-ambientale di sistemi complessi, che in campo civile sono rappresentati da edifici, attraverso la creazione di un modello energetico virtuale, a cui viene fatto seguire un piano degli interventi proposti nel breve e nel lungo periodo, rispondendo così all'ambizione della committenza di risparmiare immediatamente sui consumi e ottimizzare l'utilizzo delle risorse energetiche e naturali a disposizione. Qualora si svolga attività di diagnosi in ambito civile, gli interventi proposti possono avere anche l'effetto di migliorare le condizioni ambientali dei locali e, di conseguenza, di garantire un maggiore benessere e comfort ai loro utilizzatori.

Chi si accinge a redigere una diagnosi energetica deve inizialmente **confrontarsi con la committenza**, attraverso un incontro preliminare, utile a concordare:

- obiettivi, bisogni e aspettative concernenti la diagnosi energetica;
- scopo e limiti;
- grado di accuratezza richiesta;
- criteri per la valutazione delle misure di risparmio;
- impegno temporale e di risorse richiesto al committente;
- richieste di dati da raccogliere precedentemente all'inizio della fase di diagnosi vera e propria;
- misure e/o ispezioni prevedibilmente da realizzare durante la diagnosi;
- contesto della diagnosi;
- obblighi (regolamentari o altro) in grado di influenzare lo scopo o altri aspetti della diagnosi proposta;
- programmi strategici (progetti pianificati, outsourcing nella gestione delle attrezzature-facilities), sistemi di gestione (ambientale, qualità ecc.) o altre variazioni che possano avere un rapporto (rilevanza) sulla diagnosi energetica e sulle sue conclusioni;
- opinioni e vincoli relativi a potenziali misure di risparmio energetico;
- elaborati da presentare e formato richiesto per il rapporto ;
- eventuale presentazione di bozza del rapporto finale per commenti del committente.

Lo scopo dell'incontro preliminare è quello di "ragguagliare tutte le parti interessate in merito agli obiettivi, ambito, confini e grado di dettaglio della diagnosi e di concordare tutte le modalità operative di esecuzione della diagnosi energetica" (UNI/TR 11428). L'incontro preliminare risulta quindi fondamentale: è il momento di allineamento tra redattore della diagnosi e committenza ed è necessario per definire immediatamente quello che è il contesto in cui si andrà a operare e quello che è l'oggetto dell'analisi, evitando l'instaurarsi di false speranze e chiarendo da subito i limiti d'azione, di natura tecnologica e/o economica.

Dal punto di vista operativo, nella procedura di diagnosi si possono identificare **tre macro fasi** (saranno descritte in un successivo articolo che pubblicheremo nei prossimi fascicoli):

- 1. fase di anamnesi comparativa;**
- 2. fase di diagnostica computazionale;**
- 3. fase di progettazione degli interventi di efficientamento.**

Prime conclusioni

La diagnosi energetica è una procedura volta, in sintesi, all'analisi di un sistema energetico, alla individuazione delle sue criticità e quindi alla definizione di possibili soluzioni valide sotto il profilo dei costi-benefici.

La sua importanza al fine del raggiungimento degli ambiziosi obiettivi di aumento dell'efficienza energetica e riduzione dei consumi energetici è stata riconosciuta anche in differenti testi legislativi nazionali e regionali, che hanno sottoposto l'erogazione di contributi e/o incentivi alla preventiva produzione di una diagnosi energetica. Addirittura, la recente legge di riforma del condominio (legge n. 220 dell'11 dicembre 2012, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", in vigore dal 18 giugno scorso), ha previsto maggioranze semplificate per interventi previsti e raccomandati da una diagnosi energetica del sistema edificio-impianto condominiale.

Tuttavia, affinché si possano effettivamente raggiungere i risultati previsti dalla diagnosi, è necessario che questa sia ben realizzata, effettuata attraverso una successione di fasi coerenti con quanto previsto dalla normativa, che portino alla reale individuazione delle criticità e alla definizione di interventi di miglioramento energetico con garanzia di risultato. Tali fasi saranno, come detto, oggetto di analisi in un articolo successivo.

Condominio

**Riscaldamento centrale: problematiche del distacco**

Il principio giurisprudenziale secondo cui ciascun condomino ha diritto di distaccarsi dall'impianto centralizzato quando ciò non determina squilibrio termico e aggravio di spese per gli altri condomini è entrato adesso, per effetto della legge 220/2012 di riforma della disciplina condominiale, nel codice civile (nuovo art. 1118, ultimo comma), ma permangono gli stessi problemi operativi che si erano presentati nei casi in cui la giurisprudenza aveva enunciato quel principio.

Ettore Ditta, Il Sole 24 ORE - Consulente Immobiliare, settembre 2013, n. 936

Nella prassi da tempo si è imposta la regola giurisprudenziale secondo cui il distacco dall'impianto comune di riscaldamento esige il voto unanime degli altri condomini, a meno che il condomino che vuole distaccarsi non riesca a dimostrare che il suo distacco non determina né uno squilibrio termico, né l'aggravio di spese per gli altri condomini.

In questa maniera è stata creata una eccezione ai principi generalmente applicati riguardo al distacco (di norma vietato) di un condomino da un impianto comune. Adesso l'art. 3 della legge 220 dell'11 dicembre 2012 di riforma del condominio ha sostituito l'art. 1118 cod. civ., inserendo un nuovo ultimo comma ai sensi del quale - con contenuto simile a quello del principio giurisprudenziale - il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento (come di quello di condizionamento), se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini, aggiungendo che, pure in tal caso, il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Alla precedente regola giurisprudenziale è stata così sostituita una disposizione codicistica (di identico tenore) che però pure presenta gli stessi problemi e mostra gli stessi limiti di quella da cui ha avuto origine; quindi nella sostanza assai poco è cambiato rispetto a prima, a parte una (diffusa) errata convinzione che al precedente divieto generale di distacco sia stato ora sostituito un generale diritto al distacco, che invece - indipendentemente dalle mere enunciazioni formali - resta sottoposto agli stessi limiti già da tempo ben conosciuti nella pratica e che in definitiva svuota da una reale portata innovativa la nuova disposizione per i motivi che verranno indicati nelle annotazioni che seguono.

Il distacco dalla centrale termica

Per quanto riguarda il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato in linea di massima il distacco si ritiene vietato (Cass. n. 4278 del 4 maggio 1994), dal momento che un impianto centralizzato, nel momento in cui viene realizzato, è dimensionato in base agli appartamenti dell'edificio e quindi il distacco di una unità immobiliare dall'impianto dalla centrale termica configura un'alterazione della destinazione della cosa comune e non una modifica consentita ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., perché altera la destinazione della cosa comune (Cass. n. 1001 del 12 marzo 1977).

