

associazione nazionale donne geometra

[www.donnegeometra.it](http://www.donnegeometra.it)



# professione geometra & news





Stimatissimo Collega,  
veniamo da un'estate piena di tutto, che ha sicuramente permesso uno stop meritato dopo un lungo e impegnativo anno lavorativo, ma non quello pieno di notizie curiose, importanti, spassose, insolite.

Il mese di settembre lascia alle spalle il tormentone dell'estate *Tiru Tiratta* dei *Laserneg*, oltre "*na bira e un calippo*" il frutto di due *ragazzotte romane* che con una loro intervista verace rilasciata sulla spiaggia di Ostia, senza saperlo, sono diventate nel giro di poche ore regine del *web* e poi di televisioni, giornali, con 800.000 visite su *Youtube*; l'ennesima conferma delle strane, e a volte perverse, dinamiche della comunicazione.



E' stata l'estate delle **sei medaglie d'oro**, **cinque d'argento** e **sei di bronzo** agli **Europei di Budapest**. Nonostante possiamo vantare il solo

centro federale di Verona, rispetto alla Francia che ne possiede ben cinque, il nuoto azzurro si è imposto, perché ha dimostrato di scovare, riconoscere e valorizzare il talento. L'Italia e noi Italiani siamo competitivi; certo non si vince sempre e la sconfitta della Nazionale targata *Prandelli* contro la Costa d'Avorio ha fatto riaprire sotto il sole di Luglio la ferita dei mondiali.

Cantava De Gregori : "*...viva l'Italia, l'Italia tutta intera, viva l'Italia, l'Italia che lavora, l'Italia che si dispera e l'Italia che s'innamora, l'Italia metà dovere e metà fortuna viva l'Italia, l'Italia sulla luna.....*

E' stata anche l'estate con la quale si è spenta una pagina della storia d'Italia, con la morte di



**Francesco Cossiga** ex Presidente della Repubblica, uno degli uomini politici più noti e influenti del nostro Paese; era Ministro dell'Interno quando fu ucciso *Aldo Moro*. Dette ordine di mettere a soqquadro Roma e l'Italia intera:

*settantatremila* posti di blocco, *trentottomila* perquisizioni, *sei milioni e mezzo* di persone e *quattrocentomila* automobili ispezionate. Anche *Paolo VI* entrò in scena, tentando un disperato intervento: il 22 aprile, fece pubblicare su l'Osservatore Romano - il quotidiano ufficiale della Santa Sede - una lettera in quattro lingue, in cui domandava la liberazione dell'uomo politico. Si unirono gli appelli del segretario delle Nazioni Unite, *Kurt Waldheim* e di altre personalità del mondo religioso e culturale, dal famoso religioso *Padre Turoldo* al futuro premio Nobel *Dario Fo*. Purtroppo il grido dell'Italia unita cadde nel vuoto.

E' stata l'estate dei due asteroidi che hanno sfiorato la Terra, sfrecciando a una distanza simile a quella che separa la Terra dalla Luna. I due oggetti per una coincidenza "*cosmica*" sono passati vicino alla Terra a poche ore l'uno dall'altro; il primo protagonista dell'incontro con il nostro pianeta è stato visibile anche dall'Italia nella fase di allontanamento ma "*non è stato possibile fare le osservazioni con strumenti amatoriali*" - come aveva spiegato *Gianluca Masi*, astrofisico del *Planetario di Roma* e responsabile del progetto *Virtual Telescope*.

Ottime notizie anche per le compravendite di immobili; in Italia nel primo trimestre del 2010 sono state pari a 190.728, +2,3% rispetto allo stesso periodo del 2009. Il rapporto *Istat* su compravendite immobiliari e mutui ha sottolineato come il fenomeno ha mostrato per la prima volta variazioni tendenziali positive dopo una discesa iniziata nel 2007, proseguita con intensità crescente fino al primo trimestre del 2009 e rallentatasi nei trimestri successivi. Balzo dei mutui: +13,7% rispetto allo stesso periodo del 2009.

Sotto il sole siamo stati assillati dall'*affaire*, come il grande scandalo politico che coinvolse l'ufficiale *Dreyfus* e spaccò in due la Francia di fine Ottocento. Il caso di *Montecarlo* e il testamento della contessa *Colleoni* ha fatto traballare gli equilibri del Parlamento, stampa ed elettorato. E' stata una nube

opaca, che è rimbalzata in ogni angolo della nostra vita privata e sociale, provocandoci interrogativi su quell'appartamento in *bulevard Princesse Charlotte 14* – nel cuore del Principato, le fatture di mobili e cucine.

Un *pied-à-terre* che ha infuocato lo scontro politico, fino a far pensare all'unica soluzione delle elezioni anticipate.

L'8 settembre a Montecitorio, il Presidente della Camera ha riaperto i lavori della 366<sup>ma</sup> seduta pubblica, la prima dopo la calda estate. All'ordine del giorno compare al momento solo una voce : "Comunicazioni del Presidente".

**E' questo il punto che a Noi Geometri sta più a cuore!**

Le elezioni anticipate manderebbero nuovamente in soffitta la riforma delle professioni, una vicenda interminabile ancora ben lontana dal traguardo. Nel 1997 l'Antitrust rileva un sistema professionale troppo rigido su accesso agli Albi e Ordini e pone l'accento sulle tariffe minime. Il ministro della giustizia Giovanni Maria Flick, nel 1998, tenta la riforma con una legge delega. L'intento naufraga.

Nel 1999 il ministro della giustizia Diliberto azzarda una sua legge delega. L'intento fallisce ancora.

È il turno del sottosegretario alla giustizia Michele Vietti nel 2003, che arriva a un ddl delega ampiamente condiviso, ma un fronte altrettanto trasversale fa abortire l'intento.

Scende in campo il ministro della giustizia Roberto Castelli nel 2005; ma i tempi sono stretti e finisce la legislatura. Ancora una volta le professioni restano al palo.

Nel 2005 l'Antitrust torna sulla questione: il sistema è ancora ingessato. La Commissione europea avvia tre procedure di infrazione nei confronti dell'Italia su avvocati, architetti, Ingegneri.

Il ministro dello sviluppo economico Pierluigi Bersani - nel 2006 fa approvare il dl sulle

liberalizzazioni. Via i minimi tariffarie e i divieti su pubblicità e società.

Nel 2007 l'Antitrust lamenta la resistenza degli ordini alla concorrenza. Il decreto Bersani non viene recepito.

L'Antitrust nel 2008 continua il *pressing*. Gli ordini resistono alla concorrenza.

Il ministro della giustizia **Angelino Alfano** nel 2008 apre di nuovo le porte alla riforma delle professioni a comparti. Chiede a dottori commercialisti, avvocati e notai di proporre dei testi condivisi. Nuova indagine conoscitiva alla camera per arrivare ad un testo nel 2009 di principi per tutte le professioni. Il ministro, nel 2010, annuncia la cancellazione del decreto



Bersani e propone uno statuto delle professioni. Convoca gli ordini. La promessa è un Testo entro ottobre.

***Considerata la situazione politica e la dichiarata crisi, cosa accadrà ancora?***

Crediamo che tutti meritiamo una medaglia d'oro, all'arrivo di questa Riforma, non fosse altro per la tolleranza e la pazienza biblica esternata nell'attesa.

***Felice rientro dalle ferie , Buona ripresa lavorativa, Serena lettura!!!!!!***

***Noi della Redazione Professione Geometra!***



## CASSA GEOMETRI - MOD. 17/2010 - RIADDEBITO SPESE COMUNI

La Cassa Geometri precisa, in ordine al riaddebito delle spese comuni (affitto, luce, gas, acqua, telefono, spese condominiali ecc.) eseguito dall'iscritto titolare dei relativi contratti nei confronti di altri professionisti presenti nello studio e NON legati da vincoli associativi, che nella comunicazione obbligatoria mod. 17/2010 **potranno essere detratte dal volume d'affari professionale le fatture emesse in relazione al riaddebito delle spese comuni che non rechino l'esposizione della maggiorazione percentuale (4%).**

Tale determinazione, che fa seguito alle richieste formulate al C.d.A. della Cassa, consente di risolvere gli annosi problemi insorti in sede di verifica dei dati forniti dall'iscritto nel Mod. 17 con quelli indicati nel mod. UNICO.



cassa italiana previdenza  
e assistenza geometri

**Si rammenta che l'inoltro on line della obbligatoria comunicazione reddituale alla Cassa ( mod. 17/2010), scade il prossimo 15 Settembre 2010.**

## MEDIAZIONE CIVILE D.LGS. 28/2010 - CORSI DI FORMAZIONE

Il 20 marzo 2010 sono entrate in vigore le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 4 Marzo 2010, n. 28 in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali.

A seguito dell'entrata in vigore del decreto, infatti, tutte le controversie in materia di diritti disponibili (cfr d.lgs 28/2010 art. 5 ....in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari...) dovranno, a partire dal 21 marzo 2011, andare, in prima istanza, in sede di conciliazione. Con la finalità di offrire ai geometri la possibilità di seguire un corso di formazione atto ad acquisire il titolo di conciliatore, e quindi creare nuove opportunità di lavoro per la categoria, il 2 maggio 2010, il Consiglio Nazionale Geometri e la Cassa Italiana Geometri hanno stipulato un protocollo di intesa con Ancitel S.p.A., la principale tecnostuttura di ANCI che supporta i Comuni nella gestione dei processi di innovazione tecnologica e organizzativa e che dal 2009, in collaborazione con organismi accreditati presso il Ministero della Giustizia, eroga programmi di formazione sui temi della conciliazione. Lo stesso servizio potrà essere fornito dalla Associazione Italiana Geometri Conciliatori, da anni operante in Genova, a parità di programmi e di costi..

In riferimento a quanto sopra, con la presente comunicazione, sottoponiamo alla Sua compilazione una "scheda per la manifestazione di interesse alla partecipazione al corso di formazione per l'abilitazione alla professione di mediatore/conciliatore destinato ai geometri e geometri laureati".

Collegandosi all' Area Riservata del sito [www.cassageometri.it](http://www.cassageometri.it), previa autenticazione con i codici che sono già in Suo possesso (matricola e password) Lei potrà accedere, nei Suoi avvisi personali, alla "manifestazione di interesse Corso Conciliatori" che potrà essere compilata ed inviata, **esclusivamente on-line**, entro il 20 settembre 2010.

Al termine della breve compilazione, premendo il tasto " Invio " la scheda verrà automaticamente salvata e le indicazioni da Lei fornite saranno trattate nel pieno rispetto della normativa sulla privacy.

L'invio della Scheda non rappresenta in alcun modo l'adesione ai corsi stessi, ma sarà inteso come una manifestazione di disponibilità all'iniziativa e a ricevere successive comunicazioni ed informazioni circa i tempi, le modalità ed i costi di adesione e partecipazione. I risultati che emergeranno dal sondaggio in parola permetteranno di omogeneizzare e strutturare l'offerta della formazione su tutto il territorio nazionale, privilegiando nella definizione delle sedi ove effettuare i corsi, quelle dei collegi.

## NELLE CASSE PROFESSIONALI INVESTIMENTI PIÙ PRUDENTI

Portafogli più prudenti per le Casse di previdenza dei professionisti. Nel 2009 la preferenza negli investimenti è andata alle obbligazioni bancarie, dopo i problemi registrati nel 2008 per l'esposizione su titoli ad alto rischio. L'analisi del Sole 24 Ore sui bilanci delle Casse evidenzia anche risultati positivi per gran parte delle gestioni. I dottori commercialisti hanno ottenuto un rendimento record dagli asset mobiliari (+9,77% calcolato con il metodo time weighted), mentre i notai hanno raggiunto l'8,60% per gli immobili. In ripresa, dopo un 2008 caratterizzato da un andamento negativo, la gestione degli psicologi. Invece, i rendimenti mobiliari di veterinari e geometri sono ancora deludenti. Gli avvocati, infine, hanno scelto di fare pulizia nei conti e hanno registrato svalutazioni per 207 milioni. Intanto, la Corte dei conti dà un voto di incoraggiamento a Cassa geometri, dopo aver valutato il bilancio 2009, ma chiede di proseguire nello sforzo di stabilizzare le principali variabili della gestione. Una situazione da tenere sotto stretta sorveglianza, perché, se pur è apprezzabile lo sforzo di varare correttivi, si rallenta ma non si inverte il trend negativo (e strutturale) tra iscritti e pensionati e, di conseguenza, tra entrate contributive e uscite per prestazioni. L'Ente sconta da anni una strutturale stagnazione dei neoiscritti (nel 2009, appena 550 unità, +0,6% rispetto all'anno prima), dovuta alla revisione dei percorsi formativi e alla "concorrenza" degli altri Albi tecnici. A questo si accompagna la costante ascesa delle pensioni, cresciute tra il 1995 e il 2009 del 96% (mentre nello stesso arco gli iscritti sono aumentati solo del 46 per cento). I magistrati contabili appoggiano i provvedimenti sinora adottati dalla Cassa, come il progressivo aumento del contributo soggettivo (a regime nel 2014), il graduale innalzamento dell'età pensionabile e l'iscrizione obbligatoria alla Cassa per tutti coloro che sono iscritti all'Albo. Tuttavia, anche integrando il bilancio tecnico a fine 2009 per inglobare queste correzioni – rileva la Corte – il saldo previdenziale entra in territorio negativo nel 2031 (con un miglioramento di tre anni) e si posticipa il primo saldo corrente negativo al 2044 (prima era il 2039). Insomma, le criticità si allontanano ma non si rimuovono. Buone notizie, invece, arrivano dal comparto patrimoniale. La gestione degli asset mobiliari e finanziari - che nel 2008 aveva registrato una perdita di oltre 65 milioni di euro, compresi gli accantonamenti al fondo oscillazioni titoli - ha prodotto, nel 2009, 22,8 milioni. Dato il quadro precario per il futuro, la Corte conferma «l'esigenza di un'assidua vigilanza, indispensabile per l'adozione degli interventi correttivi che si rivelassero opportuni e che la Cassa dovrà ponderare».



### Le cifre

2031 Saldo previdenziale. In base all'aggiornamento del bilancio tecnico al 31 dicembre 2006, è l'anno in cui diventa negativo, per la prima volta, il rapporto tra entrate contributive e uscite per prestazioni

2044 Saldo corrente. È l'anno in cui anche la copertura della riserva legale non è più assicurata dal patrimonio 96%. Le pensioni. È l'incremento delle pensioni dal '95 al 2009. Solo +46% l'incremento degli attivi.

## PROFESSIONI, LA RIFORMA ENTRA NEL VIVO



La proposta Siliquini all'esame della Camera. Vertice a Roma del Gruppo di lavoro di Confprofessioni.

La "riforma Siliquini" entra nel vivo. Mercoledì 8 e giovedì 9 settembre, la Commissione Giustizia della Camera ha avviato l'esame della proposta di legge AC. 503, recante la "Disciplina delle libere professioni". Parallelamente, si è attivato anche il Gruppo di lavoro sulla riforma delle professioni di Confprofessioni, che venerdì 10 settembre alle ore 14,30, presso la sede di Cadiprof ed Ebipro in via Pasteur n. 65 a Roma, si riunirà per discutere e valutare attentamente la proposta di riforma targata Siliquini.

Il provvedimento, presentato lo scorso 29 aprile dalla relatrice Maria Grazia Siliquini, riguarderà solo le professioni intellettuali, mentre i disegni di riforma relativi alle

attività non regolamentate (C.3), come stabilito nella seduta dello scorso 23 giugno, seguirà un iter separato, autonomo e indipendente. Il testo ha come obiettivo quello di predisporre una legge quadro che disciplini compiutamente la materia e rilanci il ruolo dei professionisti italiani nel sistema economico, nel pieno rispetto degli ordini e dei collegi professionali. Secondo la relatrice Siliquini "Questa proposta di legge sottolinea - quali punti imprescindibili e qualificanti della riforma - l'autonomia, l'indipendenza e la responsabilità individuale dei professionisti: da questi requisiti discendono la trasparenza nei rapporti tra cliente e professionista, la garanzia della qualità e della sicurezza delle prestazioni professionali offerte al pubblico, l'equilibrio economico del mercato professionale".

Costituita da un corpus di 70 articoli, la proposta ribadisce "inequivocabilmente" una netta distinzione tra l'attività professionale e quella d'impresa, qualifica gli ordini e i collegi professionali come enti pubblici non economici e riconosce la loro autonomia statutaria. "Gli ordini e i collegi professionali sono stati istituiti per garantire il rispetto dei principi dell'attività stessa e per tutelare il cittadino fruitore della prestazione" si legge nella relazione che accompagna la legge quadro. Di fatto, agli ordini vengono confermate "le specifiche funzioni normative che riguardano l'organizzazione interna, la redazione del codice deontologico, l'organizzazione e il controllo della formazione, la selezione e la formazione continua dei professionisti, obbligatoria per il mantenimento dei requisiti minimi per l'esercizio della professione".

Sul fronte delle tariffe, la proposta Siliquini stabilisce che il compenso del professionista debba essere fissato attraverso un accordo consensuale tra le parti e solo in assenza di tale decisione si applicano tariffe professionali stabilite con il decreto del Ministro della giustizia. Corposa, poi, la nuova disciplina relativa alle società tra professionisti. Il ddl prevede che l'attività professionale possa essere svolta in forma individuale o attraverso società tra professionisti, anche se appartenenti ad ordini diversi, ma sempre tra soggetti iscritti ad albi. Per le attività più strutturate, invece, è stato individuato un modello societario a base capitalistica, fermo restando il principio dell'esclusione del socio di puro capitale. Gli altri articoli della proposta riguardano la pubblicità professionale, le agevolazioni e gli incentivi e l'obbligo per tutti i professionisti di stipulare un'assicurazione per i rischi derivanti dallo svolgimento delle loro attività economiche.

## GPS NELLE APPLICAZIONI CATASTALI

Trapani, Palermo, Enna, Caltanissetta, Siracusa, Catania, Messina, queste le province, in ordine cronologico, dove avranno luogo i seminari gratuiti sul tema del "GPS nelle applicazioni catastali" organizzati da Geotop. Gli incontri, già sperimentati in altre Regioni d'Italia, e che hanno riscosso un notevole successo tra i partecipanti, sono organizzati da Geotop in collaborazione con Sistemilaser, agente esclusivo per la Sicilia e sono caratterizzati da un taglio spiccatamente tecnico, particolarmente apprezzato dai Collegi dei Geometri che hanno concesso il loro patrocinio, insieme ai Crediti Formativi per i loro iscritti, come da Regolamento sulla Formazione Continua. Ecco le date:

Trapani: 20 settembre 2010

Palermo: 20 settembre 2010

Enna: 21 settembre 2010

Caltanissetta: 21 settembre 2010

Siracusa: 22 settembre 2010

Catania: 23 settembre 2010

Messina: 24 settembre 2010

Per conoscere tutti i dettagli [CLICCA QUI](#)





## AGENZIA DEL TERRITORIO, ARRIVA IL NUOVO SITO WEB

Nuova veste per il portale dell'ente che eroga servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare. E' infatti online la nuova versione del suo sito istituzionale, realizzato in collaborazione con il partner tecnologico Sogei.