In questa situazione la decisione relativa al distacco deliberata dalla maggioranza dei condomini è stata considerata legittima unicamente nei casi in cui il distacco viene autorizzato da una norma del regolamento contrattuale di condominio o dalla unanimità dei condomini (Cass. n. 6269 del 30 novembre 1984).

Tuttavia da tempo è stata riconosciuta una possibilità di distacco unilaterale (sempre però che non sia operante un espresso divieto dettato dall'eventuale regolamento di tipo contrattuale; Cass. n. 6923 del 21 maggio 2001) nell'unico caso in cui coloro che chiedono il distacco riescano a dimostrare che non viene determinato alcun aumento di costi per chi continua a usufruire dell'impianto centralizzato e che ne deriva una effettiva e proporzionale riduzione delle spese di esercizio (Trib. Milano 11 ottobre 1993), senza causare inoltre alcun squilibrio termico del regolare funzionamento dell'impianto centrale stesso (Cass. n. 1597 del 14 febbraio 1995); sussistendo queste condizioni, il con-domino distaccato resta comunque tenuto a pagare le spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale e viene esonerato dal pagamento delle spese per il suo uso (Cass. n. 5974 del 25 marzo 2004).

La regola - di fatto suscettibile di applicazione più teorica che pratica - risulta così denotata da una portata operativa molto limitata; ciononostante, senza alcun riguardo ai pochi casi in cui è stata effettivamente applicata, negli anni è stata di frequente declamata. Una delle più recenti enunciazioni di questa regola è contenuta nella sent. n. 13718 del 31 luglio 2012, con cui la Suprema Corte è tornata a ribadire la suddetta regola, affermando che il condomino può distaccarsi dall'impianto centralizzato senza l'unanimità dei consensi degli altri condomini, ma solo alla duplice condizione che dal distacco non derivino né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto, né un aggravio di spese per coloro che continuano a usufruire dell'impianto, richiamando quanto già affermato nelle precedenti Cass. n. 15079 del 30 giugno 2006, Cass. n. 5974 del 25 marzo 2004, Cass. n. 3777 del 14 marzo 2001 e Cass.

n. 1775 del 20 febbraio 1998; tuttavia di fatto nel caso giudicato è stata dichiarata la illegittimità del distacco dell'unità immobiliare interessata, perché la CTU aveva accertato che esso comportava, a danno dei condomini restanti, un notevole incremento di spese, cosicché non sussisteva il diritto a distaccarsi dall'impianto in mancanza del consenso unanime degli altri condomini. Ancora una volta quindi il principio derogatorio è stato enunciato solo in astratto per essere invece disatteso nel caso oggetto del giudizio, a riprova di quanto si diceva prima.

Peraltro è stato deciso che, dopo che l'assemblea dei condomini ha autorizzato il distacco delle diramazioni di alcune unità immobiliari dall'impianto centrale di riscaldamento (a seguito dell'accertamento che dal distacco deriva una effettiva riduzione delle spese di esercizio e non viene determinato uno squilibrio in pregiudizio del regolare funzionamento dell'impianto) e dopo che quindi è venuta meno la possibilità che i medesimi locali fruiscano del riscaldamento, l'impianto non si può più considerare destinato al servizio di tali piani o porzioni di piano, con la conseguenza che i proprietari di queste unità abitative non devono ritenersi tenuti a contribuire alle spese per un servizio che, nei confronti dei loro immobili, non viene più prestato (Cass. n. 129 del 9 gennaio 1999).

Sempre nella prospettiva di favorire la possibilità di distacco, sotto un altro aspetto, è stato deciso che tra le spese indicate dall'art. 1104 cod. civ. soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obligationes propter rem - e per questo motivo il condomino non può sottrarsi all'obbligo del loro pagamento, ai sensi dell'art. 1118, comma 2, cod. civ. - e che quindi è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento (sempre che questo non ne venga pregiudicato), con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, comma 2, cod. civ., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, restando invece obbligato a sostenere le spese dell'eventuale aggravio derivato alle spese di gestione di tale servizio, compensato dal maggiore calore di cui beneficia anche il suo appartamento (Cass. n. 8924 del 2 luglio 2001).

È stato comunque chiarito che l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento non viene meno per effetto della mera circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore e che questa circostanza non giustifica un esonero dal contributo; tuttavia, in caso di insufficiente erogazione della giusta quantità di calore, il condomino può far valere la lesione che subisce il suo diritto a un'adeguata erogazione di calore, previo accertamento giudiziale del danno subito e della sua liquidazione, riferibile ai contributi pagati al condominio e alle spese affrontate per supplire, con propri mezzi, alla carente erogazione del servizio centralizzato (Cass. n. 12596 del 28 agosto 2002). Un caso invece diverso dal distacco - anche se spesso viene confuso con esso - è quello in cui manchi la diramazione (e non solo i radiatori interni) ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; in questo caso l'impianto non può essere considerato destinato a servizio di tali locali che quindi sono esclusi dall'obbligo di partecipazione alle spese di riscaldamento proprio perché riguardano un servizio a cui non partecipano (Cass. n. 4270 dell'8 maggio 1996).

Una ipotesi ancora diversa - e già presentatasi in concreto - è quella in cui il distacco della diramazione ad alcuni locali di esclusiva proprietà viene disposto dallo stesso condominio per procedere alle necessarie riparazioni, ma poi tale distacco si protrae a causa della inerzia del condominio stesso; in tal caso le obbligazioni a carico del condomino escluso derivanti dalla proprietà comune dell'impianto centralizzato di riscaldamento vengono meno e non ha rilevanza in senso contrario la decisione, presa, in conseguenza di ciò, dal condomino di attivare un impianto autonomo di riscaldamento (Cass. n. 10560 del 2 agosto 2001).