Lo scopo, enunciato in un nota ufficiale, è triplice: migliorare, facilitandone l'utilizzo, tutte le funzioni di accesso ai servizi resi ai cittadini, ai professionisti ed alle Istituzioni; avviare un'azione di aggiornamento; razionalizzazione dei contenuti, utilizzando il linguaggio tipico del web e confermarsi come una realtà in costante evoluzione al servizio del Paese, capace di rinnovarsi e di adeguarsi alle esigenze e alle sollecitazioni che scaturiscono dal dialogo con un'utenza dinamica e sempre più informatizzata.

Il sito ha ricevuto anche un adeguamento dell'immagine, coerente con gli standard grafici dell'Agenzia, definiti con il manuale di identità visiva varato nel 2009, al fine di dotarlo di un migliore impatto estetico.

<http://www.agenziaterritorio.it/>

## COMPRAVENDITE E CATASTO ULTERIORI CHIARIMENTI. CIRCOLARE N. 3/2010 DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Gli atti riguardanti le porzioni comuni condominiali prive di rendita (*"beni comuni non censibili"*, quali androni, scale, cortili e terrazzi condominiali) sono esclusi dai nuovi obblighi di "identificazione catastale", previsti, a pena di nullità, dal D.L. 78/2010 (convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010).



Allo stesso modo, per le unità condominiali dotate di rendita autonoma (cd. *"beni comuni censibili"*, quali l'alloggio del portiere), l'obbligo di indicazione dei riferimenti catastali sussiste solo nel caso in cui le stesse siano oggetto di cessione autonoma rispetto alle unità immobiliari alle quali accedono.

Queste alcune delle precisazioni contenute nella **Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010**, con la quale viene, tra l'altro, ulteriormente chiarito l'ambito applicativo delle nuove regole di redazione degli atti immobiliari, stabilite dal D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella legge 122/2010. La medesima Circolare fornisce, inoltre, le prime indicazioni operative sulle disposizioni della Manovra relative all'emersione dei fabbricati non dichiarati in catasto (*immobili fantasma*) ed al rafforzamento dei poteri istruttori connessi all'accertamento catastale, attribuiti alla stessa Agenzia del Territorio.

### **Nuovi obblighi di indicazione dei dati catastali negli atti immobiliari**

La Circolare n. 3/2010 interviene nuovamente sull'ambito applicativo delle disposizioni dell'art.19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella legge 122/2010, relative alle nuove regole di redazione degli atti immobiliari, introdotte, a pena di nullità, a decorrere dal 1° luglio 2010.

Come noto, a partire da tale data, tutti gli atti pubblici e le scritture private autenticate *inter vivos*, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati esistenti, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre ai dati catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione degli intestatari sulla conformità delle stesse allo stato di fatto dell'immobile.

A seguito dell'intervento della legge n.122/2010, di conversione del D.L. 78/2010, e' stato previsto, inoltre, che quest'ultima dichiarazione possa essere sostituita da un'attestazione di conformità resa da un tecnico abilitato alla presentazione degli

atti di aggiornamento catastale<sup>1[2]</sup> (cfr. News ANCE n.1280 del 2 agosto 2010).

In merito, al fine di agevolare la corretta esecuzione degli adempimenti da parte dei tecnici incaricati, l'Agazia del Territorio ha avviato, in via sperimentale, il servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali, cui verranno successivamente abilitati, oltre ai notai, tutti i tecnici iscritti agli albi professionali ed incaricati della presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Circa l'ambito operativo delle citate disposizioni, la Circolare n. 3/2010 precisa che sono esclusi dai nuovi obblighi:

- gli atti costitutivi di diritti reali di garanzia, quali gli atti di concessione di ipoteca.

Ciò in virtù della stessa disposizione normativa contenuta nel citato art.19, comma 14, del D.L. 78/2010 che, a seguito delle modifiche apportate dalla legge di conversione, esclude espressamente tali atti dall'ambito applicativo delle nuove regole;

- gli atti immobiliari relativi ai cosiddetti "beni comuni non censibili", intendendosi per tali le porzioni comuni a diverse unità immobiliari e prive di autonoma capacità reddituale, quali, ad esempio, le scale, gli androni, le aree di passaggio, i cortili, i terrazzi condominiali, etc.;

- gli atti immobiliari relativi ai cosiddetti "beni comuni censibili", ossia a quei beni comuni a più unità immobiliari, ma dotati di autonoma capacità reddituale, quali l'alloggio del portiere, quando il trasferimento delle relative "quote e diritti" avvenga unitamente e per effetto della cessione dell'unità immobiliare cui gli stessi accedono. (E' il caso, ad esempio, della vendita di un appartamento, nella quale sono comprese anche le quote e i diritti connessi ai "beni comuni censibili". In tal caso, l'atto di trasferimento dovrà obbligatoriamente riportare, a pena di nullità, i dati catastali, il riferimento alla planimetria e la relativa dichiarazione di conformità, solo relativamente all'abitazione e non anche al bene condominiale)

Diversamente, risultano assoggettati ai nuovi obblighi dichiarativi gli atti che dispongono il trasferimento autonomo dei "beni comuni censibili", da parte dei condomini (in tal caso, infatti, l'unità oggetto di cessione perde la funzione di "bene condominiale").

L'Agazia del Territorio ribadisce, inoltre, quanto già precisato nella precedente Circolare n.2/2010, circa l'esclusione, dalle nuove prescrizioni, degli atti aventi ad oggetto immobili iscritti nelle categorie "fittizie" del Gruppo F, quali i fabbricati in corso di costruzione, le unità "collabenti", le unità in corso di definizione, i lastrici solari e le aree urbane. Devono, invece, ricomprendersi nell'ambito applicativo delle nuove disposizioni gli atti aventi ad oggetto le unità immobiliari cd. "afferenti", relative all'edificazione di nuovi piani, o nuovi corpi di fabbrica, su un lotto già edificato e censito al catasto (ad esempio, autorimesse, magazzini, etc.).

Nella medesima Circolare, infine, viene confermato che, sotto il profilo catastale, assumono rilevanza, e quindi vanno necessariamente dichiarati, tutti gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita dell'unità immobiliare, quali gli ampliamenti effettuati successivamente alla redazione della planimetria, ovvero le modifiche interne che incidono sulla consistenza.

Diversamente, non devono essere dichiarate le variazioni che non influiscano sugli elementi necessari alla corretta determinazione della rendita catastale dell'unità immobiliare, quale ad esempio la modifica esterna del fabbricato dove questa è situata, qualora tale intervento non abbia determinato alcuna variazione sul perimetro della singola unità oggetto di cessione.

#### **Emersione dei fabbricati non dichiarati in catasto (immobili fantasma)**

Nella Circolare n. 3/2010, l'Agazia del Territorio fornisce anche le prime indicazioni sulle norme dell'art.19, commi 7-11, D.L. 78/2010 (convertito nella legge 122/2010), relative all'ultimazione della procedura di individuazione dei fabbricati non censiti ed al conseguente obbligo, per gli intestatari, di procedere alla presentazione della relativa dichiarazione di aggiornamento catastale, entro il prossimo 31 dicembre 2010.

In particolare, l'attività di indagine sui fabbricati non dichiarati in catasto (*immobili fantasma*) è stata avviata dal 2007, in virtù di quanto previsto dall'art.2, comma 36, del D.L. 262/2006 (convertito, con modifiche, nella legge 286/2006).

Quest'ultima disposizione normativa ha attribuito all'Agazia del Territorio l'incarico di individuare, anche tramite verifiche da telerilevamento e da sopralluogo sul territorio, sia i fabbricati rurali che abbiano perso i requisiti per essere definiti tali, sia gli immobili che non risultino ancora censiti in catasto, prevedendo inoltre l'emanazione, da parte della medesima Agazia, di un apposito comunicato, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*, con cui rendere nota la disponibilità, per ciascun Comune,

dell'elenco degli immobili individuati. Tale comunicato, da pubblicizzare anche presso i Comuni interessati e sul sito *internet* della stessa Agenzia del Territorio, assume valore di richiesta di presentazione degli atti di aggiornamento catastale, da parte dei titolari di diritti reali sui fabbricati così individuati.

In merito, l'art.19, comma 7, del D.L. 78/2010, fissa, al 30 settembre 2010 il termine per la conclusione di tale attività di indagine, per quei Comuni per i quali le relative operazioni non sono state ancora completate.

Una volta terminata questa fase di "accertamento" da parte dell'Agenzia del Territorio, il successivo comma 8, del medesimo art.19, dispone, per i titolari di diritti reali sui fabbricati non censiti (compresi nell'apposito elenco pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*, ai sensi del citato art.2, comma 36, del D.L. 262/2006[5]), l'obbligo di presentare, ai fini fiscali, la relativa dichiarazione catastale entro il 31 dicembre 2010.

In caso di inadempimento, l'Agenzia del Territorio provvederà all'iscrizione d'ufficio in catasto dei medesimi fabbricati, con attribuzione di una rendita presunta e con oneri, che verranno definiti con apposito provvedimento da emanare entro il 31 dicembre 2010, a totale carico dei soggetti intestatari.

Analogamente a quanto stabilito per i cd. "immobili fantasma", anche per i fabbricati oggetto di interventi edilizi, che abbiamo determinato variazioni di consistenza o destinazione non dichiarate in catasto, viene fissato l'obbligo di presentare i relativi atti di aggiornamento catastale, entro lo stesso termine del 31 dicembre 2010.

Anche in tale ipotesi, qualora i soggetti interessati non provvedano spontaneamente, l'Agenzia del Territorio procederà a tutti gli accertamenti di competenza, con la collaborazione dei Comuni interessati.

Infine, tenuto conto del ruolo sempre più incisivo del classamento catastale nell'ambito della fiscalità immobiliare, la Circolare n. 3/2010 si sofferma anche sulle norme della Manovra che prevedono il rafforzamento dei poteri d'accertamento catastale facenti capo all'Agenzia del Territorio, precisando che:

- l'art.19, comma 13, del D.L. 78/2010 estende agli Uffici della medesima Agenzia i poteri di controllo, nonché quelli in materia di accessi, ispezioni e verifiche, disciplinati dagli artt.51 e 52 del D.P.R. 633/1972, al fine di consentire il recupero di base imponibile nel settore fiscale immobiliare (Sul punto, l'Agenzia del Territorio si è riservata di fornire specifiche indicazioni, con apposite Circolari di prossima emanazione);

- il medesimo art.19, ai commi 1 e 3, prevede, dal 1° gennaio 2011, l'attivazione dell'*Anagrafe Immobiliare Integrata*, che permetterà l'integrazione di tutte le banche dati dell'Agenzia del Territorio. La finalità dello strumento è quella di fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare, attraverso l'individuazione, per ciascun immobile, della relativa base imponibile e del soggetto titolare di diritti reali sullo stesso (soggetto passivo d'imposta). Con successivi provvedimenti ministeriali, da emanare d'intesa con la Conferenza Stato-Città ed autonomie locali, verranno stabiliti termini e modalità d'accesso anche da parte dei Comuni.

**PER SCARICARE LA CIRCOLARE N.3/2010 [CLICCA QUI](#)**

## IMPIANTI TERMICI CIVILI: ADEGUAMENTO ENTRO AGOSTO 2013

Il recente D. Leg.vo 29/06/2010, n. 128, recante «*Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69*», che rappresenta il terzo organico intervento correttivo del Codice Ambiente, a seguito ai due precedenti adottati rispettivamente con il D. Leg.vo 08/11/2006, n. 284 e con il D. Leg.vo 16/01/2008, n. 4, ha adottato importanti disposizioni concernenti gli impianti termici civili, oggetto del Titolo II della Parte V del Codice.

In particolare, si precisa che la disciplina speciale del Titolo II del Codice stesso si applica soltanto agli impianti termici civili con potenza termica nominale inferiore a 3 MW. Sono invece sottoposti



alla disciplina ordinaria del titolo I gli impianti termici civili aventi potenza termica nominale uguale o superiore, in quanto gli impianti termici civili dotati di una maggiore potenza termica non si differenziano, sul piano delle emissioni in atmosfera, dai normali impianti industriali, e devono pertanto soggiacere alle stesse regole. Si attribuisce altresì ai piani regionali di qualità dell'aria il potere di imporre nuovi requisiti tecnico-costruttivi e valori limite di emissione più severi di quelli statali.

Sono previste in proposito norme di coordinamento di grande importanza, dall'art. 3, commi 32-36, del nuovo D. Leg.vo 128/2010. In particolare è stabilito che gli impianti termici civili autorizzati ai sensi del Titolo I della Parte V del Codice prima del 26/08/2010 devono essere adeguati entro il 01/09/2013 alle disposizioni di cui al Titolo II. Previsto altresì che le denunce di installazione e modifica trasmesse prima del 26/08/2010 continuano a valere fino alla prima modifica dell'impianto che richieda la produzione della relazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, e possono essere altresì utilizzate ai fini dell'integrazione del libretto di centrale prevista dall'art. 284, comma 2, del Codice

## PARTE LA CAMPAGNA: "SICUREZZA SUL LAVORO. LA PRETENDE CHI SI VUOLE BENE"

E' partita il 23 agosto la Campagna di comunicazione "Sicurezza sul lavoro. La pretende chi si vuole bene" che ha ricevuto l'Alto Patronato del Presidente della Repubblica, e si svolgerà da agosto 2010 a maggio 2011 in tre fasi. La creatività e produzione sono state realizzate dall'agenzia Acciari Consulting. Il progetto ha il fine di "promuovere un processo collettivo di sensibilizzazione e responsabilizzazione", come si legge dalla nota diffusa dal Ministero del Welfare, in cui ogni cittadino possa partecipare in prima persona. Come infatti si legge dalla scheda del progetto diffusa dal Ministero del Welfare, emerge che la maggior parte degli infortuni che si verificano nei luoghi di lavoro ha natura "comportamentale" ed è per questo motivo che risulta fondamentale l'investimento delle imprese e delle istituzioni pubbliche nella formazione, nell'informazione e in tutte quelle attività che consentono di prevenire il determinarsi di una condizione di rischio. Come evidenzia il Ministero, solo una vera e propria rivoluzione culturale, può contrastare il fenomeno degli infortuni sul lavoro.

## SICUREZZA NEI CANTIERI NEL CODICE DELLE LEGGI ANTIMAFIA

E' stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 196 del 23 agosto u.s. la **legge 13 agosto 2010 n.136**, recante il "*Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia antimafia*".

Al fine di prevenire infiltrazioni criminali, la legge prevede (articolo 3) l'obbligo di **tracciabilità dei flussi finanziari** a decorrere dal 7 settembre p.v.. Appaltatori, subappaltatori e subcontraenti appartenenti alla filiera delle imprese (nonché i concessionari di finanziamenti pubblici anche europei a qualsiasi titolo interessati ai lavori, ai servizi e alle forniture pubblici) dovranno impiegare unicamente **conti correnti (bancari o postali) dedicati** e i relativi movimenti potranno essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale. In caso di violazione dell'obbligo e' prevista l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria dal 2 al 10 per cento del valore della transazione stessa.

Sempre a partire dal 7 settembre e', inoltre, previsto, per una migliore individuazione dei soggetti operanti in cantiere, l'obbligo di indicare:

1. nella bolla di consegna del materiale numero di targa e nominativo del proprietario degli automezzi **adibiti al trasporto dei materiali** per l'attività dei cantieri (articolo 4);

2. nella **tessera di riconoscimento di cui all'articolo 18, comma 1, lettera u), del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81**, oltre agli elementi ivi specificati, anche la data di assunzione e, in caso di subappalto, la relativa autorizzazione. Nel caso di lavoratori autonomi, la tessera di riconoscimento di cui all'articolo 21, comma 1, lettera c), del citato decreto legislativo n. 81 del 2008 deve contenere anche l'indicazione del committente (articolo 5).



Da settembre sarà, infine, introdotto il nuovo art. 353-bis c.p., relativo al reato di **"turbata libertà del procedimento di scelta del contraente"**, che punisce, già in fase pre-gara, chiunque con violenza o minaccia, o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, turbi il procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto del bando o di altro atto equipollente (art. 9 della legge). Il reato è punito con la reclusione fino a cinque anni, la stessa pena che è ora prevista anche riguardo alla turbativa d'asta (art. 10 della legge).

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge stessa, il Presidente del Consiglio dei ministri dovrà promuovere:

1. un decreto contenente le modalità per l'istituzione, in ambito regionale, di una o più stazioni uniche appaltanti (SUA), stabilendo gli enti, gli organismi e le società che potranno aderire alla SUA nonché le attività e i servizi svolti dalla SUA (cfr. articolo 33 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163), incluse le forme di monitoraggio e di controllo degli appalti (articolo 13 della legge).

Entro il 7 settembre 2011, il Governo dovrà adottare,:

1. un decreto legislativo recante il "codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione" per la rivisitazione della disciplina nazionale, che tenga conto dell'istituzione dell'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata;
2. un decreto legislativo per la revisione della disciplina relativa alle procedure di rilascio e validità della documentazione antimafia di cui alla legge 31 maggio 1965, n. 575, e di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 8 agosto 1994, n. 490, e successive modifiche, che si baserà su una banca dati nazionale unica sia rispetto a tutto il territorio nazionale che con riferimento a tutti i rapporti intercorrenti con la pubblica amministrazione.

**PER SCARICARE LA LEGGE 13 AGOSTO 2010 N.136 [CLICCA QUI](#)**

## **COMPITI RELATIVI ALLA SICUREZZA NEL CANTIERE. COORDINAMENTO E SUPERVISIONE DELL'IMPRESA AFFIDATARIA**

Con parere del 27 luglio scorso, l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici ha fornito la propria interpretazione in merito alla disposizione di cui all'art. 89, comma 1, lettera i) del decreto legislativo n. 81 del 2008, così come modificata con decreto



legislativo n. 106 del 2009, chiarendo agli operatori del settore alcuni dubbi interpretativi nascenti dall'imprecisione del dettato normativo.

La disposizione, infatti, contiene la definizione di "impresa affidataria" come "l'impresa titolare del contratto di appalto con il committente che, nell'esecuzione dell'opera appaltata, può avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi".