Va ancora ricordato che è legittima, qualora sia prevista da un regolamento condominiale di tipo contrattuale, la delibera assembleare che dispone - derogando al criterio previsto dall'art. 1123 cod. civ. - che le spese di manutenzione dell'impianto di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono di tale servizio (Cass. n. 18486 del 9 agosto 2010); nel caso deciso il condominio era dotato di un regolamento, di tipo contrattuale, che conteneva una clausola secondo cui tutti i condomini dovevano sostenere il costo dei servizi specificamente indicati nel regolamento, comprese le unità immobiliari dell'edificio che in concreto non ne usufruivano. La Suprema Corte ha ricordato, a proposito dei criteri dettati all'art. 1123 cod. civ. sulla ripartizione delle spese comuni, che la disposizione del regolamento condominiale di tipo contrattuale che deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 cod. civ. (in questo caso spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto centrale di riscaldamento) è legittima in quanto una simile deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica, come era stato già affermato dalla stessa Suprema Corte con le sue precedenti decisioni n. 6158 del 20 marzo 2006 e n. 5975 del 25 marzo 2004, che ha aggiunto che l'art. 1123 cod. civ., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti e quindi deve ritenersi legittima sia una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, sia quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

Infine va ricordato che neppure una erogazione insufficiente del calore prodotto dalla centrale termica giustifica di per sé il distacco del condomino interessato; infatti (Cass. n. 12956 del 31 maggio 2006), in tema di godimento dei servizi condominiali, il singolo condomino non è titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica, dato che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale e pertanto, il condomino non può sottrarsi al pagamento delle spese relative all'impianto di riscaldamento comune sulla base del fatto che il servizio è stato erogato in misura inadeguata, ma può avanzare verso il condominio una pretesa risarcitoria qualora vi sia la colpevole omissione da parte del condominio stesso nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto. Lo stesso principio è stato affermato pure da:

- Cass. n. 12420 del 15 dicembre 1993, secondo cui il singolo condomino non è titolare di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica nei confronti del condominio riguardo all'utilizzazione dei servizi comuni e, pertanto, non può sottrarsi dal contribuire alle spese di gestione del servizio di riscaldamento centralizzato in proporzione ai millesimi, per effetto della mancata o insufficiente erogazione di quel servizio, né può proporre azione di danno contro il condominio per il mancato promovimento dell'azione contrattuale nei confronti dell'impresa installatrice dell'impianto, dal momento che il condomino conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota sulle parti comuni e può comunque ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione condominiale a norma dell'art. 1105 cod. civ.;

- Cass. n. 12596 del 28 agosto 2002, secondo cui l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento non viene meno per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore e questa circostanza non giustifica un esonero dal contributo; ma, in caso di insufficiente erogazione della giusta quantità di calore, il condomino può far valere la lesione al suo diritto a un'adeguata erogazione di calore, previo accertamento giudiziale del danno subito e della sua liquidazione, riferibile ai contributi pagati al condominio e alle spese affrontate per supplire, con propri mezzi, alla carente erogazione del servizio centralizzato;

- Cass., Sez. Unite, n. 10492 del 26 novembre 1996, secondo cui l'obbligo che spetta a ciascun condomino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trae origine dalla mera comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Il distacco nella riforma

Da quanto si è ricordato fin qui emerge che gli stessi problemi applicativi sono contenuti nel nuovo art. 1118, ultimo comma.

Pur evitando di soffermarsi sul significato della espressione utilizzata dalla nuova disposizione "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa" e sulle sue incertezze interpretative (tanto per cominciare: l'aggettivo "notevoli" - che di per sé indica un concetto, ma non una misura specifica e quindi lascia aperta la strada a valutazioni discrezionali - si riferisce solo agli "squilibri di funzionamento" oppure anche agli "aggravii di spesa" a cui la norma fa riferimento nella sua parte seguente?), risulta subito evidente che l'art. 1118, ultimo comma, riprende la regola giurisprudenziale sul distacco, ma il suo inserimento all'interno delle norme del codice non basta certo a risolvere le difficoltà operative ricordate prima.

E a tutto ciò si deve aggiungere che, almeno nella maggioranza dei casi, la norma si rivela comunque inapplicabile e non solo perché le attuali centrali termiche non vengono più progettate (come avveniva invece in passato) sovradimensionate rispetto all'edificio che devono servire (anche in considerazione della sempre maggior attenzione verso la realizzazione di sistemi di isolamento nelle unità immobiliari che evitano la dispersione del calore dall'interno verso l'esterno), ma soprattutto per un motivo logico: pur ammettendo che nel caso concreto il distacco di un solo condomino (o, in ipotesi, anche di alcuni condomini) non determini uno squilibrio di funzionamento o un aggravio di spesa, va considerato che allora la legittimità del distacco si deve comunque riconoscere pure a tutti gli ulteriori condomini che successivamente lo richiedano, a meno di non volere discriminarli, attribuendo solo al condomino che richiede il distacco per primo (o ai condomini che lo richiedano per primi) un diritto che necessariamente dovrà poi essere invece negato agli altri, quando l'inevitabile squilibrio di funzionamento o aggravio di spesa risulterà dal prodotto complessivo dei distacchi iniziali.

Immobili

**La riforma del Catasto edilizio urbano**

Il legislatore prova nuovamente a riformare il Catasto. La VI Commissione finanze del Senato ha consegnato, nel mese di agosto 2013, al Ministro dell'economia il rapporto che dovrebbe servire come base per la riforma del Catasto. L'approvazione della delega fiscale contenente la riforma del Catasto dovrebbe avvenire entro il mese di ottobre 2013 e l'entrata in vigore dei decreti delegati dal 1° gennaio 2014. L'obiettivo è eliminare le iniquità presenti nella tassazione immobiliare e pervenire alla perequazione fiscale propugnata dall'art. 1 della legge di fondazione del Catasto, legge 3682 del 1° marzo 1886

Andrea Vaccaro, Il Sole 24 ORE – Il Tecnico Legale, 15 agosto 2013, n. 8-9

La riforma del Catasto interesserà oltre alle rendite catastali delle unità immobiliari urbane (uiu) anche i redditi dominicali e agrari delle particelle del Catasto terreni?

La riforma interesserà "solo" le *uiu* del Catasto edilizio urbano che sono, con riferimento al 31 dicembre 2012, circa 70,5 milioni, di cui 61,6 con rendita catastale. Le rimanenti *uiu* sono beni comuni non censibili o unità non produttive di reddito catastale (aree urbane, unità collabenti, unità in corso di definizione, unità in corso di costruzione, lastrici solari). Il maggior numero di *uiu* è rappresentato

dalle abitazioni, circa 34 milioni; gli immobili a destinazione commerciale e pertinenze sono oltre 25 milioni. Con riferimento al 31 dicembre 2012, le particelle iscritte al Catasto terreni (non interessate alla riforma) sono circa 83,6 milioni, di cui circa 60 milioni soggette a tassazione con redditi complessivi pari a 1,65 miliardi di euro, di cui un miliardo riferito a redditi dominicali e 0,65 miliardi a redditi agrari. Ai fini fiscali l'incidenza dei terreni è marginale. Infatti, per esempio, con riferimento IMU, il valore della base imponibile teorica calcolato applicando i coefficienti di cui all'art. 13, commi 4 e 5, del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, quindi senza considerare le esenzioni e deduzioni di legge, è pari a 4.285 miliardi di euro per le unità immobiliari urbane e 163 miliardi di euro per i terreni agricoli.