A tale definizione generale il decreto legislativo n. 106 del 2009 ha aggiunto un ulteriore paragrafo relativo ai consorzi del seguente tenore: "Nel caso in cui titolare del contratto di appalto sia un consorzio tra imprese che svolga la funzione di promuovere la partecipazione delle imprese aderenti agli appalti pubblici o privati, anche privo di personale deputato alla esecuzione dei lavori, l'impresa affidataria è l'impresa consorziata assegnataria dei lavori oggetto del contratto di appalto individuata dal consorzio nell'atto di assegnazione dei lavori comunicato al committente o, in caso di pluralità di imprese consorziate assegnatarie di lavori, quella indicata nell'atto di assegnazione dei lavori come affidataria, sempre che abbia espressamente accettato tale individuazione".

Dall'impostazione dei compiti relativi alla sicurezza nel cantiere, può desumersi che il ruolo spettante all'impresa affidataria abbia un carattere di generale coordinamento e supervisione rispetto agli adempimenti sulla sicurezza che competono agli altri soggetti operanti in cantiere, in modo da garantirne il rispetto, l'uniformità e la complessiva coerenza.

Ciò premesso, la questione oggetto della richiesta all'Autorità riguardava la necessità di individuare quale fosse l'impresa affidataria ai fini degli obblighi sulla sicurezza, a seconda delle varie tipologie di soggetti che, nell'ambito dei lavori pubblici, possono rendersi affidatarie del contratto di appalto.

Infatti, dall'esame dell'art. 89, comma 1, lettera i), possono desumersi tre criteri direttivi:

- a) in linea generale, l'impresa affidataria coincide con il soggetto titolare del contratto di appalto;
- b) nel caso di "consorzio tra imprese", anche privo di personale deputato all'esecuzione dei lavori, il ruolo di impresa affidataria è separato dalla titolarità del contratto ed è attribuito all'impresa assegnataria dei lavori, qualora ve ne sia una soltanto;
- c) nel caso di cui alla lettera b), qualora vi siano più imprese assegnatarie dei lavori, deve essere individuata un'unica impresa affidataria, indicata come tale nell'atto di assegnazione dei lavori, previa accettazione da parte della stessa.

Con riferimento a tale disposizione, si è posto il dubbio se la stessa riguardasse esclusivamente i consorzi stabili ovvero anche i consorzi ordinari di imprese, e se i criteri sopra evidenziati potessero o meno trovare applicazione nei riguardi delle associazioni tra imprese.

Al riguardo, l'Autorità ha chiarito che, laddove la disposizione utilizza il termine "consorzio tra imprese", tale espressione debba essere intesa come generica e quindi riferibile a tutti i casi di partecipazione in gara e aggiudicazione dell'appalto nei confronti di soggetti plurimi. Pertanto, il riferimento ai consorzi di imprese deve interpretarsi come estensione della relativa disciplina ai consorzi stabili ed ordinari, nonché alle associazioni temporanee di imprese.

Alla luce dei criteri sopra visti, deve dunque ritenersi che, per il consorzio stabile, il ruolo di impresa affidataria ai fini della sicurezza spetti all'impresa consorziata indicata in sede di gara come esecutrice e, qualora ne siano indicate più d'una, il ruolo spetta a quella liberamente individuata dal consorzio e che accetti detto incarico.

Laddove il consorzio stabile esegua i lavori in proprio, si applica la regola generale secondo la quale è impresa affidataria il soggetto titolare del contratto e dunque il consorzio stabile stesso.

Quanto all'associazione temporanea di imprese, secondo l'Autorità, l'applicazione dei medesimi criteri deve condurre a ritenere che il ruolo di impresa affidataria "dovrebbe essere assunto dall'impresa mandataria. Tuttavia, l'Autorità non sembra escludere l'eventualità che le imprese associate, nell'esercizio della propria autonomia negoziale, possano attribuire il ruolo ad altra impresa componente l'associazione.

Per quanto concerne i consorzi ordinari, il parere evidenzia che in tale caso non sussiste un vero e proprio rapporto di mandato tra le consorziate e pertanto l'individuazione dell'impresa affidataria deve essere rimessa essenzialmente alla determinazione del consorzio stesso.

In realtà, tale argomentazione non appare pienamente convincente, in quanto anche nel caso di consorzio ordinario sembra rinvenibile il ruolo dell'impresa mandataria, quantomeno ai fini della disciplina della qualificazione e del regime di responsabilità solidale.

Infine, l'Autorità chiarisce che il momento in cui individuare l'impresa affidataria deve essere collocato in un momento successivo all'aggiudicazione dei lavori e dunque alla stipula del contratto di appalto, mediante apposita comunicazione alla stazione appaltante. Ad avviso dell'Ance, il riferimento al momento della stipula del contratto va inteso nel senso che detta comunicazione debba essere effettuata comunque in tempo utile per consentire alla stazione appaltante di verificare l'idoneità tecnico-professionale richiesta all'impresa affidataria per l'espletamento delle relative funzioni.

Pertanto, in estrema sintesi, possono riassumersi le seguenti conclusioni:

- 1) l'espressione "consorzi di imprese" di cui all'art. 89 ricomprende consorzi stabili, consorzi ordinari e associazioni temporanee;
- 2) l'impresa affidataria ai fini della sicurezza deve essere sempre un'unica impresa, anche in presenza di più imprese esecutrici;
- 3) l'individuazione di tale impresa è sostanzialmente rimessa alla libera determinazione delle parti, salvo l'ipotesi dell'associazione temporanea in cui dovrebbe coincidere con la mandataria;
- 4) tale individuazione deve essere effettuata prima della stipula del contratto mediante apposita comunicazione alla stazione appaltante.

In conclusione, si ritiene che l'interpretazione fornita dall'Autorità, basata sulla lettera del dettato normativo, costituisca senz'altro un opportuno chiarimento per gli operatori del settore in una materia estremamente delicata e fonte di responsabilità, quale quella della sicurezza nei cantieri. **PER SCARICARE IL PARERE [CLICCA QUI](#)**

## **DISPONIBILE IL TESTO UNICO DELLA SICUREZZA AGGIORNATO AL MESE DI AGOSTO 2010 E COMMENTATO DAL MINISTERO DEL LAVORO**

Il Ministero del Lavoro ha reso disponibile il testo aggiornato (agosto 2010) del Decreto Legislativo 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (Testo Unico della Sicurezza).

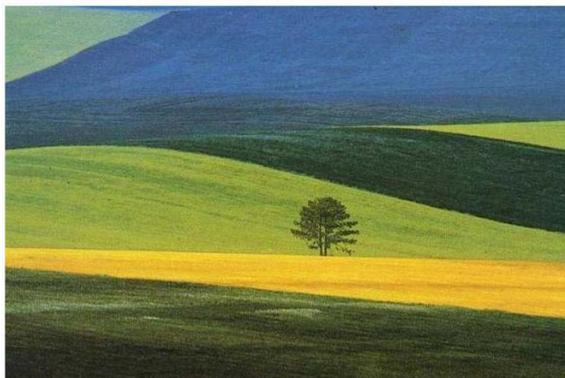
Il testo, che riporta le sanzioni a margine di ciascun articolo, è stato redatto "ad uso degli ispettori" del lavoro. Il "testo coordinato" è inoltre corredato dalle note ufficiali pubblicate fino ad agosto 2010.

**PER SCARICARE TESTO DEL T.U. SICUREZZA CURATO DAL MINISTERO DEL LAVORO [CLICCA QUI](#)**



## **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO**

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26 agosto 2010, n. 199 il Decreto del Presidente della Repubblica del 9 luglio 2010, n. 139 relativo al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità a norma dell'art. 146, comma 9, del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali".



La procedura semplificata prevista dal presente regolamento completa la nuova disciplina autorizzatoria per gli interventi su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico contenuta nell'art. 146 del Codice ed entrata in vigore il 1 gennaio 2010.

Sono previste tre tipologie di snellimenti:

- documentali;
- procedurali;
- organizzativi.

In relazione ai primi, la presentazione della domanda e' effettuata, ove possibile, per via telematica al comune o al diverso ente titolare del potere di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'istanza deve essere corredata da una relazione paesaggistica semplificata redatta da un tecnico abilitato, nella quale e' attestata anche la conformità

del progetto alla normativa urbanistica ed edilizia.

Il procedimento si conclude con provvedimento espresso entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, dei quali 30 giorni sono a disposizione dell'amministrazione competente per l'istruttoria mentre 25 giorni sono riservati al soprintendente per esprimere il proprio parere vincolante. Entro i successivi 5 giorni la p.a. adotta il provvedimento conforme al parere vincolante favorevole.

Qualora l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica accerti la non conformità dell'intervento progettato alla disciplina urbanistica ed edilizia, ne dichiara l'improcedibilità, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

Sotto il profilo della semplificazione organizzativa, l'art. 5 del regolamento prevede che presso ciascuna soprintendenza siano individuati uno o più funzionari responsabili dei procedimenti e che le regioni, dal canto loro, possano promuovere le opportune iniziative organizzative da adottarsi da parte delle amministrazioni competenti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi di lieve entità soggetti alla procedura semplificata sono elencati nell'Allegato al Regolamento e fra questi vi

sono:

- ampliamenti non superiori al 10% del volume originario e comunque non superiori a 100 mc
- interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma
- interventi sui prospetti degli edifici quali aperture di porte e finestre
- interventi sulle coperture degli edifici quali rifacimento del tetto
- interventi che si rendono necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica o per il contenimento dei consumi energetici degli edifici
- realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero totalmente o parzialmente interrato, con volume non superiore a 50 mc.
- realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati con superficie non superiore a 30 mq.
- interventi di adeguamento della viabilità esistente tra cui anche quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi.

Rispetto allo schema di regolamento approvato dal Consiglio dei ministri il 9 ottobre 2009, sono state apportate alcune modifiche, tra cui le più rilevanti riguardano:

- la possibilità di realizzare, avvalendosi della procedura semplificata, gli interventi sui prospetti, nonché quelli sulle coperture degli edifici anche all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 (centri storici) o ad esse assimilabili;
- la soppressione della previsione di utilizzare l'autorizzazione paesaggistica semplificata per gli interventi relativi al deposito temporaneo (max 90 giorni) di merci e materiali a cielo libero collegati ad attività produttive, commerciali e agricole.

**Il nuovo procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata entra in vigore il 10 settembre 2010.**

**PER SCARICARE IL DPR 9 LUGLIO 2010 N. 139 [CLICCA QUI](#)**

## PREVENZIONE INCENDI ATTIVITA' COMMERCIALI



Il Ministero dell'Interno ha pubblicato (Gazzetta Ufficiale n. 187 del 12/08/2010) il Decreto 27 luglio 2010 - "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq".

Le disposizioni del nuovo decreto si applicano per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle attività commerciali all'ingrosso o al dettaglio, ivi compresi i centri commerciali, aventi superficie lorda, comprensiva di servizi e depositi, nonché degli spazi comuni coperti, superiore a 400 mq.

Come esplicitato dall'art.4, le disposizioni riportate nella regola tecnica allegata al decreto si applicano alle attività commerciali di nuova realizzazione.

Non sussiste l'obbligo di adeguamento alla regola tecnica per le attività commerciali esistenti alla data di entrata in vigore del decreto ove si configuri una delle seguenti situazioni:

- a) sia stato rilasciato il certificato di prevenzione incendi, o ne sia regolarmente in corso il rilascio;
- b) siano stati pianificati, o siano in corso, lavori di modifica, adeguamento, ristrutturazione o ampliamento sulla base di un progetto approvato dal competente Comando provinciale dei vigili del fuoco.

Va ricordato che le disposizioni di cui alla suddetta regola tecnica si applicano però anche alle attività esistenti se sono oggetto di interventi comportanti modifiche o ristrutturazione.

**PER SCARICARE IL DECRETO 27 LUGLIO 2010 [CLICCA QUI](#)**

## LUCI E VEDUTE. LA DEFINIZIONE LEGISLATIVI ED I LIMITI IMPOSTI ALL'APERTURA DI NUOVE FINESTRE AL FINE DELLA SALVAGUARDIA DELLA RISERVATEZZA E DELLA SICUREZZA DELLE PERSONE

Nel gergo comune con il termine finestra s'intende indicare "l'apertura praticata nei muri esterni di un edificio, generalmente fornita di un'intelaiatura cui sono applicati vetri o altro materiale trasparente, che permette di far prendere aria e luce agli ambienti interni" (Dizionari della lingua italiana, De Mauro, Paravia Bruno Mondadori editore).

A livello tecnico giuridico il codice civile ha inteso distinguere due specie di finestre. E' chiarissimo sul punto l'art. 900 c.c. a norma del quale "le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente".



Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono intervenute al fine di meglio specificare **quando possa parlarsi correttamente di veduta**. In tal senso è stato affermato che "affinché sussista una veduta a norma dell'art. 900 c.c., è necessario, oltre al requisito della inspectio anche quello della prospectio nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale" (Cass. SS.UU. 28 novembre 1996 n. 10615).

Gli articoli seguenti (artt. 901 – 907 c.c.) disciplinano l'apertura di luci e vedute.

La funzione principale di queste norme sta nella necessità di contemperare due esigenze contrapposte entrambe meritevoli di tutela. Da un lato **il diritto del proprietario del fondo** a goderne nel modo migliore possibile. Nel caso delle luci e delle vedute ciò consiste nella possibilità di illuminare ed arieggiare meglio gli ambienti per una migliore fruibilità e salubrità.

In contrapposizione v'è **il diritto del vicino a non vedere lese la propria riservatezza e sicurezza** che potrebbero effettivamente compromettere dall'apertura di finestre.

In ragione di ciò, ad esempio, l'art. 901 c.c. specifica che

**Le luci che si aprono sul fondo del vicino devono:**

- 1) essere munite di un'inferrata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati;
- 2) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal pavimento o dal suolo del luogo al quale si vuole dare luce e aria, se esse sono al piano terreno, e non minore di due metri, se sono ai piani superiori;
- 3) avere il lato inferiore a un'altezza non minore di due metri e mezzo dal suolo del fondo vicino, a meno che si tratti di locale che sia in tutto o in parte a livello inferiore al suolo del vicino e la condizione dei luoghi non consenta di osservare l'altezza stessa. Al pari di questa norma gli artt. 905 – 907 c.c. specificano i divieti ed i limiti per le vedute e per i balconi.

## IL CONDOMINIO NEL CODICE CIVILE, EDIZIONE 2010

Pubblicata da A.L.A.C. una interessante guida "Il condominio nel Codice Civile" edizione 2010 .

PER SCARICARE LA GUIDA [CLICCA QUI](#)



## FOTOVOLTAICO: PUBBLICATO IL NUOVO CONTO ENERGIA 2011-2013 CON ALCUNE MODIFICHE RISPETTO ALLA BOZZA DI LUGLIO

Publicato il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2010 recante *"Incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare"*, che entrerà in vigore il 31 dicembre 2010, sostituendo l'attuale regime di incentivazione per la produzione di energia fotovoltaica.

Rispetto all'ultima bozza approvata il 12 luglio 2010 dalla Conferenza Stato-Regioni, è confermata l'eliminazione della distinzione tra impianti non integrati, parzialmente integrati ed integrati. Considerata, infatti, la difficoltà operativa degli ultimi anni nel distinguere tra le tre diverse tipologie, si è scelto di abolirla e ridurla unicamente ad una distinzione basata su due categorie:

1. Impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici;
2. altri impianti fotovoltaici.

Per quanto riguarda le tariffe incentivanti, vengono stabiliti nuovi intervalli di potenza e precisamente:

1. da 1 a 3 kW;
2. da 3 a 20 kW;
3. da 20 a 200 kW;
4. da 200 a 1.000 kW;
5. da 1.000 a 5.000 kW;
6. oltre 5.000 kW.

Per i primi 5 intervalli la tariffa viene aumentata di circa l'1,5% rispetto all'ultima bozza del conto energia, mentre per gli impianti di taglia superiore a 5.000 kW, viene diminuita dell'1% circa. Di seguito la tabella delle tariffe incentivanti relative agli impianti fotovoltaici che entrano in esercizio entro il 31 dicembre 2011; per quanto riguarda l'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici che entrano in esercizio nel biennio 2012-2013 la tariffa incentivante relativa è decurtata del 6% all'anno, con arrotondamento commerciale alla terza cifra decimale.

Intervallo di potenza	TARIFFA CORRISPONDENTE					
	A)		B)		C)	
	Impianti entrati in esercizio in data successiva al 31 dicembre 2010 ed entro il 30 aprile 2011		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 30 aprile 2011 ed entro il 31 agosto 2011		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 31 agosto 2011 ed entro il 31 dicembre 2011	
	Impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici	altri impianti fotovoltaici	Impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici	altri impianti fotovoltaici	Impianti fotovoltaici realizzati sugli edifici	altri impianti fotovoltaici
[kW]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]	[€/kWh]
1 ≤ P ≤ 3	0,402	0,362	0,391	0,347	0,380	0,333
3 < P ≤ 20	0,377	0,339	0,360	0,322	0,342	0,304
20 < P ≤ 200	0,358	0,321	0,341	0,309	0,323	0,285
200 < P ≤ 1000	0,355	0,314	0,335	0,303	0,314	0,266
1000 < P ≤ 5000	0,351	0,313	0,327	0,289	0,302	0,264
P > 5000	0,333	0,297	0,311	0,275	0,287	0,251

Nessuna novità per gli **impianti integrati con caratteristiche innovative** (definiti come impianti che utilizzano moduli e componenti speciali, sviluppati specificatamente per sostituire elementi architettonici, e che risponde ai requisiti costruttivi e alle modalità di installazione indicate nell'allegato A del decreto), la cui tariffa incentivante fino al 31/12/2011 è la seguente:

Intervallo di potenza	Tariffa corrispondente
kW	€/kWh
1≤P≤20	0,44
20<P≤200	0,4
P>200	0,37

Per gli anni successivi al 2011, la tariffa verrà decurtata del 2% all'anno, con arrotondamento alla terza cifra decimale. Cambiano, invece, le tariffe per gli impianti a concentrazione (potenza nominale non inferiore a 1 kW e non superiore a 5 MW; conformi alle caratteristiche previste dall'allegato 1 al decreto; realizzati con componenti di nuova costruzione o comunque non già impiegati in altri impianti; collegati alla rete elettrica o a piccole reti isolate, in modo che ogni singolo impianto fotovoltaico sia costituito da un unico punto di connessione alla rete), le tariffe incentivanti sono le seguenti:

Intervallo di potenza	Tariffa corrispondente
kW	€/kWh
1≤P≤200	0,37
200<P≤1.000	0,32
P>1.000	0,28

Per quanto concerne, infine, gli obiettivi e limiti massimi della potenza elettrica cumulativa:

- l'obiettivo nazionale di potenza nominale fotovoltaica cumulata da installare è stabilito in 8000 MW entro il 2020;
- la disponibilità di potenza elettrica cumulativa degli impianti fotovoltaici che possono ottenere le tariffe incentivanti è stabilita in 3000 MW;
- la disponibilità di potenza elettrica cumulativa degli impianti fotovoltaici integrati con caratteristiche innovative che possono ottenere le tariffe incentivanti è stabilita in 300 MW;
- la disponibilità di potenza elettrica cumulativa degli impianti fotovoltaici a concentrazione che possono ottenere le tariffe incentivanti è stabilita in 200 MW.