Ovviamente, anche per quanto riguarda le imposte sui redditi, la base imponibile teorica dei terreni ha un valore minore di quella delle *uiu* (1).

Sono state già avviate attività propedeutiche alla revisione delle rendite catastali?

È stata già effettuata una serie di attività propedeutiche avviate dall'Agenzia del territorio (*AdT*) e continuate dall'Agenzia delle entrate (*AdE*) che ha incorporato nel 2012 l'*AdT*. Oltre a una serie di sperimentazioni per la determinazione dei nuovi estimi catastali che sono state effettuate negli anni scorsi in varie provincie (Siracusa ecc.) e per diverse tipologie edilizie, è stata calcolata la superficie di decine di milioni di unità immobiliari urbane di categoria ordinaria (appartamenti, negozi ecc.) in base alle planimetrie presentate dai proprietari e presenti nell'archivio catastale. Rimangono da determinare le superfici di circa 4 milioni di *uiu*, a causa principalmente della mancanza dell'obbligo di presentazione delle planimetrie nel primo periodo di gestione del Catasto edilizio urbano.

Per tali immobili è stata sviluppata una procedura informatica per la determinazione di una superficie convenzionale, sulla base di elaborazioni statistiche delle informazioni già presenti negli archivi, che potrà essere utilizzata per il calcolo dei nuovi estimi solo introducendo una specifica previsione normativa al riguardo. Inoltre, sono in corso di allineamento le informazioni registrate negli archivi catastali censuario e cartografico del Catasto terreni e del Catasto urbano, lo stato di avanzamento di tale attività è pari a circa il 70%². Per rappresentare su base geografica i dati catastali, si stanno identificando le *uiu* mediante il fabbricato a cui appartengono ed è stata avviata la costituzione di un nuovo archivio catastale dei fabbricati necessario, peraltro, all'attuazione del processo di riforma del sistema estimativo catastale, come prefigurata dal disegno di legge delega discusso nella precedente legislatura. Infine, si stanno verificando e definendo le incoerenze riscontrate nei dati presenti nell'implementazione dell'archivio catastale dei fabbricati.

Come sarà calcolata la nuova consistenza catastale?

Per tutte le unità immobiliari a destinazione catastale ordinaria (appartamenti, box, negozi, convitti ecc.) sarà introdotto il metro quadrato come unità di consistenza. Saranno quindi superate le attuali consistenze espresse in vani catastali (per le unità abitative e gli studi privati), in metri cubi (per gli uffici pubblici, i convitti ecc.), in metri quadrati utili (per i box, magazzini ecc.). Una norma per censire gli immobili in metri quadrati era già contenuta nella legge finanziaria del 1997 e il D.P.R. 138/1998 di attuazione contiene nell'allegato "C" le norme tecniche da seguire per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e che dovrebbero essere adesso utilizzati per i fini della riforma. Come già detto, sono state già calcolate dall'*AdE*, con i criteri del D.P.R. 138/1998, le superfici di gran parte delle *uiu* ordinarie censite. Occorre osservare che il D.P.R. 138/1998 non definisce la consistenza catastale per le attuali categorie speciali e particolari (banche, alberghi, ospedali ecc.).

Quali sono le altre principali novità previste?

Si transiterà dall'inventariazione basata sulla rendita media ordinaria annua dell'immobile urbano a un sistema basato oltre che sulla rendita anche sul valore patrimoniale dell'immobile considerando come epoca censuaria il triennio antecedente l'anno di entrata in vigore del relativo decreto legislativo (le rendite catastali attualmente in vigore sono riferite al biennio censuario 1988/1989). Per esempio, se il decreto legislativo entrasse in vigore nel 2014, il triennio sarebbe quello del 2011/2013 e le rendite revisionate andrebbero in vigore nel 2018, considerando 4 anni per la conclusione del processo. L'iscrizione del valore patrimoniale determinerà il superamento della capitalizzazione delle rendite catastali tramite i coefficienti moltiplicatori stabiliti *ex lege*.

Non sarà più utilizzato il modello estimativo introdotto nel 1939 che prevede per le categorie ordinarie la stima indiretta per classi e tariffe. Infatti, si prevede l'impiego di funzioni statistiche per mettere in relazione il valore di mercato con la localizzazione e le caratteristiche edilizie degli immobili. Il calcolo del valore catastale dovrebbe avvenire moltiplicando il valore unitario desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI), gestito dall'*AdE* e aggiornato con cadenza semestrale sulla base degli atti di compravendita e di altri dati desunti dal mercato immobiliare (offerte di vendite, stime giudiziarie ecc.), per una serie di coefficienti di zona, di quartiere, di edificio e di unità immobiliare (la superficie, l'anno di costruzione, il piano, l'esposizione, l'affaccio, l'ascensore o meno, il riscaldamento centrale o autonomo, lo stato di manutenzione ecc.). Il calcolo di questi coefficienti probabilmente verrà proposto, sulla base delle sperimentazioni effettuate, con un procedimento noto come *analytic hierarchy process* (Saaty, 1988), per il quale l'operatore definisce i coefficienti delle caratteristiche immobiliari assegnando a queste ultime un peso e un punteggio: il peso è fissato soggettivamente in una percentuale e il punteggio è compreso in una scala arbitraria (per esempio, 1-3). L'attendibilità dei risultati di questo procedimento dipende naturalmente dalla scelta dei pesi e dei punteggi da parte degli operatori.

Il valore delle *uiu* a destinazione catastale speciale e particolare (opifici industriali ecc.) sarà determinato con stima diretta. Se non è possibile riferirsi ai valori di mercato si utilizzerà il criterio del costo mentre per gli immobili per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente si userà il criterio reddituale. Per il valore patrimoniale e la rendita si prevedono meccanismi di adeguamento periodico, in funzione di modificazioni che intervengano nei parametri assunti a base per la loro determinazione.

Per le unità immobiliari di interesse storico e artistico, sono previste apposite riduzioni dei valori patrimoniali e delle rendite che tengano conto dei più gravosi oneri di manutenzione e conservazione, del complesso dei vincoli legislativi per la destinazione, l'utilizzo e il restauro.

Per il contenzioso, saranno ridefinite le competenze e la composizione delle Commissioni censuarie provinciali e centrale già esistenti. La composizione di queste Commissioni prevede la presenza degli Enti locali, di esperti indicati dalle associazioni di categoria del settore (da individuare), di docenti e di magistrati amministrativi.

La riforma del Catasto ha anche l'obiettivo di incrementare la base imponibile?

Sia nella riforma tentata dal Governo Prodi nel 2006, sia in quella tentata nel 2012 dal Governo Monti e sia per quella prossima i Ministri dell'economia *pro tempore* hanno assicurato che la revisione del Catasto urbano sarà a invarianza di gettito fiscale. Ovviamente, in alcuni casi ci saranno aumenti in altri diminuzioni ma la media sarà invariata. La riforma non ha quindi lo scopo di incrementare la base imponibile ma quello di aggiornare valori, criteri e metodi di aggiornamento inventariale, per una più reale rappresentazione del territorio e del reddito e del valore di mercato del patrimonio edilizio allo scopo di pervenire a una più equa tassazione immobiliare. Pertanto, dopo la riforma, che condurrà a una rendita catastale complessiva superiore a quella attuale (ricordiamo che nel settore residenziale il valore corrente di mercato è pari in media a circa 3,7 volte il valore catastale), saranno diminuite le aliquote di imposta per ottenere un'invarianza complessiva di gettito.

Che tempi si possono prevedere per la riforma?

Il tempo del processo di riforma dipenderà dall'entità degli oneri aggiuntivi che saranno inseriti nel bilancio dello Stato, dalla quantità e qualità delle risorse umane impiegate, dal contributo fornito dai Comuni e da come sarà organizzato e gestito l'intero processo. Come evidenziato dal Direttore dell'AdE alla VI Commissione finanze e tesoro del Senato, il rapporto di collaborazione tra AdE e i Comuni è strategico e necessita forse di meccanismi normativi per prevenire o risolvere problemi che possono insorgere per completare le attività richieste ai Comuni stessi.

Viste le esperienze passate, è difficile stabilire i tempi. Infatti, l'avvio della riforma e la sua conclusione in 4/5 anni è stata annunciata in diverse legislature ma poi si è sempre arenata nonostante l'emanazione di apposite norme di legge. Per esempio, la legge 75/1993 che disponeva la revisione degli estimi con riferimento all'epoca censuaria 1992/1993 da effettuarsi entro il 31 dicembre 1995 e la legge 662/1996 che conferisce al Governo la delega per la revisione del sistema degli estimi urbani con il regolamento attuativo il D.P.R. 138/1998 che prevede la revisione degli estimi con riferimento all'epoca censuaria 1996/1997. Non hanno concluso l'iter di approvazione a causa delle dimissioni del Governo e della fine della legislatura, il disegno di legge C. 1762 del 2006 (Governo Prodi) che prevede la determinazione degli estimi catastali su base patrimoniale, specifici metodi di valutazione matematico-statistica e l'utilizzo del parametro "metro quadrato di superficie" quale unità di consistenza cui riferire gli estimi catastali, per le *uiu* a destinazione ordinaria e la riforma del Catasto avviata nel 2012 dal Governo Monti.

(1) Fonte dei dati: audizione del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 4 giugno 2013 alla VI Commissione finanze e tesoro del Senato.

(2) Fonte: audizione del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 4 giugno 2013 alla VI Commissione finanze e tesoro del Senato.

L'Esperto risponde



Economia, fisco, agevolazioni e incentivi

■ I TERMINI DI VALIDITÀ DELL'AUMENTO AL 65%

D. Chiedo un chiarimento relativo al decreto che stabilisce la proroga dell'ecobonus con incentivo elevato al 65 per cento. Tale incentivo "maggiorato" è applicabile solo a lavori iniziati dopo il 1° luglio 2013, o anche a lavori iniziati precedentemente ma fatturati/pagati da luglio in poi?

R. L'articolo 14 del DI 63/2013, convertito in legge 90/2013, prevede la proroga della detrazione Irpef/Ires per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti (cosiddetto 55%), che si applica nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013, con esclusione degli interventi di: - sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia; - sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Contestualmente è prevista la proroga della medesima detrazione, sempre nella misura del 65 per cento, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2014 per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali (articolo 1117 e 1117-bis del Codice civile) o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. L'aumento della percentuale di detrazione si applica per le spese sostenute (vale la data del bonifico bancario) dal 6 giugno (e non dal primo luglio) 2013, con riferimento a tutti i lavori iniziati da tale data e per quelli già iniziati ma non ultimati (cioè per i lavori in corso).

(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ LA TRASFORMAZIONE DEL MAGAZZINO IN BOX

D. Un mio cliente, imprenditore edile, ha acquistato un magazzino che deve suddividere in box, per poi rivenderli. Può beneficiare di agevolazioni?

R. La risposta è negativa. La detrazione del 50% (articolo 16 bis Tuir 917/1986 e articolo 16 del DI 63/2013 convertito nella legge 90/2013; Guida al 50% su www.agenziaentrate.it) non si rende applicabile alle operazioni di trasformazione del magazzino in box in quanto non si tratta di nuove realizzazioni, ma di trasformazione di fabbricato esistente da parte di impresa costruttrice. Solo la trasformazione del magazzino in abitazioni da parte di una persona fisica, non esercente attività commerciale, consentirebbe l'applicazione della detrazione (risoluzione 14/E/2005).

(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ IL CAPPOTTO TERMICO IN ASSENZA DI CONDOMINIO

D. Dobbiamo fare il cappotto termico, installare persiane antieffrazione e rifare il nuovo tetto, con recupero della soffitta in base al Piano casa. L'immobile è composto da tre unità, è privo di condominio e di amministratore. Le spese verranno suddivise in millesimi e saranno pagate dai singoli proprietari direttamente alle imprese. Abbiamo diritto all'agevolazione?