## ENERGIA GEOTERMICA DAL PARCHEGGIO INTERRATO



Primi progetti in Spagna per sfruttare la costruzione dei muri di contenimento dei parcheggi per produrre energia geotermica

Attualmente nell'edilizia, sia in caso di ristrutturazioni che di nuove edificazioni, viene posto sempre più l'accento su due argomenti: la riduzione dell'impatto ambientale ed il piano parcheggi.

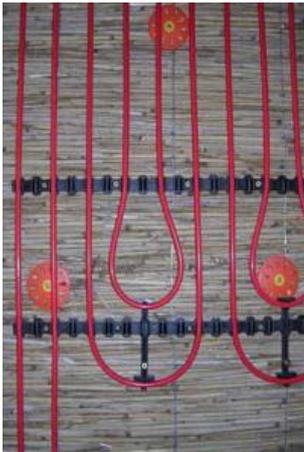
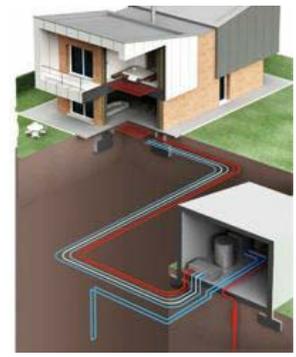
L'esigenza di realizzare **garage interrati o "nascosti"** viene sentita maggiormente nei centri storici cittadini dove il costo di un posto auto è molto alto, comparabile con il costo di un piccolo appartamento in periferia. È per questo motivo che lo sviluppo di

nuovi sistemi di parcheggio, automatizzati e non, sta accelerando negli ultimi decenni.

Come fare però a ridurre l'impatto ambientale di un parcheggio sotterraneo? L'idea nata dalla Eneres spagnola insieme alla tedesca Wöhr, società del gruppo di IdealPark, azienda veronese, è quella di sfruttare la costruzione dei muri di contenimento in cemento armato dei parcheggi per produrre energia geotermica facilmente trasformabile, tramite pompe di calore (tecnologia ben consolidata, stesso principio del frigorifero), in energia termica di raffrescamento durante l'estate e di riscaldamento durante l'inverno per le zone abitative ai piani superiori.

### IL PRIMO PROGETTO

La ditta Wöhr Autoparksysteme ha realizzato con una società di ingegneria spagnola, la Eneres, due progetti di sfruttamento delle opere di costruzione di parcheggi automatizzati per inserire sistemi integrati di captazione di energia geotermica.



Il primo riguarda una palazzina uffici di 800 mq in un'area commerciale e residenziale molto elegante a Madrid. Oltre ad accorgimenti di progettazione per il risparmio energetico passivo (ad esempio la scelta dell'esposizione solare come sorgente naturale di riscaldamento e di illuminazione, l'utilizzo della ventilazione diretta notturna per raffrescare l'edificio, l'uso di infissi ben sigillati e l'utilizzo di pannelli solari per il pre-riscaldamento dei fluidi per il condizionamento durante l'inverno), il sistema di aria condizionata è stato pensato per essere alimentato solamente dagli scambiatori di calore geotermici inglobati nella costruzione del grosso parcheggio meccanizzato sotterraneo nel cortile retrostante la costruzione. Il parcheggio stesso, grazie all'alta efficienza di stoccaggio, ha permesso di ridurre il volume dei lavori necessari del 33% ed il consumo di energia dell'80%, se comparato con soluzioni tradizionali.

#### Scambiatori di calore

Gli scambiatori consistono in 23 piloni inglobati all'interno delle pareti di cemento armato del parcheggio automatizzato che arrivano fino ad una quota di -10 m rispetto al livello strada. Questi soddisfano il 25% dell'energia richiesta dal palazzo. Il restante 75% viene prodotto tramite 6 scambiatori di calore che arrivano ad una profondità di 100 m.

#### Pompe di calore geotermiche

L'installazione è completata con due pompe di calore geotermico da 25kW che portano alla temperatura desiderata i fluidi circolanti all'interno dei sistemi inerziali incorporati nel cemento armato attraverso tutto l'edificio. In questo caso la massa attiva è di circa 210.000 kg.

#### Pannelli termodinamici

L'edificio è schermato dagli edifici circostanti dalla luce solare durante l'inverno, tuttavia il tetto riceve radiazione solare diffusa e con l'aiuto di pannelli termodinamici può essere generato un considerevole volume d'aria che può essere introdotta nell'edificio tramite il sistema di condizionamento.

#### Sistema di controllo

L'integrazione dei sistemi inerziali con le pompe di calore geotermiche e il condizionamento sono gestiti da un sistema di controllo opportunamente progettato per ovviare ai picchi o ai cali di richiesta di condizionamento estivo e di riscaldamento invernale. Tutti i sistemi entrano in funzione direttamente o gradualmente per meglio ottimizzare il consumo di energia.

#### I risparmi

La riduzione del consumo dell'edificio rispetto alla situazione pre-esistente è dell'**87%**, con una riduzione conseguente dei costi di manutenzione del 63%. Il consumo stimato per la climatizzazione è di 15 kWh/mq anno.

### IL SECONDO PROGETTO

Il secondo progetto consta in una ristrutturazione di un edificio governativo, è un modello di ristrutturazione energeticamente efficiente e il primo esempio in questa regione, e in Spagna, ad includere un sistema di condizionamento basato sulla captazione di energia geotermica e ad utilizzare le strutture orizzontali dell'edificio come un dispositivo termo-attivo per il raffrescamento ed il riscaldamento dell'edificio, con l'ulteriore difficoltà che l'edificio era anche vincolato.

La costruzione di un compatto parcheggio automatizzato sotto l'edificio ha richiesto una struttura di pali, 45 dei quali sono

stati usati per gli scambiatori geotermici. La parte rimanente è costituita di 14 scambiatori verticali ad una profondità di 150 m. La simulazione della domanda dell'edificio ha dato come risultato che le misure sopra riportate erano sufficienti a coprire il 100% delle richieste di riscaldamento, ma solo il 70% del raffrescamento. La copertura totale è stata risolta impiegando induzione stagionale nel terreno da marzo a giugno per pre-raffrescare il suolo e garantire la copertura nei mesi più caldi (luglio e agosto).

### Il cemento come accumulatore di energia

Gli scambiatori operano con 2 pompe di calore geotermico da 110 kW che alimentano i solai strutturali costituenti il circuito termico del palazzo. Un totale di 1.500 tonnellate di cemento agisce così come un accumulatore, trasmettitore e assorbitore di energia permettendo così di risolvere i bisogni di climatizzazione dell'edificio. Le tecniche utilizzate per risparmiare energia prevedono di pre-raffrescare l'aria nel parcheggio sotterraneo d'estate prima di farla circolare ai piani superiori.

### I risparmi

L'uso di energia geotermica e termo-attiva, insieme al pre-trattamento dell'aria, hanno dato luogo ad un risparmio energetico del 75% rispetto alla situazione pre-esistente e del 60% dei costi di manutenzione.

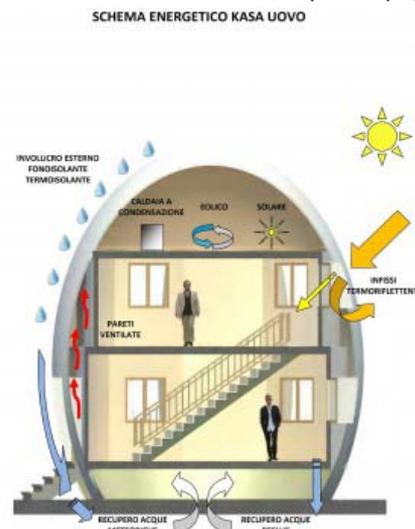
## UN "UOVO" DA ABITARE

Autosufficiente dal punto di vista energetico, KasaUovo è una struttura prefabbricata a forma d'uovo nata dall'idea di Roberto Casati e sviluppata assieme ad altri tre professionisti pratesi: l'architetto Marco Puggelli, l'ingegnere Matteo Puggelli e David Santangelo. Per il momento si tratta solamente di un prototipo, ma il team pensa già ad una possibile "Valle dell'ova".



**Doppia membrana** : L'edificio, che concilia l'aspetto curvilineo con le esigenze degli inquilini, è rivestito da due membrane (una interna con forma poliedrica regolare e una esterna a forma di uovo) che funzionano sia come parete ventilata oppure come sistema integrato di recupero dell'energia eolica e solare in copertura.

**Guscio isolante** : Tra le altre soluzioni tecniche adottate dai progettisti troviamo anche una caldaia a condensazione, degli infissi termoriflettenti, un "guscio" termo-fonoisolante e un sistema di recupero delle acque reflue e meteoriche. La costruzione, che ha un basamento di 6-7 metri di diametro, si compone di un piano rialzato e di un primo piano, mentre una botola conduce alla cupola dell'uovo che è la parte destinata agli impianti fotovoltaico ed eolico.



## TENDE VERDI COMMESTIBILI PER SCHERMARE



Nel tentativo di raffreddare gli edifici e di combattere le emissioni di gas a effetto serra, l'azienda giapponese Kyocera Group ha installato nelle sue 20 sedi, collocate in Giappone, Brasile e Thailandia, delle "tende verdi", in parte commestibili, composte da campanelle, zucchine, rose, fagioli rossi e altre varietà di piante.

L'applicazione di questi impianti ha una duplice funzione: bloccare la luce diretta del sole, diminuendo in questo modo i carichi di condizionamento, e produrre le verdure utilizzate nelle mense aziendali. Grazie a delle misurazioni termografiche, è stato rilevato che le tende verdi riducono la temperatura interna di ben 15°C e, allo stesso tempo, assorbono circa 11 tonnellate all'anno di CO<sub>2</sub>, più o meno la stessa quantità assorbita da 761 alberi di cedro.



## **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA SU IMMOBILE INADEGUATO**

### **Agenzia delle Entrate - Risoluzione n. 86/E del 20 agosto 2010**

Escluso il beneficio per il contribuente già in possesso di abitazione acquistata con le agevolazioni, anche se non idonea.

Costituisce condizione ostativa alla fruizione dell'agevolazione cosiddetta «prima casa», tra l'altro, la titolarità esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, uso, usufrutto e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare. E' questo il principio ribadito dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione 20/08/2010, n. 86/E.

Il documento prende in esame il caso di un contribuente che, avendo già acquistato con le agevolazioni un immobile ora risultante inadeguato alle esigenze abitative della famiglia, chiede se possa fruire dell'agevolazione per l'acquisto di un'altro immobile.

L'Agenzia, richiamando le interpretazioni fornite con la Risoluzione 25/02/2005, n. 25/E e con la Circolare 01/03/2001, n. 19/E, chiarisce che non è richiesta dalla norma la verifica del concreto utilizzo che dell'immobile viene fatto né con riferimento alle case di abitazione che il contribuente già possiede e che possono precludere l'accesso all'agevolazione né con riferimento all'immobile che si intende acquistare, ed inoltre che la disposizione in commento ha natura agevolativa e, in quanto tale, non è suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate.

Nel documento in commento l'Agenzia afferma altresì che nell'ipotesi in cui uno solo dei due coniugi, in regime di comunione di beni, possieda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione «prima casa» (in quanto l'altro coniuge prima del matrimonio ha acquistato un'abitazione avvalendosi di detta agevolazione) il beneficio fiscale risulta applicabile nella misura del 50%, ossia limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti

## **ENERGIA RINNOVABILE: TARIFFA FISSA ONNICOMPENSIVA NON SOGGETTA A IVA SE L'ENERGIA È PRODOTTA PER SCOPI PERSONALI**

### **Agenzia delle Entrate - Risoluzione n. 88/E del 25 agosto 2010**

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni dubbi sul trattamento fiscale della tariffa fissa onnicompensiva per l'energia rinnovabile.

Un privato o un ente non commerciale che vende al Gestore dei servizi energetici (Gse), per la successiva immissione in rete, l'energia eolica o derivante da altre fonti rinnovabili prodotta a scopi "personali", cioè per alimentare la propria abitazione o la sede dell'organizzazione, attraverso impianti di potenza fino a 20 Kw e non autoconsumata, non svolge attività commerciale. Il compenso derivante al privato o all'ente non commerciale da tale vendita, ovvero la c.d. "tariffa fissa onnicompensiva", non è, quindi, imponibile ai fini Iva, mentre ai fini reddituali costituisce reddito diverso.

Se, invece, l'energia immessa in rete è prodotta da privati o enti non commerciali tramite impianti di potenza fino a 20 Kw ma non per scopi personali ovvero tramite impianti di potenza superiore a 20 Kw, oppure è prodotta da soggetti che svolgono attività commerciale o lavoro autonomo, la tariffa pagata dal Gse è imponibile ai fini Iva ed il reddito percepito dal soggetto a seguito del pagamento della tariffa costituisce reddito d'impresa.

La tariffa fissa onnicompensiva, inoltre, è un corrispettivo e non un contributo, quindi non si applica la ritenuta del 4% prevista dall'art. 28 del D.P.R. n. 600/1973.

## MUTUO PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE. SOSPENSIONE AI NASTRI DI PARTENZA



In vigore dal 2 settembre il regolamento sul Fondo a favore di chi è in difficoltà con il pagamento delle rate del mutuo adottato con il decreto ministeriale n. 132 del 21 giugno (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 192 del 18 agosto), che disciplina l'accesso al Fondo di solidarietà per i mutui stipulati per l'acquisto della prima casa.

L'agevolazione - sospensione del pagamento delle rate - è rivolta alle persone che risultano titolari di un contratto di mutuo finalizzato all'acquisto di un immobile, in Italia, destinato a propria abitazione principale.

### **Requisiti e condizioni di accesso**

Questi i presupposti necessari per essere ammessi al beneficio:

- il richiedente deve essere proprietario dell'immobile per il quale è stato contratto il mutuo
- l'importo ricevuto deve essere al massimo 250mila euro e in ammortamento da almeno un anno
- l'appartamento non deve appartenere alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e non deve avere le caratteristiche per essere considerato "di lusso"
- l'indicatore della situazione economica equivalente (Isee) non deve superare 30mila euro.

Tutti i requisiti di partenza devono essere posseduti al momento di presentazione della domanda.

Inoltre, la temporanea impossibilità a rispettare il calendario delle rate deve essere "giustificata" da uno dei seguenti eventi verificatosi dopo la stipula del contratto di mutuo:

- perdita del posto di lavoro o termine del contratto, senza un nuovo impiego da almeno tre mesi
- morte o sopraggiunta non autosufficienza di un componente del nucleo familiare percettore di almeno il 30% del reddito complessivo del nucleo familiare
- pagamento di spese mediche o di assistenza domiciliare per almeno 5mila euro annui
- pagamento di spese per manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento funzionale dell'immobile, per opere necessarie e indifferibili, di ammontare non inferiore a 5mila euro
- aumento della rata del mutuo a tasso variabile di almeno il 25% (in caso di rate semestrali) ovvero di almeno il 20% (rate mensili).

### **La domanda**

Chi, in possesso dei requisiti su elencati, intende interrompere momentaneamente il pagamento delle rate di mutuo, deve farne richiesta alla banca che ha concesso la somma, utilizzando il modello che a breve sarà disponibile sul sito del dipartimento del Tesoro e indicando l'intervallo temporale per il quale intende usufruire della sospensione.

Alla domanda andranno allegate l'attestazione dell'Isee e la documentazione idonea a dimostrare le ragioni del mancato pagamento della rata.

### **Revoca dell'agevolazione**

Vietato fare carte false: l'agevolazione viene revocata se si accerta che è stata ottenuta grazie a dichiarazioni non veritiere o a documenti fasulli. Chi ne ha beneficiato illegittimamente, deve restituire allo Stato l'importo girato dal Fondo alla banca, rivalutato secondo l'indice Istat e maggiorato degli interessi legali.

### **Tutto in un mese**

Nel tempo massimo di un mese, l'aspirante beneficiario viene messo a conoscenza dell'esito della domanda. Sono infatti previsti 10 giorni a disposizione della banca - dal ricevimento della richiesta - per determinare i costi dell'operazione a carico dello Stato e inoltrare la pratica al Gestore del Fondo. Quest'ultimo esamina il caso ed entro 15 giorni dà alla banca l'ok per la sospensione, che l'istituto di credito provvede poi a comunicare al beneficiario nei successivi 5 giorni.

## REGIME DEI MINIMI, CHIESTA PROROGA FINO AL 2013

Il Governo italiano ha chiesto alla Commissione Ue di accettare la richiesta di autorizzare il regime di franchigia Iva per i contribuenti con fatturato fino a 30.000 euro fino al prossimo 2013.

In seguito a tale richiesta, lo scorso 23 luglio, la Commissione europea ha inviato un primo via libera al Consiglio, che ora dovrà formulare la decisione finale.

Si tratta del cosiddetto regime dei "contribuenti minimi" ed interessa tutti quei contribuenti che dal 2008 sono passati automaticamente al nuovo regime fiscale che semplifica, riduce gli adempimenti e diminuisce i costi.

Ai fini dell'Iva, i contribuenti minimi sono esonerati dal versamento dell'imposta (tranne di quella dovuta sulle operazioni soggette a reverse charge) e da tutti gli obblighi previsti dal DPR n. 633/72 quali, ad esempio, registrazione, liquidazione, dichiarazione e comunicazione annuale. Restano invece validi gli adempimenti relativi alla numerazione e conservazione delle fatture di acquisto e delle bollette doganali; alla certificazione dei corrispettivi, eventualmente con rilascio di fattura senza addebito d'Iva; all'integrazione delle fatture d'acquisto sottoposte a reverse charge e versamento della relativa imposta, secondo quanto già precisato; alla presentazione degli elenchi riepilogativi degli acquisti intracomunitari (modelli Intrastat).

La Commissione ha ritenuto valide le semplificazioni a carico dei soggetti con volume d'affari inferiore ai 30mila euro e ha giudicato positivo anche l'impatto sul gettito. Da ciò, la proposta che il Consiglio accetti la richiesta del Governo italiano di poter prorogare tale regime semplificato fino al 2013, ovviamente sempre in via facoltativa. La data del 2013 coincide con l'entrata in vigore di una direttiva che modifica le soglie entro le quali è possibile fruire del regime di franchigia.

## ABRUZZO, ADEMPIMENTI POST SISMA. L'AGENDA DI SOSPENSIONI E RIPRESE



Per i contribuenti dentro il cratere, i versamenti dei tributi "congelati" partiranno a gennaio 2011.

La mancata presentazione di Unico 2009, per effetto della sospensione degli adempimenti tributari prevista a vantaggio dei contribuenti "interessati" dal terremoto che ha colpito l'Aquila lo scorso anno, non precluderà alle imprese abruzzesi la fruizione del bonus "ricerca e sviluppo" maturato nel 2008. La precisazione è contenuta nella circolare 44/E, con cui l'Agenzia delle Entrate fa il punto su sospensioni e riprese degli obblighi fiscali, riepilogandone modalità e "calendarizzazione".

### Ripresa in tre tappe

Partiamo col sintetizzare la tempistica degli adempimenti, così come si è delineata dopo l'ultimo intervento in materia (DI 78/2010):

	Periodo di sospensione degli adempimenti	Adempimenti diversi dai versamenti, in scadenza nel periodo di sospensione	Versamenti in scadenza nel periodo di sospensione
Contribuenti "fuori cratere", banche e assicurazioni ovunque domiciliate	6 aprile 2009 – 30 novembre 2009	entro marzo 2010	da giugno 2010
Persone fisiche titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo e soggetti diversi dalle persone fisiche con volume d'affari fino a 200mila euro, "dentro il cratere"	fino al 20 dicembre 2010	entro gennaio 2011	da gennaio 2011
Contribuenti diversi da quelli indicati al punto precedente, "dentro il cratere"	fino al 30 giugno 2010	entro gennaio 2011	da gennaio 2011

### **Contribuenti “fuori cratere”**

I pagamenti dei tributi non versati per effetto della sospensione, per i contribuenti con domicilio fiscale o sede operativa nei Comuni della provincia del L'Aquila fuori dal cratere del sisma (nonché per gli istituti di credito e assicurativi domiciliati nei Comuni del cratere) sono partiti lo scorso giugno. Pagamenti che possono essere effettuati in un massimo di 60 rate mensili (in scadenza la fine di ogni mese), senza interessi e sanzioni. Il versamento tardivo o parziale apre le porte al ravvedimento operoso.

Lavoratori dipendenti (o titolari di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente per i quali sono previste erogazioni periodiche mensili) e pensionati possono richiedere al datore di lavoro o all'ente pensionistico di trattenere l'importo dovuto dalle erogazioni mensili e di versarlo all'erario.

Il dipendente o il pensionato dovranno comunque provvedere ai versamenti autonomamente, fino a che il datore di lavoro o l'ente pensionistico comunichino di aderire alla richiesta.

Delle operazioni eseguite e dei versamenti effettuati sarà data indicazione nel Cud e nel modello 770.

### **Contribuenti “dentro il cratere” con sospensione fino al 20 dicembre 2010**

La sospensione degli adempimenti tributari opererà fino al prossimo 20 dicembre per le persone fisiche titolari di redditi di impresa o di lavoro autonomo (anche svolgenti l'attività in forma associata) e per i soggetti diversi dalle persone fisiche con volume d'affari non superiore a 200mila, con domicilio fiscale nei Comuni del cratere. Saranno “recuperati”, dunque, a partire dal gennaio 2011 gli adempimenti non eseguiti, con i pagamenti che andranno effettuati in 120 rate mensili, senza applicazione di sanzioni e interessi.

Relativamente alla seconda categoria di contribuenti fruitori della proroga (diversi dalle persone fisiche con volume d'affari non superiore a 200mila euro), la circolare chiarisce che il parametro contabile di riferimento (il volume d'affare) debba essere quello del 2009. In caso di mancata presentazione della dichiarazione Iva di tale anno, l'eventuale superamento del limite dovrà essere desunto direttamente dai dati contabili.

Per quanto riguarda, infine, il domicilio fiscale “nel cratere”, l'Agenzia ricorda che per fruire della sospensione, tale deve essere al 6 aprile 2009, con, tuttavia, un'apertura per i soggetti “sorti” successivamente per effetto di un'operazione straordinaria di scissione e di fusione, a condizione che la sede legale o operativa sia nel cratere e che il dante causa sia in possesso dei requisiti per la sospensione.

### **Contribuenti “dentro il cratere” con adempimenti ripresi dal 1° luglio**

Si tratta del “complemento” ai contribuenti del precedente paragrafo: persone fisiche titolari di redditi di lavoro dipendente e pensione, fondiari, capitale e diversi, nonché altri soggetti con volume d'affari superiore a 200.000 euro.

Alla ripresa degli adempimenti, scattata il 1° luglio, fanno eccezione le ritenute sui redditi di lavoro autonomo e di impresa, la cui sospensione è stata prorogata fino al 20 dicembre 2010.

Anche per questa categoria di contribuenti la ripresa degli adempimenti non posti in essere avverrà dal mese di gennaio 2011, a partire dal quale i tributi non versati andranno restituiti in 120 rate mensili ed entro cui saranno eseguiti gli obblighi diversi dai versamenti (primo fra tutti, la presentazione delle dichiarazioni). Il tutto senza sanzioni e interessi.

La prevista scansione temporale comporterà la presentazione di Unico 2010, da effettuare entro il prossimo 30 settembre, prima di quella di Unico 2009 (in scadenza, si ripete a gennaio 2011). La circostanza non precluderà alle imprese di riportare le perdite del 2008 o di effettuare la compensazione con altri tributi e contributi. *“Al riguardo, al fine di correlare i dati relativi alle perdite e ai crediti delle dichiarazioni degli anni d'imposta 2008 e 2009, nel frontespizio dei rispettivi modelli dovrà essere inserito il codice 3 nella casella Eventi eccezionali del rigo TIPO DI DICHIARAZIONE”.*

Allo stesso modo, non si perde per strada il bonus “ricerca e sviluppo”. Il credito d'imposta, si ricorda, va indicato, a pena di decadenza, nella dichiarazione dei redditi e si utilizza per abbattere le imposte sui redditi e l'Irap dovute per il periodo d'imposta in cui le spese sono sostenute; la parte residua è utilizzabile in compensazione a partire dal mese successivo al termine di presentazione della dichiarazione. Per gli investimenti in R&S realizzati nel 2008, quindi, il credito, esposto in Unico 2009, sarebbe dovuto essere utilizzato in F24, senza la sospensione, a partire da ottobre 2009. L'Agenzia ha, come detto, chiarito che l'assenza della dichiarazione non preclude ai contribuenti “in sospensione” di utilizzare in F24 il credito

maturato nel 2008. Contribuenti chiamati, comunque, a effettuare la liquidazione della dichiarazione relativa al 2008 e a riportare in Unico 2009 presentato a gennaio 2011, le eventuali perdite, le eccedenze e i crediti utilizzati.

## ULTIMO MESE ALL'INVIO DI UNICO PER I REDDITI 2009

La data ultima per l'invio di Unico, fissata al 30 settembre, determina che al rientro dalle ferie intermediari e professionisti siano impegnati a rivedere le scelte fatte e completare le indicazioni dei dati descrittivi.

Sarà il caso di provvedere: al ravvedimento operoso in caso di mancati pagamenti entro le scadenze di giugno, luglio e agosto; alla verifica dei calcoli per rimediare ad eventuali compensazioni non effettuate oppure ad oneri considerati ma non spettanti; all'adeguamento agli studi, se si pensa di dover rimediare alla scelta pregressa (stessa cosa vale per il regime delle società di comodo o la soggettività passiva Irap in caso di lavoratori autonomi, intermediari di commercio o piccole imprese). In merito ai quadri descrittivi molta attenzione dovrà essere riservata al quadro RW, in cui si espongono le attività patrimoniali e finanziarie detenute all'estero con le movimentazioni finanziarie di supporto, poiché potrebbero essere foriere di sanzioni.

Meritano particolare cura, inoltre, i quadri RN e RP che, alla luce delle disposizioni recate dalla manovra correttiva, assumono carattere indicativo per il nuovo redditometro. Un confronto tra i due quadri potrebbe già essere spia di un rischio anomalia. Entro i 90 giorni successivi alla scadenza di settembre si può rimediare al mancato invio con la trasmissione della dichiarazione tardiva.

## DA NORD A SUD DELLA PENISOLA, RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE NON STOP



Finite le scuole, tutti in vacanza e si fa spazio agli operai in casa. Detrazione d'imposta per la ristrutturazione dell'appartamento, ma anche per il rifacimento delle parti in comune dei fabbricati. Nei grandi centri urbani, infatti, basta guardarsi intorno e quasi sempre è possibile vedere almeno un palazzo nascosto da un ponteggio di sicurezza.

L'estate è il periodo ideale per le ristrutturazioni, sia private, sia condominiali. Con la maggior parte degli inquilini in vacanza, il disagio è ridotto al minimo: via libera quindi a nuovo smalto per le facciate, sostituzione di grondaie, sistemazione di cornicioni pericolanti e ascensori nuovi. E il bonus fiscale allevia i costi per tutti. Per le ristrutturazioni condominiali è sufficiente che l'amministratore consegni, a ogni

condomino, la copia della documentazione inviata – al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate – per la richiesta della detrazione fiscale, pari al 36% delle spese sostenute, ripartita secondo le quote versate in base alla tabella millesimale. Questa certificazione comprende la dichiarazione di inizio lavori e le copie delle fatture e dei bonifici effettuati per il pagamento dell'opera edilizia. Ogni beneficiario dello sconto d'imposta deve aver cura di conservarla insieme alla dichiarazione dei redditi, per gli eventuali controlli fiscali. E a proposito di condomini, ricordiamo che la circolare n. 40/2010 chiarisce che l'amministratore di condominio non applica la ritenuta d'acconto a titolo d'imposta del 4% sui corrispettivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Questo per evitare che le imprese, che effettuano i lavori, subiscano una "doppia" trattenuta. Infatti, il dl 78 del 31 maggio 2010 ha introdotto l'obbligo da parte di banche e uffici postali di applicare, con decorrenza 1° luglio, una ritenuta d'acconto del 10% sui bonifici relativi al pagamento di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di risparmio energetico, calcolata sul totale del bonifico scorporato dell'Iva del 20% (vedi comunicato stampa del 28 luglio 2010).

### Il confronto con l'anno scorso

Condominio o singolo proprietario, i numeri del 36% parlano chiaro: quasi il 12% in più dell'anno scorso. Al 31 luglio, infatti, è

stato comunicato l'inizio di oltre 280mila ristrutturazioni che beneficeranno della detrazione fiscale. L'incremento maggiore, rispetto al periodo gennaio-luglio del 2009, è stato registrato nel Veneto, quasi il 17 per cento. Le richieste per ottenere il bonus sono aumentate comunque su tutto il territorio nazionale.

In media la crescita è del 9%, considerato anche l'unico dato con il segno meno, registrato in Campania, dove le ristrutturazioni sono state di poco inferiori al 2009 (-0,7%). A parte il Veneto, altre dieci regioni hanno avuto un aumento di oltre il 10 per cento. Comprese in un range di percentuali, che va dal 14% del Trentino Alto Adige e della Calabria al 10% del Piemonte, ci sono, nell'ordine, Lombardia, Toscana e Marche (+13%), Friuli Venezia Giulia (+12%), Emilia Romagna (+11%), Sardegna e Lazio (+10%). Le altre nove regioni, invece, hanno segnato un aumento di ristrutturazioni compreso fra l'8% di Umbria e Liguria e il 4% di Basilicata e Puglia. Fra queste, Abruzzo e Valle d'Aosta (+6%), Sicilia e Molise (+5%).

I dati provinciali, dal canto loro, sono aumentati in media del 10%, con alcune punte rilevanti. Le province di Vibo Valentia (Calabria), Prato e Livorno (Toscana) e Padova (Veneto), infatti, hanno registrato, rispetto all'anno passato, un incremento di richieste del credito d'imposta per favorire il recupero del patrimonio edilizio, pari al 30 per cento.

#### Gennaio-Luglio 2010

La lettura dei numeri del 36% per il 2010 conferma un andamento di crescita dell'apprezzamento di questa agevolazione fiscale che non finisce mai di stupire. È vero che ogni anno il nostro patrimonio abitativo invecchia, ma, dal '98 a oggi, l'aumento di richieste del bonus edilizio è costante e ripete, ogni dodici mesi, la stessa linea di incremento, che, quasi fedelmente, rispecchia l'andamento delle stagioni meteorologiche e quello delle ferie estive. Lo mostra chiaramente il grafico: le linee degli ultimi 5 anni sono progressivamente sempre più alte nel diagramma, con riferimento all'asse dei valori assoluti, mentre le curve, che evidenziano l'andamento mensile, sono quasi sovrapponibili. I mesi più bassi sono quelli invernali, mentre il picco di ristrutturazioni agevolate si verifica sempre fra maggio e giugno.

Infatti, anche quest'anno, in giugno, sono state iniziate oltre 53mila ristrutturazioni, ovvero il 19% del totale del periodo gennaio-luglio. Ugualmente maggio ha realizzato un ottimo risultato: sono 52mila le dichiarazioni di inizio lavori inviate agli uffici delle Entrate. Il bimestre maggio-giugno 2010, come ben si vede nel grafico, distanzia notevolmente lo stesso bimestre degli anni precedenti. La somma dei due mesi, 105mila, costituisce il 37% del totale di quest'anno, che, invece, rappresenta il 7% dell'ammontare complessivo (4,3 milioni) di tutte le ristrutturazioni agevolate dal 1998 ad oggi.

GENNAIO-LUGLIO			
Regione	2009	2010	Incremento
Abruzzo	3.487	3.685	5,68%
Basilicata	724	756	4,42%
Calabria	1.764	2.013	14,12%
Campania	5.356	5.318	-0,71%
Emilia Romagna	41.455	46.151	11,33%
Friuli Venezia Giulia	9.655	10.791	11,77%
Lazio	15.126	16.679	10,27%
Liguria	11.615	12.495	7,58%
Lombardia	60.045	68.297	13,74%
Marche	7.066	7.964	12,71%
Molise	555	581	4,68%
Piemonte	21.946	24.042	9,55%
Puglia	7.819	8.137	4,07%
Sardegna	3.380	3.728	10,30%
Sicilia	5.809	6.087	4,79%
Toscana	15.988	18.145	13,49%
Trentino Alto Adige	7.996	9.140	14,31%
Umbria	3.233	3.497	8,17%
Valle d'Aosta	749	791	5,61%
Veneto	29.359	34.264	16,71%
<b>Totale</b>	<b>253.127</b>	<b>282.561</b>	<b>11,63%</b>

REGIONE	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	TOTALE
Abruzzo	237	389	462	511	677	731	678	3.685
Basilicata	35	37	94	116	169	154	151	756
Calabria	136	159	254	278	382	408	396	2.013
Campania	406	485	638	665	976	1.066	1.082	5.318
Emilia Romagna	2.584	3.936	5.764	7.539	9.292	8.953	8.083	46.151
Friuli Venezia Giulia	646	1.095	1.416	1.517	1.843	1.990	2.284	10.791
Lazio	1.106	1.643	2.120	2.561	3.123	3.303	2.823	16.679
Liguria	1.042	1.415	1.868	1.887	2.109	2.243	1.931	12.495
Lombardia	4.390	6.465	9.682	11.045	12.670	12.436	11.609	68.297
Marche	522	740	1.077	1.173	1.557	1.490	1.405	7.964
Molise	55	65	50	81	126	108	96	581
Piemonte	1.545	2.354	3.190	3.756	4.265	4.681	4.251	24.042
Puglia	602	797	1.105	1.286	1.510	1.513	1.324	8.137
Sardegna	311	474	492	500	546	730	675	3.728
Sicilia	497	677	884	882	1.059	1.064	1.024	6.087
Toscana	1.291	1.870	2.515	2.750	3.218	3.386	3.115	18.145
Trentino Alto Adige	507	824	1.308	1.661	1.741	1.706	1.393	9.140
Umbria	245	410	486	504	559	623	670	3.497
Valle d'Aosta	38	50	86	126	164	181	146	791
Veneto	2.359	3.363	4.563	5.387	6.049	6.351	6.192	34.264
<b>Totale</b>	<b>18.554</b>	<b>27.248</b>	<b>38.054</b>	<b>44.225</b>	<b>52.035</b>	<b>53.117</b>	<b>49.328</b>	<b>282.561</b>

La tabella riporta i totali regionali di ogni mese, dal 1° gennaio al 31 luglio. Secondo il *trend* consueto, la maggior parte delle ristrutturazioni sono partite nel Nord - Italia, 206mila, mentre le restanti 77mila sono distribuite nelle regioni del Centro e del Meridione. In testa alla classifica nazionale, infatti, il solito elenco: Lombardia, Emilia Romagna, Veneto e Piemonte. La prima regione, non settentrionale, è la Toscana al quinto posto, seguita dal Lazio, al sesto. La prima meridionale è la Puglia, decima nella graduatoria generale. Seguono Marche, Sicilia, Campania e Sardegna. L'elenco della distribuzione territoriale di quest'anno ripropone esattamente lo stesso ordine dei numeri regionali del 2009. La classifica sarebbe una fotocopia precisa se non fosse per la Sardegna che ha scavalcato l'Abruzzo, appropriandosi del quattordicesimo posto, lasciandogli la quindicesima posizione.

### La Top Ten

Derby veneto per l'ingresso nella *top ten*. Padova scalza Vicenza che esce dalle prime dieci province italiane della speciale classifica del 36 per cento. La graduatoria è per lo più uguale a quella del 2009: tutte province settentrionali, con la sola eccezione della Capitale che si piazza al terzo gradino del podio. Come si vede dalla tabella, posizioni invariate fino al quinto posto di Genova. Al sesto, Bergamo scavalca Modena, che retrocede al settimo. Ma è da sottolineare che Modena incrementa comunque il suo risultato (da 7mila passa a 7mila 5cento), però la *performance* della provincia bergamasca è superiore. Infatti, la percentuale di crescita della prima è di poco inferiore al 7%, mentre la seconda segna +15 per cento. Poi di nuovo nessun movimento all'ottava e nona posizione (Brescia e Venezia), mentre al decimo posto, come già detto si insedia Padova che, nel 2009, era solo dodicesima. Firenze è invece la seconda provincia del Centro dell'intera classifica, ma fuori dalla *top ten* (dodicesima). La prima del Sud, invece, è Bari posizionata al ventitreesimo posto (Tabella Province 2010).

Provincia	2010		2009
Milano	33.827	=	29.218
Bologna	16.122	=	14.842
Roma	14.489	=	13.051
Torino	13.582	=	12.255
Genova	7.913	=	7.322
Bergamo	7.686	▲	6.684
Modena	7.522	▼	7.066
Brescia	6.986	=	6.385
Venezia	6.963	=	6.208
Padova	6.822	▲	5.261

### ISTAT - INDICE PREZZI AL CONSUMO LUGLIO 2010

L'Istat ha comunicato il dato definitivo sull'incremento dell'Indice dei prezzi al consumo nel mese di luglio 2010. L'Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati si è dunque attestato sul valore di **137,6**. L'indice ha registrato, rispetto al precedente mese di giugno, una variazione di **+0,4%**, mentre nel confronto con il corrispondente mese di luglio dell'anno precedente una variazione di **+1,7%**.