R. L'articolo 14 del DI 63/2013, convertito in legge 90/2013, prevede la proroga della detrazione Irpef/Ires per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, che si applica nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013. Contestualmente, è prevista la proroga della medesima detrazione, sempre nella misura del 65%, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2014 per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali (articoli 1117 e 1117-bis, Codice civile) o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. Pertanto, nel caso di specie, tutti i pagamenti relativi agli interventi su parti comuni, pagate con bonifico bancario o postale, fruiscono della maggiore detrazione del 65% (in particolare il cappotto termico). In assenza di condominio, per fruire della detrazione per interventi su parti comuni è sufficiente che i pagamenti, con bonifico bancario o postale, vengano effettuati direttamente dai proprietari degli appartamenti, ciascuno pro quota, sulla base dell'atto di suddivisione delle spese, da redigere in forma scritta (in assenza di tabella millesimale, la ripartizione deve avvenire tenuto conto della percentuale di possesso dell'edificio). Nei bonifici devono essere indicati i codici fiscali dei singoli proprietari e la partita Iva dell'impresa che esegue i lavori. Lo stesso vale per i lavori eseguiti che fruiscono del 50% (articolo 16, legge 90/2013, cioè rifacimento del tetto e persiane antieffrazione).

(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ LA NUOVA SCALA ESTERNA TRA I LAVORI STRAORDINARI

D. *Dobbiamo sostituire una scala esterna preesistente, in una singola abitazione. Il mantenimento del corrimano e conseguentemente la dicitura di « Parziale rifacimento» scala ci permette l'effettuazione dei lavori con la sola comunicazione di inizio attività. Possiamo fruire della detrazione del 50%? Possiamo fruire dell'Iva agevolata al 10%, tenuto conto che lo smantellamento della scala preesistente e la posa in opera della struttura in ferro verrà effettuata da un'unica impresa?*

R. La risposta è affermativa. Per quanto concerne le singole abitazioni, l'unico intervento escluso dai benefici fiscali è la manutenzione ordinaria che è agevolata solo per gli interventi sulle parti comuni condominiali. La sostituzione della struttura, con il mantenimento del solo corrimano, è comunque un intervento di manutenzione straordinaria che, come tale, fruisce della detrazione del 50% (articolo 3, Dpr 380/2001, articolo 16 bis del Tuir 917/86, e articolo 16, commi 14-16, DI 63/2013; guida al 36%-50% su www.agenziaentrate.it). Ai fini urbanistici, è sufficiente la comunicazione di inizio attività a meno che il Comune non preveda la necessità di un provvedimento urbanistico più rilevante. L' Iva, trattandosi di intervento eseguito su edifici residenziali, è comunque quella del 10% (articolo 2, comma 11, legge 191/2009).

(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ IL CONDIZIONATORE RIENTRA TRA I BENI SIGNIFICATIVI

D. *Ho acquistato, da una cooperativa edilizia, un appartamento con Iva al 4%, essendo "prima casa". Ora, essendoci la predisposizione per installare un impianto di condizionamento, vorrei sapere se, oltre a beneficiare delle detrazioni fiscali del 50% (per i climatizzatori con pompa-calore), si poteva fruire dell'Iva al 4% anche sull'acquisto dei materiali (motore più 4 unità interne).*

R. Trattandosi di intervento eseguito su abitazione già posseduta e accatastata (i lavori sono stati eseguiti dopo il rogito), non si applica l' Iva del 4%, come completamento della costruzione prima casa (numeri 24 e 39, Tabella A, parte III, Dpr 633/72), ma quella prevista per gli interventi di manutenzione di fabbricati abitativi. Ai fini Iva, il condizionatore è bene significativo. E, come tale, la sua installazione è soggetta all' Iva con aliquota del 10% (di cui all'articolo 2, comma 11, legge

191/2009). In particolare, l'aliquota Iva al 10% si applica solo sino a concorrenza del valore della manodopera impiegata nell'esecuzione dei lavori (intendendosi per tale il corrispettivo richiesto per l'installazione, comprensivo anche delle materie prime impiegate - circolare 71/E/2000), mentre l'eventuale parte eccedente deve essere assoggettata all'aliquota ordinaria del 21%.
(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ SÌ ALLA DETRAZIONE DEL 50% PER I PANNELLI FOTOVOLTAICI

D. È mia intenzione potenziare l'impianto fotovoltaico, con un contratto di "scambio sul posto" con tariffa non incentivata, da 2 a 2,5 Kwp. Il potenziamento è realizzabile aggiungendo moduli fotovoltaici con potenza 0,5 Kwp senza sostituire l'inverter che è già predisposto per una potenza più elevata. Chiedo se è possibile fruire dell'agevolazione fiscale del 50% ripartita in 10 anni, facendo il bonifico per lavori finalizzati al risparmio energetico.

R. La risposta è affermativa. Anche i pannelli fotovoltaici, installati su abitazioni, sono ammessi alla detrazione del 50%. L'agenzia delle Entrate con una specifica risoluzione (22 aprile 2013, n. 2/E), ha ammesso le spese per gli impianti fotovoltaici tra quelle cui si applica la detrazione del 50% quali impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (lettera H, articolo 16 bis del Tuir 917/1986 e articolo 16 del Dl 63/2013), anche in assenza di opere edilizie, senza necessità di acquisire una specifica certificazione (qualsiasi certificazione non potrebbe che attestare il conseguimento di un risparmio energetico dell'edificio). A tal fine, è sufficiente conservare la documentazione comprovante l'acquisto e l'installazione dell'impianto a servizio di edificio residenziale. Gli impianti realizzati fra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2013 fruiscono, pertanto, della detrazione Irpef pari al 50%, con un limite di spesa pari a 96.000 euro per singola unità abitativa. Ovviamente se si opta per il 50%, l'elettricità prodotta non fruisce della tariffa incentivante del Conto energia (articolo 12, comma 2, Dm 5 aprile 2012), mentre il cumulo è possibile solo con il meccanismo dello scambio sul posto (ovvero la possibilità di mettere in rete l'energia elettrica prodotta in eccesso per poi prelevarla successivamente per l'autoconsumo) e il ritiro dedicato (la vendita dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico al Gse – Gestore servizi elettrici). I pagamenti dell'impianto devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale parlante, con tutte le indicazioni previste dalla legge (cioè indicazione completa del codice fiscale del soggetto che sostiene la spesa, della partita Iva della ditta venditrice e installatrice dell'impianto e della causale di versamento).

(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 2 settembre 2013)

■ È AGEVOLATO ANCHE L'IMPIANTO D'ALLARME

D. Volendo installare un dispositivo di allarme nella prima casa, chiedo se posso fruire dello sconto del 50%. La percentuale Iva da applicare alla fattura è il 21% o il 10%?