**IN CASO DI REVOCA DELLA RETRODATAZIONE CONTRIBUTIVA LA CASSA RISPONDE DEL DANNO CAUSATO AL PROFESSIONISTA**

Corte di Cassazione, Sentenza n. 18903 del 31 agosto 2010

**RISERVATA AI SOLI ASSOCIATI**

**TRASFERIMENTI DI IMMOBILI IN PIANI URBANISTICI PARTICOLAREGGIATI - DECADENZA DAL REGIME FISCALE AGEVOLATO - ORDINANZA CORTE DI CASSAZIONE**

Corte di Cassazione, Sentenza n. 18679 del 13 agosto 2010

**RISERVATA AI SOLI ASSOCIATI**

**LA D.I.A. NON HA NATURA PROVVEDIMENTALE IMPLICITA, TRATTANDOSI AL CONTRARIO DI UN ATTO DEL PRIVATO**

Tar Calabria, Sentenza n. 915 del 23 agosto 2010

Il T.A.R. per la Calabria, con sentenza 23/08/2010 n. 915, ha preso posizione sulla natura della D.I.A. in materia edilizia, sancendo che: "La D.I.A. non ha natura provvedimento implicita, trattandosi al contrario di un atto del privato, come tale non immediatamente impugnabile innanzi al T.A.R. L'azione a tutela del terzo che si ritenga leso dall'attività svolta sulla base della D.I.A. non è, quindi, l'azione di annullamento, ma l'azione di accertamento dell'inesistenza dei presupposti della D.I.A. Tale azione (che sebbene non espressamente prevista trova il suo fondamento nel principio dell'effettività della tutela giurisdizionale sancito dall'art. 24 della Costituzione) va proposta innanzi al giudice amministrativo, in sede di giurisdizione esclusiva ex art. 34 del D.Lg.vo n. 80/1998 - nei confronti del soggetto pubblico che ha il compito di vigilare sulla D.I.A. (verso il quale si produrranno poi gli effetti conformativi derivanti dall'eventuale sentenza di accoglimento), in contraddittorio con il denunciante, che assume la veste di soggetto controinteressato (perché l'eventuale accoglimento della domanda di accertamento andrebbe ad incidere negativamente sulla sua sfera giuridica)."

**IL CAPO DEVE ESSERE 'PEDANTE' NEL FAR RISPETTARE LE NORME SULLA SICUREZZA**

Corte di Cassazione, Sentenza n. 31679/2010

La Corte di Cassazione invita i datori di lavoro ad "attivarsi e controllare fino alla pedanteria" il rispetto, da parte dei lavoratori, delle norme antinfortunistiche. Quello del datore di lavoro, spiega la Corte è un compito "molteplice e articolato" che va "va dall'istruzione dei lavoratori sui rischi di determinati lavori e dalla necessità di adottare certe misure di sicurezza, alla predisposizione di queste misure". A fare il punto in materia di sicurezza è la quarta sezione penale della Corte che nella parte motiva della sentenza (la n.31679/2010) ha ricordato che "il datore di lavoro deve avere la cultura e la forma mentis del garante del bene costituzionalmente rilevante costituito dall'integrità del lavoratore e non deve perciò limitarsi ad informare i lavoratori sulle norme antinfortunistiche previste, ma deve attivarsi e controllare fino alla pedanteria che tali norme siano assimilate dai lavoratori".

## LA NOMINA DEL RESPONSABILE DELLA PREVENZIONE NON SCAGIONA L'IMPREDITORE PER GLI INFORTUNI IN AZIENDA

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 32357 del 26 agosto 2010**

La Cassazione rafforza le responsabilità dell'imprenditore sulla sicurezza dei lavoratori. In caso di infortunio, infatti, non si possono attribuire le responsabilità dell'accaduto soltanto al delegato per la sicurezza del servizio di prevenzione e protezione. Lo ha affermato la Suprema Corte con la sentenza in esame. Per recuperare il berretto portato via dal vento, un operaio, anziché utilizzare la scala predisposta nell'impalcatura del cantiere in cui stava lavorando, ne aveva preferito una in muratura, sprovvista di corrimano. Perdendo l'equilibrio, era caduto rovinosamente al suolo, e l'incidente lo aveva reso incapace di svolgere le ordinarie occupazioni per un periodo di quaranta giorni. Contro la decisione della Corte di appello, che li aveva condannati per l'accaduto, il responsabile dei lavori e il delegato per la sicurezza del cantiere avevano presentato ricorso in cassazione, affermando la propria estraneità all'incidente, dovuto a comportamento abnorme del lavoratore. La Suprema Corte, respingendo le doglianze, ha innanzitutto riaffermato come il comportamento incosciente dell'operaio, non esclude di per sé la responsabilità dell'imprenditore, che comunque in tal caso aveva lasciato nel cantiere una scala sconnessa e priva dell'apposita ringhiera. Inoltre, decidendo sull'attribuzione di responsabilità, gli Ermellini hanno stabilito che poiché il RSPP ricopre un ruolo di consulenza e supporto al lavoro dell'impresa, non è possibile delegargli la garanzia di sicurezza dei lavoratori, che è invece una responsabilità propria dell'imprenditore.

## NULLA LA GARA SE L'IMPRESA CHE SI AGGIUDICA L'APPALTO INDICA NEGLI ALLEGATI TECNICI I PREZZI UNITARI E IL COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA

**Consiglio di Stato, Sentenza n. 5109 del 02 agosto 2010**

È nullo il procedimento di aggiudicazione definitiva dell'appalto, se l'impresa vincitrice ha allegato all'offerta un computo metrico estimativo che contiene l'elenco dei costi sostenuti. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato con la decisione in commento. Per l'aggiudicazione dei lavori riguardanti la costruzione di un Centro Servizi, l'impresa risultata vincitrice dell'appalto, aveva presentato nel computo metrico estimativo, documento la cui ammissibilità era prevista dalla lex specialis, l'elenco dei singoli prezzi unitari e il costo complessivo dell'opera, che si era verificato poi coincidente, in assoluto, a quanto offerto in termini di ribasso. Così la seconda classificata, aveva presentato ricorso al Tar del Friuli Venezia Giulia, che lo aveva accolto, annullando il procedimento di aggiudicazione definitiva. Contro questa decisione, l'esclusa si era rivolta al Consiglio di Stato sostenendo la legittimità del proprio comportamento, poiché lo stesso disciplinare di gara ammetteva la produzione di un computo metrico estimativo, e tale documento non era stato inoltre l'unico strumento utilizzato per la formulazione dell'offerta. Il Tribunale però, respingendo il ricorso, ha invece affermato che, "pur essendo ammissibile l'allegazione all'offerta tecnica di un computo metrico estimativo recante l'indicazione dei prezzi unitari concernenti le proposte migliorative, nel caso vi sia l'indicazione in esso dei prezzi già scontati, si ravvisa una violazione del principio di segretezza dell'offerta economica, necessaria a garantire la trasparenza della procedura di gara e la massima obiettività nell'assegnazione dei punteggi, oltre che la par condicio dei concorrenti".

## REVOCA DI INCARICO PROFESSIONALE

**Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Siciliana, Sentenza n. 1106 del 12 agosto 2010**

**RISERVATA AI SOLI ASSOCIATI**

## IL CLIENTE DEL PROFESSIONISTA TECNICO HA PIÙ DI UN ANNO PER FAR VALERE “I VIZI DELL’OPERA”

**Corte di Appello di Firenze, Sentenza del 25 gennaio 2010**

Più tempo al cliente per far valere i vizi dell’opera realizzata dal professionista tecnico che non sono soggetti al termine annuale previsto nell’articolo 2226 del codice civile. Ciò perché “anche il professionista tecnico, al pari di tutte le altre figure professionali, incorre in responsabilità contrattuale, qualora nello svolgimento dell’incarico ricevuto non tenga una condotta conforme alla diligenza prevista dall’art. 1176 c. c. , comma 2”. Lo ha stabilito la Corte d’Appello di Firenze che, con una sentenza depositata il 25 gennaio 2010, ha ritenuto sussistente la responsabilità professionale dell’ingegnere progettista che nell’ideazione di un’opera edile non aveva calcolato con esattezza e, nel rispetto del piano regolatore, la distanza dal confine. “Punto di partenza – hanno motivato i giudici del capoluogo toscano - e’ necessariamente la nozione di diligenza professionale; attraverso tale criterio, infatti, è possibile misurare in concreto il contenuto delle obbligazioni che derivano dal contratto d’opera intellettuale e, quindi, valutare i presupposti in presenza dei quali si verifica l’inadempimento del professionista”.

## L’ESCLUSIONE PER COLLEGAMENTO TRA IMPRESE PER UNICITA’ DEL CENTRO DECISIONALE

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 5923 del 24 agosto 2010**

Il Consiglio di Stato Sez.V, chiamato a pronunciarsi su una questione ad oggetto la legittimità o meno dell’esclusione di imprese da una gara d’appalto per presunto collegamento sostanziale tra le stesse, ha statuito, con la sentenza in esame, il principio in base al quale ai fini dell’esclusione per collegamento tra imprese per unicità del centro decisionale, il riferimento della legge (art.34 co.2 D.Lgs. n.163/2006 applicabile *ratione temporis*) all’unico centro decisionale – che ove sussistente, comporta l’esclusione dalla gara – determina l’irrelevanza della mancata partecipazione alla gara della società costituente il centro decisionale “ben potendo il centro decisione essere collocato fuori dalla procedura di gara e al tempo stesso influire sulla formulazione delle offerte delle imprese partecipanti. Anzi questo costituisce il normale modo di operare dei gruppi societari in cui si realizza il cosiddetto controllo a raggiera (cui si contrappone quello a “catena”), dove la società capogruppo si avvale delle società operative , che possono non avere nessun collegamento formale tra di loro e tuttavia realizzare l’interesse della società controllante o comunque del gruppo societario di cui sono espressione”.

Tuttavia, osserva il collegio, come sia in base alla vecchia normativa (art.34, co.2 D.Lgs. 163/2006 oggi abrogato), sia rispetto alla nuova previsione codicistica (art.38, co.1, lett. m-quater D.Lgs. n.163/2006) l’esclusione opera l’imputabilità ad un unico centro decisionale delle offerte presentate venga accertato sulla base di univoci elementi, dove il nuovo impianto normativo (che ha recepito la sentenza della Corte di Giustizia 19 maggio 2009 C-538/07) tende ad escludere solamente l’automaticità dell’esclusione ma non incide sui presupposti che la possono determinare.

Da ciò ne deriva la necessità che la stazione appaltante svolga in modo adeguato l’indagine sulla possibile sussistenza di una delle situazioni di controllo, ai sensi dell’art.2359 c.c. oppure se le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale.

E, nel caso di specie, i giudici hanno ritenuto non univoci gli indizi denunciati dall’appellante ai fini della configurabilità dell’unico centro decisionale tra due delle imprese partecipanti alla gara e la terza impresa costituente il centro decisionale (assenza di una partecipazione azionaria sufficiente ad integrare un “controllo di diritto”, mancanza di un controllo “di fatto”, mancanza di medesimi soggetti con poteri di rappresentanza o incarichi tecnici nelle società partecipanti presunte collegate, così come individuati dall’art.38, co.1 lett.b) e c) D.Lgs. n.163/2006).

## **LE NORME SULLE DISTANZE LEGALI SONO APPLICABILI ANCHE NEI RAPPORTI TRA IL CONDOMINIO ED IL SINGOLO CONDOMINO NEL CASO IN CUI ESSE SIANO COMPATIBILI CON L'APPLICAZIONE DELLE NORME PARTICOLARI RELATIVE ALL'USO DELLE COSE COMUNI**

Corte di Cassazione, Sez. II civile, Sentenza n. 5897 del 11 marzo 2010

Le norme in materia di distanze legali, in quanto rivolte a regolare i rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili nei rapporti tra i proprietari di unità immobiliari in un edificio in condominio soltanto quando siano compatibili con quelle particolari relative all'uso delle cose comuni e che in caso di contrasto prevalgono queste ultime, rispetto alle quali le prime si trovano in relazione di subordinazione.

## **E' UN CONTRATTO DI FORNITURA E NON D'APPALTO QUELLO CON UN'IMPRESA INDIVIDUALE CHE SI AVVALE DELL'AIUTO DEI SUOI FAMILIARI**

Corte di Cassazione, Sentenza n. 19014 del 2 settembre 2010

Va qualificato come contratto d'opera (e non come appalto) il contratto stipulato con una falegnameria gestita da un anziano titolare e due soli operai. Infatti, in tal caso l'obbligato è una piccola impresa individuale e artigiana, sicché, facendo applicazione del criterio della dimensione dell'organizzazione, accolto dalla giurisprudenza di legittimità, è corretto qualificare il negozio come contratto d'opera.

In via preliminare, va rilevato che la qualificazione del contratto come "appalto" (art. 1655 c.c.) o come "contratto d'opera" (art. 2222 c.c.) non configura un mero diletto per giuristi, ma determina effetti molto rilevanti nella pratica.

Si prenda in considerazione, ad esempio, il caso in cui l'opera realizzata presenti vizi non evidenti (o non facilmente riconoscibili):

- ove il contratto sia qualificato "appalto", il committente ha a disposizione 60 giorni per denunciare tali vizi (art. 1667 c.c.);
- - invece, ove il contratto sia qualificato d'opera, il committente ha solo 8 giorni dalla scoperta per denunciare i vizi (art. 2226 c.c.).
- Inoltre, mentre l'azione per vizi della cosa si prescrive, in caso di appalto, in 2 anni dalla consegna dell'opera, nel caso di contratto d'opera il termine di prescrizione è dimezzato ad un anno.
- Per questo motivo, le parti del contratto possono trarre vantaggi non indifferenti dalla qualificazione del contratto stipulato come contratto d'opera o come appalto.

Nel caso di specie, la Corte di Cassazione qualifica il contratto intercorso tra le parti come contratto d'opera, con la conseguenza che risultano applicabili i termini brevi per la denuncia dei vizi.

La Corte ricorda, infatti, che, secondo l'orientamento accolto dalla giurisprudenza di legittimità, la differenza tra appalto e contratto d'opera va verificata sulla base del criterio della struttura e dimensione dell'impresa cui sono commissionate le opere.

Pertanto, continua la Corte (citando le precedenti pronunce della Corte di Cassazione 5451/99 e Cass. 7037/2001):

- mentre, nel contratto di appalto, l'esecuzione dell'opera avviene mediante un'organizzazione di media o grande impresa, cui l'obbligato è preposto;
- - il contratto d'opera, invece, è quello che coinvolge la piccola impresa (la cui definizione è desumibile dall'art. 2083 c.c.), in quanto l'opera è eseguita con il prevalente lavoro dell'obbligato, anche se coadiuvato da componenti della sua famiglia o da qualche collaboratore.

Per questo motivo, nel caso di specie, atteso che l'opera era stata commissionata ad una falegnameria di cui era titolare un imprenditore individuale, coadiuvato da due soli operai, è corretta la qualificazione di "contratto d'opera", in quanto l'obbligato era una piccola impresa individuale artigiana.

## AGIRE IN GIUDIZIO PER ESSERE DICHIARATO PROPRIETARIO DI UN BENE, AFFERMANDO DI AVERLO USUCAPITO

Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 14092 del 11 giugno 2010,

Chi agisce in giudizio per essere dichiarato proprietario di un bene, affermando di averlo usucapito, deve dare la prova di tutti gli elementi costitutivi della dedotta fattispecie acquisitiva e, quindi, non solo del "corpus", ma anche dell'"animus"; quest'ultimo elemento, tuttavia, può eventualmente essere desunto in via presuntiva dal primo, se vi è stato svolgimento di attività corrispondenti all'esercizio del diritto di proprietà, sicché è allora il convenuto a dover dimostrare il contrario, provando che la disponibilità del bene è stata conseguita dall'attore mediante un titolo che gli conferiva un diritto di carattere soltanto personale. Pertanto, per stabilire se in conseguenza di una convenzione (anche se nulla per difetto di requisiti di forma) con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia possesso idoneo all'usucapione, ovvero mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tal fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o ad effetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare l'"animus possidendi" nell'indicato soggetto.

## ACCERTATI CASO PER CASO I REQUISITI PER L'ASSOGGETTAMENTO O MENO ALL'IRAP DEGLI ISCRITTI ALL'ALBO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 19124 del 6 settembre 2010

E' oramai consolidato l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui l'esercizio di un'attività professionale protetta, dunque con iscrizione all'Albo, non basti a negare o affermare l'esistenza di un'autonoma organizzazione in capo al professionista. Pertanto, andranno accertati caso per caso i requisiti per l'assoggettamento o meno all'Irap.

In merito si inserisce la sentenza n. 19124, depositata il 6 settembre 2010 dalla Cassazione tributaria, in cui si legge: "il requisito dell'autonoma organizzazione ricorre quando il contribuente: a) sia, sotto qualsiasi forma, il responsabile dell'organizzazione e non sia, quindi, inserito in strutture organizzative riferibili ad altrui responsabilità ed interesse; b) impieghi beni strumentali eccedenti il minimo indispensabile per l'esercizio dell'attività in assenza dell'organizzazione, oppure si avvalga in modo non occasionale di lavoro altrui. Costituisce onere del contribuente, che chiedi il rimborso dell'imposta asseritamente non dovuta, dare la prova dell'assenza delle predette condizioni".

Nello specifico, la sentenza tratta del caso di un avvocato che possedeva soltanto il computer, il fax e l'automobile e del ricorso, respinto, del Fisco che negava al professionista il rimborso dell'Irap. Nelle motivazioni si legge che l'avvocato ha diritto al rimborso perché non sussiste autonoma organizzazione non rilevando i notevoli importi dei beni ammortizzabili indicati nella dichiarazione.

## CASSAZIONE: STUDI DI SETTORE E COEFFICIENTI DI PRESUNZIONE PREVALGONO SU CRITERIO DI CASSA

Corte di Cassazione, Sentenza n. 16235 del 23 luglio 2010

La Corte di Cassazione ha stabilito che gli studi di settore e i coefficienti presuntivi hanno prevalenza sul criterio di cassa. Tale principio è l'esito del ricorso posto in essere dall'amministrazione finanziaria contro un architetto, il quale, avverso un accertamento basato sui coefficienti presuntivi, aveva contrapposto il criterio di cassa. La Sezione Tributaria civile, investita della questione, rilevando che la Commissione Tributari regionale non si è adeguata ai principi della Corte stessa, ha in proposito precisato che "la procedura di accertamento tributario standardizzato mediante l'applicazione dei parametri o degli studi di settore costituisce un sistema di presunzioni semplici, la cui gravità, precisione e concordanza non è "ex legge" determinata dallo scostamento del reddito dichiarato rispetto agli "standards" in sé considerati - meri strumenti di

ricostruzione per elaborazione statistica della normale redditività - ma nasce solo in esito al contraddittorio da attivare obbligatoriamente, pena la nullità dell'accertamento, con il contribuente. In tale sede, quest'ultimo ha l'onere di provare, senza limitazione alcuna di mezzi e di contenuto, la sussistenza di condizioni che giustificano l'esclusione dell'impresa dall'area dei soggetti cui possono essere applicati gli "standards" o la specifica realtà dell'attività economica nel periodo di tempo in esame, mentre la motivazione dell'atto di accertamento non può esaurirsi nel rilievo dello scostamento, ma deve essere integrata con la dimostrazione dell'applicabilità in concreto dello "standard" prescelto e con le ragioni per le quali sono state disattese le contestazioni sollevate dal contribuente".

## **VANI NON ABITABILI FUORI DAL CALCOLO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 17450 del 23 luglio 2010**

L'amministrazione non può valutare "di lusso" un immobile, comprendendo nella metratura vani non abitabili.

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione che, con la sentenza in esame, ha accolto il ricorso presentato da un contribuente contro l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro. La CTR nel calcolare quanto dovuto, aveva infatti ricompreso alcuni vani non abitabili secondo la normativa statale e locale vigente. Dando ragione al cittadino, il giudice di legittimità ha invece applicato il principio di diritto secondo cui, "al fine di stabilire se la singola unità immobiliare non superi i limiti massimi di superficie per la sua qualificabilità come abitazione non di lusso, secondo la previsione del D.M. 2 agosto 1969, l'indagine diretta ad accertare se una soffitta debba essere o meno inclusa in detta superficie implica la necessità di riscontrare se la soffitta medesima presenti, anche alla stregua dei regolamenti edilizi, le caratteristiche prescritte per l'abitabilità. La potenzialità abitativa delle soffitte, in considerazione della quale le soffitte stesse diventano espressione della superficie dell'appartamento, va valutata alla luce delle caratteristiche tecniche cui devono corrispondere i vani per essere considerati abitabili secondo la normativa statale e locale vigente".

## **VERSAMENTO INCONTROLLATO DI UNA NOTEVOLE QUANTITÀ DI ACQUA PIOVANA DA UN EDIFICIO PRIVO DI GRONDAIA**

**Corte di Cassazione, Sez. III, Sentenza n. 44362 del 29 novembre 2007**

Integra il reato di getto pericoloso di cose (art. 674 c.p.) il versamento incontrollato di una notevole quantità di acqua piovana da un edificio privo di grondaia, recante molestia e disturbo al proprietario del fondo limitrofo, non dipendente dalla conformazione dei luoghi ma derivante dalla negligente condotta omissiva del reo. (Nella specie gli imputati avevano eseguito opere edilizie sull'edificio, senza apportare alcun accorgimento idoneo ad impedire il riversamento delle acque sul fondo limitrofo).

## **IL REGOLAMENTO PREDISPOSTO DALL'ORIGINARIO UNICO PROPRIETARIO O DAI CONDOMINI CON CONSENSO TOTALITARIO PUÒ NON AVERE NATURA CONTRATTUALE**

**Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 13632 del 4 giugno 2010**

In tema di comunione, non ha natura contrattuale il regolamento che, avendo ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune (art. 1106 c.c.), rientra nelle attribuzioni dell'assemblea e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti; ha invece natura di contratto normativo plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento quando - contenendo disposizioni che incidono sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscono obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinano criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali - lo stesso esorbita dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea.

## **QUANDO UN'APERTURA MUNITA DI INFERRIATA PUÒ ESSERE CONSIDERATA VEDUTA**

**Corte d'Appello Roma, , Sentenza n. 1462 del 1 aprile 2010,**

Un'apertura munita di inferriata può essere considerata veduta anziché luce solo se permetta di affacciarsi e di guardare, oltreché di fronte, anche obliquamente o lateralmente, come nel caso in cui abbia maglie così larghe da consentire di esporre il capo in ogni direzione ovvero non sia aderente alla superficie esterna del muro ma se ne distacchi tanto da consentire di sporgere il capo oltre tale muro.

## **APPALTO PER LAVORI DI MANUTENZIONE, RESPONSABILITÀ ANCHE DEL SOGGETTO INCARICATO DELLA GESTIONE E LA MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 8697 del 13 aprile 2010**

Del danno patito da persona il cui appartamento sia stato svaligiato da ladri, introdottivisi attraverso ponteggi installati per il restauro del fabbricato e privi sia di illuminazione che di misure di sicurezza, possono essere chiamati a rispondere non solo l'impresa che ha realizzato i ponteggi stessi e il condominio, ma anche il soggetto che abbia eventualmente delegato la gestione e la manutenzione dell'immobile. Infatti, nel caso di appalto , oltre il dovere di custodia e controllo delle opere da eseguire il committente e detentore del bene resta obbligato, ai sensi dell'art. 2051 c.c., a vigilare non solo sulla corretta esecuzione delle opere appaltate, ma anche sulla regolare installazione del ponteggio. Tale responsabilità non può poi essere esclusa in ragione della presenza di clausole del contratto di appalto che, mettendo a carico dell'appaltatore tutti gli oneri ed obblighi in questione, sollevano il committente da ogni responsabilità, anche nei confronti dei terzi, in quanto siffatte pattuizioni, se spiegano efficacia nei rapporti tra le parti contraenti, non fanno venir meno la responsabilità nei confronti dei terzi posta dalla legge a carico del custode.

## **CONDOMINIO: PER MODIFICARE LE TABELLE MILLESIMALI BASTA LA MAGGIORANZA**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 18477 del 9 agosto 2010**

Fino ad ora modificare le tabelle millesimali era un'operazione impossibile poiché, per una consolidata prassi, tale operazione richiedeva l'unanimità dell'assemblea condominiale. È facile comprendere che la più banale delle modifiche alle tabelle millesimali finisce comunque per "penalizzare" almeno un condomino che, quindi, ha tutto l'interesse a votare contro. Una sentenza della Cassazione a sezioni unite sconfessa questa tesi rivoluzionando l'orientamento precedente della stessa corte. Con la sentenza in esame, la Corte ha chiarito che per modificare le tabelle millesimali è sufficiente la maggioranza qualificata definita al comma 2 dell'art. 1136 del Codice Civile. In altre parole, per modificare le tabelle millesimali è sufficiente una delibera assembleare approvata dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

## **NON È INDISPENSABILE L'AUTORIZZAZIONE DELL'ASSEMBLEA AFFINCHÉ L'AMMINISTRATORE POSSA COSTITUIRSI IN GIUDIZIO**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 18331 del 6 agosto 2010**

Non si ritiene indispensabile l'autorizzazione dell'assemblea affinché l'amministratore possa costituirsi in giudizio o impugnare una sentenza sfavorevole. Infatti il legame tra il potere gestorio dell'assemblea e l'attività esecutoria dell'amministrazione deve essere raccordato «con la legittimazione passiva generale attribuita all'amministratore dall'articolo 1131, secondo comma, Cc.».

*(L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione).* Siffatta legittimazione bilancia l'esigenza di agevolare i terzi e la necessità di tempestiva difesa dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio e «deve ritenersi immanente al complessivo assetto normativo condominiale». Pertanto la ratifica vale a sanare l'operato "d'urgenza" dell'amministratore.

## **TABELLE MILLESIMALI: SE LA DELIBERA APPROVA SEMPLICEMENTE UN CALCOLO TECNICO, È SUFFICIENTE LA MAGGIORANZA ASSOLUTA.**

**Corte di Cassazione, Sentenza n.18477 del 09 agosto 2010**

La deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali. A favore della tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non viene addotto alcun argomento convincente, se si tiene presente che tali tabelle, in base all'art. 68 disp. att. c.c., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, in base all'art. 1138 c.c., viene approvato dall'assemblea a maggioranza, 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, dovrebbe essere logico concludere che tali tabelle vanno approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio. Alla luce di quanto esposto deve, quindi, affermarsi che le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139 c.c., comma 2, (NDR: 1136 c.c., comma 2) con conseguente fondatezza del primo motivo ricorso principale ed assorbimento degli altri motivi dello stesso ricorso.

## **UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA AD ALLOGGIO DEL PORTIERE, PRESUNZIONE DI COMUNIONE, FRAZIONAMENTO/ACCATASTAMENTO**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 11195 del 7 maggio 2010**

In tema di condominio negli edifici, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2. cod. civ., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa. Né per vincere, in base al titolo, la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117, n.2, cod. civ., sono sufficienti il frazionamento-accatastamento e la relativa trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, trattandosi di atto unilaterale di per sé inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, e dovendosi invece riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti.

## **DECRETO INGIUNTIVO, L'AMMINISTRATORE CHE PROCEDA ALL'OPPOSIZIONE NON HA LA NECESSITÀ DI ESSERE AUTORIZZATO DALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

Corte di Cassazione, Sentenza n. 12622 del 24 maggio 2010

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente ha la posizione processuale del convenuto; di conseguenza l'amministratore di condominio che proceda a tale opposizione non ha la necessità di essere autorizzato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ.

## **LA CONCESSIONE DI UN TERMINE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI LOCATIZI SCADUTI NON OPERA PER I CONTRATTI RELATIVI AGLI IMMOBILI DESTINATI AD USO**

Corte di Cassazione, Sentenza n. 13248 del 31 maggio 2010

Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla legge n. 392 del 1978, la disciplina di cui all'art. 55, relativa alla concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, non opera in tema di contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo. Il legislatore, difatti, nel dettare la disciplina della sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto possa evitare tal effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ha limitato la portata della sua previsione al solo ambito delle ipotesi di inadempimento da morosità descritte e prese in considerazione dall'art. 5 della stessa legge, di tal che è la stessa disposizione di cui all'art. 55 - la quale risulta inclusa tra quelle di natura processuale, di per sé inidonee a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare il proprio ambito di applicazione alle sole locazioni abitative.

## **USO DEL CORTILE CONDOMINIALE, CONSENTIRE AI COMPROPRIETARI L'ACCESSO A PIEDI O CON VEICOLI ALLE LORO PROPRIETÀ**

Corte di Cassazione, Sentenza n. 13879 del 9 giugno 2010

Tra le destinazioni accessorie di un cortile comune, la cui funzione principale è quella di dare aria e luce alle varie unità immobiliari, rientra anche quella di consentire ai comproprietari l'accesso a piedi o con veicoli alle loro proprietà, di cui il cortile costituisce un accessorio, nonché la sosta anche temporanea dei veicoli stessi, e quindi di accedere ai rispettivi immobili anche con mezzi meccanici, poiché tale uso non può ritenersi condizionato tra l'altro dall'eventuale più limitata forma di godimento del cortile comune praticata in passato. Cosicché deve sul punto ritenersi che l'enunciata utilizzazione non comporta alcuna immutazione, trasformazione, modificazione o sfruttamento per fini diversi da quelli precedenti, ma soltanto un più ampio godimento della cosa comune.

## **SUPERCONDOMINIO, LA CASSAZIONE CONFERMA L'APPLICABILITÀ DELLE NORME DETTATE IN MATERIA DI CONDOMINIO NEGLI EDIFICI ANCHE PER CIÒ CHE CONCERNE L'INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI COMUNI**

Corte di Cassazione, Sentenza n.13883 del 9 giugno 2010

Con la sentenza in esame, la Corte di Cassazione “*presta convinta adesione*” (così Cass. 9 giugno 2010 n. 13883) a quell'indirizzo, ormai considerato *ius receptum* (ossia principio di diritto acquisito), secondo cui anche ai così detti supercondomini si applica la disciplina dettata dal codice civile (art. 1117-1139 c.c.) in materia di condominio negli edifici.

Il supercondominio (nozione elaborata dalla dottrina in ragione dell'evoluzione urbanistica ed architettonica) altro non è che

quel complesso di edifici, che di per sé potrebbero costituire separati condomini, che hanno in comune una serie di cose o impianti tra quelle elencate (in modo esemplificativo) dagli artt. 1117 c.c.

Il dubbio che è sorto era il seguente: a queste tipologie edilizie è applicabile la normativa dettata per la comunione in generale o quella che disciplina il condominio?

La risposta, in quella che può essere considerata la sentenza di riferimento in materia, è stata la seguente: *“ le norme in materia di condominio non considerano l'edificio unitariamente ma, nell'ambito della costruzione, qualificano separatamente due tipi di beni, che formano oggetto di differenti diritti: i piani e le porzioni di piano in proprietà solitaria e le cose, gli impianti ed i servizi in proprietà comune. Beni distinti, legati tra loro dal collegamento strumentale che, di fatto, consiste nella incorporazione materiale o nella destinazione funzionale. Del resto, secondo la valutazione sociale ed economica, le cose, gli impianti ed i servizi comuni non si usano e non si gestiscono in funzione dell'intero edificio, ma in ragione delle singole unità immobiliari in proprietà solitaria. Poiché il godimento degli appartamenti e degli altri locali raffigura lo scopo, la ragione ultima dell'uso individuale e della gestione collegiale delle parti comuni, non sarebbe coerente ritenere che l'intero edificio costituisca il termine del collegamento strumentale previsto dall'art. 1117 cod. civ.[...] Orbene, alle cose, agli impianti ed ai servizi di uso comune esterni al fabbricato, ma collegati dalla relazione di accessorietà con i piani o con le porzioni di piano siti in diversi edifici, si applicano le norme specifiche sul condominio proprio sulla base della relazione di accessorio a principale: considerato, altresì, che il collegamento strumentale tra i beni in comune e quelli propri si riproduce nel legame tra l'interesse relativo alle parti comuni e quello afferente alle unità immobiliari in proprietà solitaria”* (Cass. 7 luglio 2000 n. 9096).

Sostanzialmente secondo i giudici del Supremo Collegio per l'applicazione delle norme di cui agli artt. 1117 e ss c.c., è indifferente che le cose siano incorporate nell'edificio potendo le stesse essere poste al suo esterno ed essere comuni anche ad altri edifici. In tal caso queste beni saranno in condominio tra i vari edifici.

Nel caso di specie la controversia è ruotata attorno alla “supercondominialità” dell'impianto idrico, ad una rottura dello stesso ed alla conseguente ripartizione delle spese per l'abnorme consumo.

In sintesi: secondo il supercondominio il punto in cui si era verificata la rottura comportava l'attribuzione degli oneri derivanti dal succitato maggior consumo ad una sola palazzina tanto che l'assemblea del supercondominio deliberava in tal senso. Ciò perché in virtù del contenuto dell'art. 1117 n. 3 c.c. gli impianti sono di proprietà comune fino al punto di diramazione degli stessi verso i locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Nel caso di specie, il punto di rottura era stato individuato al di là di questa diramazione. Secondo alcuni condomini, invece, al supercondominio non sono applicabili le norme di cui agli artt. 1117 c.c. e ss. Ne seguiva un giudizio nel quale in entrambi i gradi di merito il condominio risultava vincitore.

La Corte di legittimità, confermando la decisione contenuta nell'impugnata sentenza della Corte d'appello di Firenze, faceva propri i principi espressi nella succitata sentenza n. 9096/00 e specificava che *“ deve essere ritenere applicabile nella specie l'art. 1117 c.c., n. 3, secondo cui gli impianti per l'acqua devono presumersi di proprietà comune fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini”*. In conseguenza di ciò *“ posto che la rottura si era verificata in un preciso punto nelle tubazioni afferenti a singoli edifici, la comunione non operava più e la spesa per il consumo abnorme conseguente non poteva essere ripartita tra tutti i partecipi del supercondominio”*

## **TUBAZIONE PER IL PASSAGGIO DEL GAS METANO LUNGO IL MURO COMUNE, DISTANZE LEGALI**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 12520 del 21 maggio 2010**

In materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art.889 cod. civ., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali.

(Nella specie, senza rispettare le distanze legali alcuni condomini avevano collocato una tubazione per il passaggio del gas metano lungo il muro che divideva la propria unità immobiliare da quella di altro condomino, il quale aveva così proposto, nei loro confronti, domanda di risarcimento danni e ripristinatori.)

## **CONDOMINIO: NON SERVE UNANIMITÀ PER LA MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI**

**Corte di Cassazione, Sentenza n.18477/2010**

Non occorre più il consenso unanime di tutti i condomini per la modifica delle tabelle millesimali. Lo hanno stabilito le sezioni unite della Corte di Cassazione chiarendo che è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1138 c.c. Per molto tempo - ricordano gli Ermellini - la Suprema Corte aveva ritenuto che per l'approvazione o la revisione delle tabelle millesimali fosse necessario il consenso unanime di tutti i condomini in mancanza del quale avrebbe dovuto provvedere il giudice su istanza degli interessati. Sono diverse le ragioni addotte a sostegno di tale orientamento che però, secondo le Sezioni Unite, non sono convincenti. Le tabelle millesimali - spiega la Corte nella sentenza in esame - in base all'art. 68 att. codice civile, sono allegare al regolamento di condominio (che a sua volta è approvato a maggioranza a norma dell'art. 1138). Considerato che dette Tabelle non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari ma si limitano ad accertare il solo valore delle stesse rispetto all'intero edificio, ai soli fini della gestione del condominio, si deve ritenere che per la loro approvazione sia sufficiente la stessa maggioranza prevista per il regolamento del condominio cui sono allegare.

## **GIRO DI VITE CONTRO CHI APPROFITTA DELLA VULNERABILITÀ DEGLI ANZIANI**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 3247/2010**

La Corte di Cassazione adotta la linea dura contro chi raggira ed usa violenza contro gli anziani. Per la Corte le rapine ad anziani sono diventate un vero e proprio allarme sociale. Occupandosi del caso di tre persone indagate per concorso in una rapina impropria ai danni di una anziana donna, la seconda sezione penale della Corte ha stabilito che è legittima la custodia cautelare. Gli indagati avevano rapinato in casa l'anziana signora e l'avevano spostata con forza prendendola per un braccio per potersi dare alla fuga. Il gip di Roma aveva convalidato la custodia in carcere dei tre malviventi ed il caso finiva in Cassazione dove i rapinatori avevano cercato di alleggerire la loro posizione facendo anche rilevare l'assenza di precedenti penali. La Corte che ha respinto i ricorsi ha sottolineato che atti di questo genere non meritano nessuno sconto di pena dato che costituiscono un "grave allarme sociale". Ma non basta, secondo la Corte, "indipendentemente dalla presenza di precedenti a carico dei ricorrenti", è stato correttamente e legittimamente riscontrato "il pericolo di recidiva desumibile dalla gravita' e dalle modalita' del fatto che fanno pensare ad una preventiva organizzazione del piano (furto in abitazione ai danni di persona anziana e vulnerabile) con ripartizione dei ruoli".