R. La risposta è affermativa. La detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir 917/86 e articolo 16 del Dl 63/2013 convertito dalla legge 90/2013), si applica anche in relazione alle opere finalizzate a impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, quali ad esempio proprio l'installazione di un impianto di allarme su edificio residenziale esistente, cioè già accatastato, come nel caso di specie (circolare 13/E del 6 febbraio 2001). La detrazione si applica anche per i nuovi fabbricati, a condizione che il fabbricato sia già accatastato prima dell'intervento e che le spese siano sostenute dal privato non esercente attività commerciale (soggetto Irpef). Per fruire della detrazione, basta pagare le fatture con bonifico bancario o postale e indicare in dichiarazione dei redditi gli estremi catastali del fabbricato (vedi guida al 36%-50% su www.agenziaentrate.it). Per quanto riguarda l'Iva su beni utilizzati per interventi di manutenzione (articolo 2, comma 11, legge 191/2009) su edifici residenziali, si sottolinea che, in presenza dei cosiddetti "beni significativi" (tassativamente elencati dal Dm 29 dicembre 1999, tra i quali rientrano anche gli impianti di allarme), l'acquisto è soggetto all'aliquota agevolata al 10% solo sino a concorrenza del valore della manodopera

impiegata nell'esecuzione dei lavori (intendendosi per tale il corrispettivo richiesto per l'installazione, comprensivo anche delle materie prime impiegate - circolare 71/E/2000), mentre l'eventuale parte eccedente deve essere assoggettata all'aliquota ordinaria del 21%. È pertanto necessario che, in fattura, le due voci (corrispettivo del valore del bene e quello richiesto per la relativa installazione) siano evidenziate separatamente.

(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 2 settembre 2013)

■ IL BONUS PER I MOBILI E I PANNELLI SOLARI

D. Se installassi un pannello solare per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e utilizzassi l'agevolazione al 50%, potrei acquistare mobili con la stessa agevolazione?

R. La risposta è affermativa. L'installazione del pannello solare in edificio residenziale fruisce della detrazione del 50% (articolo 16-bis, Tuir 917/1986 e articolo 16 del DI 63/2013, convertito dalla legge 90/2013) in quanto intervento idoneo a conseguire risparmio energetico. Conseguentemente, se vengono sostenute spese dal 6 giugno al 31 dicembre, per tale intervento è poi possibile fruire anche della detrazione del 50% per l'acquisto dei mobili per arredare il medesimo immobile (articolo 16, comma 2, del DI 63/2013). In alternativa, si rende applicabile la detrazione del 65% (nei limiti di 60.000 euro) di cui all'articolo 14 del DI 63/2013, ma in tal caso il contribuente non potrebbe fruire della detrazione per l'acquisto dei mobili.

(Marco Zandonà, Il sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 2 settembre 2013)



Edilizia e urbanistica

■ VIOLAZIONE DI ALTEZZA AMMESSA ENTRO IL 2%

D. Ho recentemente costruito un deposito agricolo in Trentino, e ho superato di 27 centimetri l'altezza autorizzata. Desidero sapere se con il nuovo DI 69/2013, che parla di liberalizzazioni edilizie, tale irregolarità possa rientrare nella regolarizzazione con una sanzione pecuniaria.

R. La norma richiamata, convertita nella legge 98 del 2013, non risulta applicabile al caso specifico. Per la sanatoria occorre valutare sull'applicabilità dell'articolo 5, comma 2, lettera a, della legge 106/2011, secondo cui «non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali». Nel caso in cui questa ipotesi non risulti valida ai sensi dell'articolo 36 del testo unico edilizia, si può chiedere la sanatoria (onerosa) dell'abuso «se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda».

(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ PER GLI ALLOGGI SFITTI L'«APE» NON SI RINNOVA

D. Lavoro per una società che gestisce gli immobili rientrati da contratti di leasing risolti. Curiamo gli aspetti necessari a consentire la regolare vendita. Tra questi l'Ape (attestato di prestazione energetica), che facciamo redigere dopo la riconsegna del fabbricato, essendo un requisito fondamentale anche per la commercializzazione, nella convinzione che l'Ape ha una validità di 10 anni. Leggendo però il testo della legge, ci siamo accorti che il termine di validità in parola è subordinato al rispetto delle prescrizioni per il controllo di efficienza energetica degli impianti termici, e che, in caso di mancato rispetto di tali disposizioni, l'ape decade in minor tempo. Dalla riconsegna del fabbricato alla vendita, i nostri immobili rimangono sfitti. Materialmente non possiamo effettuare i controlli in questione (si parla di centinaia di immobili), visto che gli impianti non sono funzionanti. Siamo realmente costretti a rinnovare l'Ape con maggiore frequenza? Sono previste sanzioni in caso di non rinnovo?

R. Per l' Ape la validità temporale massima di 10 anni è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al Dpr 16 aprile 2013, n. 74, e al Dpr 16 aprile 2013, n. 75. Secondo il Dm 26 giugno 2009 (articolo 6, comma 4), l'Ape viene aggiornato:

a) a ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

b) a ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione, con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;

c) a ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio. Ovviamente, rimanendo gli immobili sfitti, essi non sono sottoposti ad alcuno degli interventi precedenti, motivo per cui l' Ape non va rinnovato annualmente anche se non vengono attuati controlli sugli impianti, dal momento che gli stessi non sono in esercizio.

(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ I REQUISITI PER PARLARE DI RISTRUTTURAZIONE

D. Nel centro storico del mio paese c'era la parete (lunga circa 10 metri) di un edificio senza alcuna apertura, che fronteggiava una via pubblica a doppio senso di marcia (larga circa tre metri) e un incrocio a raso. L'edificio e la parete sono stati abbattuti e ora, in fase di ricostruzione, la parete è caratterizzata da sette finestre, alcune delle quali fronteggiano direttamente la parete finestrata dell'edificio antistante. Inoltre, il nuovo edificio non rispetta la sede di quello preesistente (il nuovo muro rientra leggermente rispetto al preesistente, allargando la strada di 50 centimetri circa) e sul cartello relativo ai lavori si fa riferimento a una ristrutturazione edilizia: può dirsi a norma questa costruzione?

R. Va prima di tutto chiarito che la parete era parte integrante di un fabbricato preesistente e che si va a operare in un centro storico di un comune lombardo. Inoltre occorre rilevare che, in generale, nel caso in cui l'edificio che si intende ristrutturare non rispetti di per sé i parametri edilizi di distanze, altezze eccetera, non si potrà in ogni caso peggiorare la situazione rispetto all'esistente. Le norme da prendere a riferimento sono il testo unico edilizia (Tue), Dpr 380/2001, la circolare 4174/316/26 del 7 agosto 2003 e la legge regionale lombarda 12/2005. Il Tue classifica l'intervento attuato come ristrutturazione edilizia, ex articolo 3, comma 1, lettera d. La circolare 4174/316/26 del 7 agosto 2003 ammette che in sede di ristrutturazione edilizia si abbia una modifica rispetto alla precedente area di sedime, purché non rientri nelle varianti non essenziali. La legge regionale 12/2005, all'articolo 54, comma 1, stabilisce che non rientrano nelle "varianti essenziali" le modifiche delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 o in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio a esse.

(Vincenzo Petrone, Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ LIMITI ALLA POSSIBILITÀ DI «MONETIZZAZIONE»

D. Un ente istituzionalmente competente ha chiesto il permesso di costruire un luogo di culto/chiesa. Il Comune, dopo avere riconosciuto l'esenzione dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione ai sensi dell'articolo 17, 3° comma, del Dpr 380/2001, subordina il rilascio del permesso di costruire al versamento di un importo totale di "monetizzazione" di parcheggio pubblico e verde attrezzato, pur esistendo già nella zona aree a standard sufficienti al fabbisogno della cittadinanza. In considerazione della categoria in cui rientrano gli edifici di culto (urbanizzazione secondaria), si chiede se la richiesta di pagamento da parte del Comune è corretta o se, invece, dev'essere applicata l'esenzione anche dalla monetizzazione.

R. L'esenzione dal pagamento del contributo concessorio, ai sensi dell'articolo 17 del testo unico edilizia (Dpr 380/2001), richiede la compresenza di due requisiti: l'uno soggettivo di ente istituzionalmente competente, l'altro oggettivo relativo al carattere di interesse generale dell'opera da realizzare. A seguito dell'esenzione, l'intervento ha, perciò, natura gratuita in quanto sarebbe contraddittoria la contribuzione per opere pubbliche o di interesse generale, operando casomai un distinguo per le opere non strettamente funzionali all'esercizio del culto. Nella fattispecie il Comune ha riconosciuto l'esistenza dei due requisiti, ritenendo perciò applicabile il citato articolo 17, per cui non pare legittima la richiesta di una monetizzazione per parcheggio pubblico e verde attrezzato, anche perché sembra si ricada nell'ipotesi di intervento in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale, e non in quella di un piano attuativo nella cui convenzione possono essere contrattualmente determinati oneri aggiuntivi rispetto a quelli fissati dalle tabelle parametriche regionali. La richiesta si configura, perciò, come un extraonere che, per la sua legittimità, richiede una adesione volontaria da parte dell'interessato. Inoltre la monetizzazione dimostra che la zona interessata ha sufficienti urbanizzazioni anche dopo il nuovo intervento.

(Massimo Ghiloni, Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 9 settembre 2013)

**Condominio****■ TABELLE MILLESIMALI APPROVABILI A MAGGIORANZA**

D. *L'atto di approvazione delle tabelle millesimali - non modifica, non revisione, ma, ripeto, approvazione - richiede l'unanimità? L'amministratore sostiene che ci vuole l'unanimità; l'impresa che ha restaurato il tetto chiede il saldo: siamo tre soli condomini e versare tre quote paritarie significa assecondare il terzo condomino (con 380/1000), ossia versare in sua vece oltre mille euro.*

R. In tema di approvazione delle tabelle millesimali la Corte di cassazione, negli anni, ha assunto orientamenti contrastanti e non univoci. Per lungo tempo la Suprema corte ha affermato che l'approvazione delle tabelle millesimali non rientrava nella competenza dell'assemblea, ma costituiva oggetto di un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari, il quale richiedeva il consenso di tutti i condomini. Tuttavia, l'eventuale approvazione a maggioranza di una tabella millesimale non era, per altra parte della Suprema corte, priva di effetti. La limitata efficacia da attribuire alle tabelle millesimali approvate a maggioranza era giustificata dalla considerazione che la determinazione dei valori veniva attuata agli effetti degli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del Codice civile: essa riguarda, cioè, la ripartizione delle spese e il funzionamento delle assemblee, ma non incide sul diritto di proprietà, sui diritti reali e neppure sul valore reale dei beni. A favore della tesi dell'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali, occorre tenere presente che tali tabelle, in base all'articolo 68 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, sono allegate al regolamento di condominio il quale, secondo l'articolo 1138, 3° comma, del Codice stesso, viene approvato dall'assemblea a maggioranza – di cui

all'articolo 1136, 2° comma – e che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma soltanto il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio. Pertanto, sembra logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento condominiale. Inoltre, va rilevato che l'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto, nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile. Quanto appena esposto rimane invariato con l'entrata in vigore (avvenuta il 18 giugno 2013) della legge 220/2012, di riforma del condominio.

(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 9 settembre 2013)

■ SOLO I CONDOMINI FAVOREVOLI PAGANO PER L'ASCENSORE

D. *Sono il proprietario di un negozio al pian terreno di uno stabile; l'assemblea condominiale ha deliberato la spesa per la costruzione dell'ascensore condominiale, con il mio dissenso messo a verbale. Devo partecipare alla spesa, anche se ho dato voto contrario alla costruzione?*

R. La proprietà dell'ascensore, realizzato successivamente alla costruzione del condominio, è regolata dalla disciplina delle innovazioni ex articoli 1120 e 1121 del Codice civile. In particolare, l'articolo 1121, sulle "Innovazioni gravose o voluttuarie" prevede al 1° comma che «qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa». Il successivo 3° comma stabilisce che «nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera». Sicché, dal tenore della predetta norma, emerge che l'installazione di un ascensore – successiva alla costruzione dell'edificio – ha titolo nell'apposita delibera assembleare di approvazione dell'opera, in favore soltanto di coloro che abbiano voluto l'impianto e sopportato integralmente il suo costo. In ogni caso, deve essere garantita la possibilità ai condomini originariamente dissenzienti di utilizzare l'ascensore in un momento successivo, previo pagamento pro quota della spesa sostenuta dagli altri per l'installazione e per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

In pratica, l'ascensore che, pur essendo utilizzabile da tutti, sia stato però costruito a spese di alcuni soltanto dei condomini, rimane di proprietà esclusiva di questi ultimi fino alla richiesta degli altri di voler partecipare ai suoi vantaggi, contribuendo ai relativi costi di costruzione e manutenzione. Pertanto, nel caso prospettato, il lettore non dovrà partecipare alle spese di installazione del nuovo ascensore fino a quando non deciderà di volerlo utilizzare.

(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – L'esperto risponde, 2 settembre 2013)



**© 2013 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

**Sede legale e
Amministrazione:**
via Monte Rosa, 91
20149 Milano