## NOTAI, AVVOCATI E TECNICI I PRIMI A VEDERE GLI EFFETTI DELLA CRISI SU REDDITI E PENSIONI

Professionisti al tempo della crisi. Fatturati in calo e assegni previdenziali in sofferenza. Lo scenario che lasciano intravedere i dati della casse professionali, fotografato al dicembre 2008, alle prime avvisaglie della crisi finanziaria ed economica che ha colpito il sistema produttivo mondiale negli ultimi due anni, è tuttavia molto chiaro. I trend sono emblematici ed è purtroppo facile analizzarli in prospettiva.

Per gli ingegneri il calo dei redditi, ad esempio, si è attestato nel 2008 all'1,5 per cento. «Ma il dato relativo ai fatturati è in realtà solo l'inizio di una diminuzione che si è andata accentuando con il trascorrere dei mesi», spiega il presidente del Consiglio nazionale Giovanni Rolando. «Mi aspetto un calo ancora maggiore dai dati relativi ai redditi 2009 e a quelli 2010, perché i professionisti sono ancora in crisi». Le difficoltà negli studi degli ingegneri sono cominciate alla fine del 2008, quando la recessione ha bloccato il settore del mattone. «Alla frenata busca del mercato edilizio privato – continua il presidente del Cni – si aggiunge anche la crisi delle opere pubbliche. Si lavora meno, e quando si lavora si fa una gran fatica a farsi pagare».



Il ritardo nei pagamenti non riguarda solo il settore privato («alcuni committenti sono addirittura falliti e quindi il professionista non riceverà mai compenso») ma anche quello pubblico: «I comuni – sottolinea Rolando – sono inchiodati al patto di stabilità e rimandano i pagamenti». Un'ulteriore sforbiciata ai redditi deriva dall'abolizione delle tariffe minime imposta dalle "lenzuolate" dell'ex ministro dello Sviluppo economico Pierluigi Bersani: «Se si aboliscono le tariffe in un momento in cui c'è poco lavoro – puntualizza il presidente del Cni – si finisce per favorire la concorrenza sleale di chi offre prestazioni a prezzi stracciati pur di lavorare».



Alla crisi del 2008 si aggiunge un incremento sproporzionato degli iscritti all'Albo: basti pensare che la Francia ha un terzo degli ingegneri dell'Italia. Sono i giovani a vivere le difficoltà maggiori e soprattutto pensando a loro Rolando chiede incentivi economici e un più facile accesso al credito. «Ma serve anche un potenziamento delle società interprofessionali e un piano di investimenti mirato», aggiunge.

Analoghe preoccupazioni accompagnano le valutazioni del Consiglio nazionale forense in vista di una riforma professionale sempre più urgente. Il leggero calo dei redditi medi percepiti dagli avvocati nel 2008 rispetto all'anno precedente va letto solo come un anticipo "statistico" dell'impatto, ben più negativo, che la recessione ha avuto nel 2009 e nel 2010 sulla redditività della categoria. E a pagare di più sono i circa trentamila giovani "imbarcati" ogni anno.

Ad ogni modo, il peso maggiore delle difficoltà economiche lo hanno sopportato (e lo stanno sopportando) i notai che anche nel 2008 hanno visto assottigliarsi del 10% i propri introiti. «Una contrazione di eguale misura – spiega Gabriele Noto, componente del Consiglio nazionale del notariato – è stata riscontrata nel 2007 e nel 2006. Questo vuol dire che in pochi anni abbiamo subito la perdita di poco meno di un terzo del nostro reddito. Per fortuna, la cassa professionale è stata amministrata bene, non ha inglobato titoli tossici o perdite finanziarie». Le cause di questa riduzione? «Oltre alla crisi che ha progressivamente tagliato il giro d'affari e il valore delle operazioni – precisa Noto – scontiamo alcune modifiche legislative che hanno sottratto alcune materie alla nostra competenza, dalle pratiche di trasferimento della proprietà delle auto alla cancellazione delle ipoteche. Abbiamo tuttavia cercato di conservare i livelli occupazionali all'interno dei nostri studi per non

disperdere un personale altamente qualificato».

Secondo i dati di Inarcassa i redditi medi di ingegneri e architetti nel 2008 sono calati da 33.037 a 32.552 euro. Un dato "ottimistico" secondo Massimo Gallione, presidente del Consiglio nazionale degli architetti: «La nostra professione risente della scomparsa dell'edilizia pubblica, settore in via d'estinzione se si escludono le grandi opere». Secondo i dati degli architetti l'edilizia pubblica è calata del 90% in dieci anni. «E l'edilizia privata non se la passa tanto meglio. Il piano casa che doveva rilanciare l'economia del settore ha dato risultati limitati».

In discesa anche il fatturato dei geometri, che passano dai 22.695 euro annui del 2007 ai 22.506 euro del 2008. «i redditi – avverte però il presidente del consiglio nazionale Fausto Savoldi – vanno letti scorporando l'età dei professionisti: la media non lo mostra, ma quelli in difficoltà sono soprattutto i giovani, mentre i redditi dei geometri affermati sono stabili». Oltre al problema anagrafico c'è anche da considerare il divario nord-sud: «nel meridione i tempi per i pagamenti si allungano e i compensi diminuiscono. mentre al nord si è sempre cercato di tenere alti i compensi. l'unica chance per chi si affaccia ora alla professione è specializzarsi con strumenti moderni che magari gli "anziani" non sanno utilizzare».

## **BARRIERE ARCHITETTONICHE: 3 OTTOBRE PALAZZO CHIGI APERTO A CITTADINI CON DISABILITÀ**

Domenica 3 ottobre Palazzo Chigi potrà essere visitato da cittadini con disabilità. Lo rende noto il Governo che fa inoltre sapere che l'iniziativa rientra nella ottava Giornata nazionale per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Potranno essere visitate le sale storiche del governo e alcuni funzionari faranno da guida per i visitatori dalle ore 9 alle ore 19. Ogni visita avrà la durata di una ora. Nella nota diffusa sul sito istituzionale del Governo emerge che la domanda per poter visitare Palazzo Chigi può essere inviata sia da singoli che da Associazioni. Per poter partecipare all'iniziativa è sufficiente compilare la scheda di prenotazione e attendere la conferma. La scheda può essere spedita a [segreteriaauagf@palazzochigi.it](mailto:segreteriaauagf@palazzochigi.it) o inviata tramite fax al numero 06.67794588.

## **UE: INDENNITÀ DI MATERNITÀ ANCHE PER LE LAVORATRICI AUTONOME**



La nuova Direttiva europea del 7 luglio 2010 n. 2010/41/UE pone l'accento sull'applicazione del principio della parità di trattamento tra uomini e donne che esercitano un'attività autonoma, e si propone di migliorare nell'Unione Europea la protezione sociale deL'ampliamento del campo di applicazione della direttiva ha riflessi sulla protezione sociale che adesso deve essere accordata, su base obbligatoria o volontaria, non più solo ai lavoratori autonomi ed ai loro coniugi, ma anche ai loro conviventi.

Ciò che rappresenta una novità assoluta e rilevante è la garanzia per le lavoratrici autonome, per le coniugi gestanti e le conviventi gestanti, al diritto ad un'indennità di maternità che consenta interruzioni dell'attività lavorativa in caso di gravidanza o per maternità per almeno 14 settimane.

[Vai alla Direttiva europea](#)



## Marmomacc Meets Design 2010

Verona, dal 29 settembre al 2 ottobre 2010

Per il quarto anno consecutivo, Marmomacc Meets Design apre nuove prospettive per il settore del marmo e della pietra, nell'intento di dimostrare come evoluzione e progettualità nascano e si sviluppino in diretto e costante rapporto con il sistema produttivo. Quest'anno, a fianco delle aziende "storiche", sono presenti nuove realtà che, all'insegna dell'innovazione, per la prima volta hanno deciso di misurarsi sul tema Irregolare. Due nuove iniziative ampliano poi l'orizzonte esplorativo, portandolo a scala urbana e regionale: l'Accademia di Architettura di Mendrisio, all'interno di un programma annuale di esplorazione e di riqualificazione per la città di Varese, ha infatti scelto Marmomacc per studiare con Riccardo Blumer un progetto di arredo urbano di botticino, che vede il diretto coinvolgimento del Consorzio Marmisti Bresciani; e la Regione Puglia assocerà invece a quattro tra le più note e utilizzate pietre locali la progettualità di altrettanti promettenti giovani designer.

Numerosi gli altri appuntamenti e i progetti previsti da Marmomacc (oltre alla rassegna fieristica suddivisa nelle sezioni marmi, pietra e design; blocchi e pietra grezza; macchine e attrezzature; utensili e prodotti chimici; information technology, software, stampa, associazioni, servizi), come il Best Communicator Award, assegnato ai migliori stand espositivi. Per maggiori informazioni : [www.marmomacc.com](http://www.marmomacc.com)



## SAIE 2010

Bologna dal 27 al 30 ottobre 2010



Anno di svolta, il 2010, per SAIE. Nuovo formato, nuovi contenuti e nuove proposte che la prossima, 46A edizione del Salone Internazionale per l'Edilizia, in programma a Bologna dal 27 al 30 ottobre 2010, offrirà a tutti gli operatori del mondo delle costruzioni. Molte le novità, per i 170.000 visitatori e 1.700 espositori che abitualmente convergono nei 235.000 metri quadri della fiera, riunite sotto lo slogan "Integrare per costruire". Obiettivo di SAIE 2010 è fornire infatti un contributo di eccellenza per arrivare a una piena ed efficace integrazione di saperi, competenze e tecnologie, allo scopo di spingere l'edilizia verso quel salto di qualità tanto atteso da tutti gli operatori di settore.

I TRE PILASTRI DI SAIE 2010

Tre le principali aree tematiche attraverso le quali si snoda l'edizione 2010 di SAIE: sostenibilità, produzione e servizi. Tre aspetti complementari e integrati di un'unica attività, tre aree nelle quali si innestano i già esistenti saloni tematici LATERSAIE, SAIEBIT, SAIELEGNOSAIIECONCRETE, SAIE NEW STONE AGE DESIGN, SAIEENERGIA, SAIECANTIERE, SAIEPRECAST e SAIECONCRETE. In ogni area, un programma articolato di iniziative offrirà a visitatori ed espositori un quadro globale ed esaustivo delle tendenze più attuali.

Integrare con energia: SAIENERGIA & SOSTENIBILITÀ

Dopo le due fortunate edizioni del 2008 e 2009, SAIENERGIA cresce e diventa SAIENERGIA & SOSTENIBILITÀ, riunendo gli spazi dedicati alle energie rinnovabili con quelli dedicati ai materiali, sistemi e componenti finalizzati a un costruire sostenibile e sicuro. Com'è ormai tradizione, nel padiglione 14 prenderà corpo la Piazza dell'Energia, fulcro durante tutta la manifestazione di convegni, workshop, esposizioni, incontri, dibattiti e conferenze, coordinati direttamente da Mario Cucinella; quest'anno, inoltre, alla Piazza dell'Energia si affiancheranno altri spazi tematici, dedicati agli infiniti aspetti del costruire energeticamente sostenibile.

Il cantiere evoluto: SAIECANTIERE & PRODUZIONE

La consueta e consolidata attenzione che SAIE, unico nel panorama nazionale, offre ai produttori di attrezzature da cantiere, si evolve in SAIECANTIERE, salone tematico dedicato alla produzione in-site e off-site, arricchito da una serie di eventi, iniziative e spazi dimostrativi pensati appositamente per presentare nel modo migliore la produzione nazionale e internazionale.

L'edilizia immateriale: SAIESERVIZI

Con i suoi 20.000 metri quadri dedicati ai servizi tecnici per le costruzioni e l'architettura, SAIESERVIZI rappresenta il più grande salone tematico in Europa di software e hardware tecnico e di strumenti finalizzati al progettare, costruire e mantenere. A corollario del Salone, una serie di forum e spazi finalizzati al confronto tra operatori si propone come luogo ideale dove reperire e scambiare le informazioni più aggiornate in materia.

Contatti SAIE BolognaFiere - Viale della Fiera, 20 40128 – Bologna - Tel. 39 051 282111- Fax 39 051 6374013

Email: [saie@bolognafiere.it](mailto:saie@bolognafiere.it) - <http://www.saie.bolognafiere.it>

## LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E AMBIENTALE. LEED, ITACA, CASA CLIMA

Castel San Pietro (BO) - 16 settembre 2010

È in programma per il prossimo 16 settembre un evento unico, che per la prima volta vedrà riuniti allo stesso tavolo di discussione il management dei tre principali standard di certificazione energetica e ambientale, LEED, Itaca e CasaClima.

E proprio per questo l'obiettivo principale di questo evento sarà quello di creare le condizioni affinché si possa individuare una sinergia virtuosa tra i principali standard di certificazione energetica e ambientale.

Dopo una necessaria presentazione di criteri e requisiti di classificazione dei tre standard, si aprirà il dibattito coinvolgendo anche il pubblico partecipante.

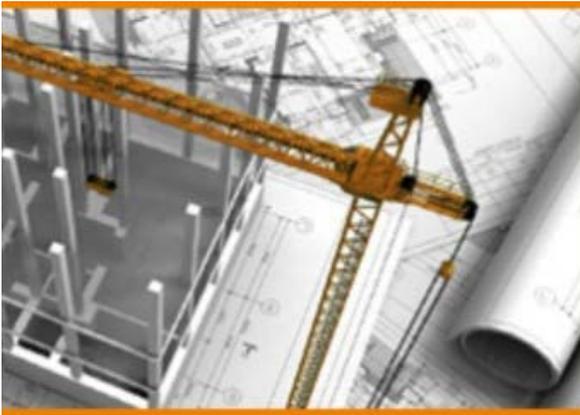
La giornata rappresenta, quindi, una straordinaria opportunità di aggiornamento professionale non solo sulle procedure di certificazione, ma anche su materiali e tecnologie d'avanguardia per la bioedilizia ed il risparmio energetico.

In una sessione mattutina di workshop tecnici, aziende leader in innovazione e sviluppo presenteranno le nuove frontiere del costruire sostenibile quale premessa indispensabile al dibattito pomeridiano.

Castel San Pietro Terme (Bologna), Centro Congressi Artemidelve, Viale Terme 1010/C, 16/09/2010



## CONCORSO DI PROGETTAZIONE: CITTADELLA DELL'EDILIZIA. CENTRO DI FORMAZIONE EDILE



L'Associazione "Parti Sociali Edili Como" (ANCE COMO e Organizzazioni Sindacali dei lavoratori edili della Provincia di Como), ha deciso di indire un **Concorso di progettazione** per la realizzazione della "Cittadella dell'edilizia" con tema la progettazione di un nuovo edificio destinato a centro di formazione edile e sede degli enti paritetici edili territoriali da realizzarsi sull'area sita in Como - Via del Lavoro.

È oggetto di progettazione anche la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio.

**L'iscrizione dovrà pervenire entro le ore 12.30 del 24 settembre 2010**, in carta semplice mediante l'utilizzo del "Modello A - domanda di partecipazione al Concorso" e dovrà essere inviata tramite **P.E.C.**

posta elettronica certificata all'indirizzo [ancecomo@legalmail.it](mailto:ancecomo@legalmail.it). Nessuna altra procedura è ammessa.

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti dovranno pervenire per iscritto alla Segreteria del Concorso entro il 24 settembre a mezzo **P.E.C.** posta elettronica certificata. Le risposte, fornite entro un massimo di dieci giorni, verranno inviate a tutti gli iscritti a mezzo P.E.C. posta elettronica certificata e pubblicata nella parte riservata del sito di ANCE Como nella sezione FAQ.

Associazione "Parti Sociali Edili Como", Como – Via Briantea n. 6, Telefono: 031/3313711

WEB [www.ancecomo.it](http://www.ancecomo.it), e-mail: [info@edilicomo.it](mailto:info@edilicomo.it), P.E.C. [ancecomo@legalmail.it](mailto:ancecomo@legalmail.it)

Segreteria del Concorso: ANCE COMO - Responsabile Ferrario ing. Valter, Telefono: 031/3313711

e-mail: [info@edilicomo.it](mailto:info@edilicomo.it), P.E.C. [ancecomo@legalmail.it](mailto:ancecomo@legalmail.it)

## CONCORSO DI IDEE: PIAZZA E SPAZI ANNESSI. COMUNE DI SARNICO (BG), PIAZZA XX SETTEMBRE

**Sarnico (Bg) fino al 03 novembre 2010**



Il presente concorso di idee ha per oggetto la progettazione di Piazza XX Settembre e degli spazi annessi.

Obiettivo del concorso è quello di ricevere idee e ipotesi progettuali volte ad ottenere:

- Un progetto di sistemazione complessiva finale della piazza, ove siano definiti i rapporti tra lo spazio di progetto, il contesto urbano e il fronte lago;
- il progetto architettonico di massima riguardante la piazza e tutti i suoi aspetti specifici (aspetti funzionali, architettonici, tecnologici), da cui possano essere sviluppati i successivi livelli di progettazione preliminare, definitiva, esecutiva.

I progetti e le domande di partecipazione al presente concorso di idee dovranno pervenire al seguente indirizzo: Comune di Sarnico (BG), Ufficio Protocollo, Via Roma n. 54 – Cap 24067 entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 03.11.2010.

Comune di Sarnico, Via Roma n. 54, 24067 Sarnico (BG) Tel. 035-924111, fax: 035-910577

<http://www.comune.sarnico.bg.it>.

Responsabile del procedimento: Arch. Franco Balbo - Responsabile del Servizio n. 4 – Edilizia Privata e Urbanistica  
tel. 035-924155 e-mail: [franco.balbo@comune.sarnico.bg.it](mailto:franco.balbo@comune.sarnico.bg.it)

Segreteria amministrativa: Geom. Antonio Castellini, tel. 035-924145



## L'ACQUA PRIMA DEI PASTI AIUTA A DIMAGRIRE



Due bicchieri d'acqua prima dei pasti danno un senso di sazietà che fa mangiare quasi 100 **calorie in meno**. Lo ha conferma uno studio dell'Università Virginia Tech presentato da Brenda Davy del Dipartimento di Nutrizione Umana al Meeting dell'American Chemical Society. La sperimentazione è stata condotta su 48 adulti tra i 55 e i 75 anni d'età, divisi in due gruppi, entrambi sottoposti a una dieta ipocalorica: un gruppo doveva bere due bicchieri d'acqua prima dei pasti e l'altro no. Dopo tre mesi di dieta il primo gruppo è dimagrito di quasi otto chili, l'altro solo di cinque.

## L'IGIENE ORALE AIUTA A PREVENIRE L'INFARTO

Non lavarsi i denti è molto pericoloso anche per il cuore. Da uno studio della Society for General Microbiology britannica è emerso, infatti, che un batterio che prolifera nella bocca può passare nel sangue e provocare i coaguli spesso alla base degli attacchi cardiaci. Secondo gli scienziati dell'Università di Bristol, il responsabile della correlazione tra igiene orale e rischio cardiaco è lo streptococco, un batterio che normalmente rimane confinato nella bocca ma che in caso di gengive sanguinanti può entrare nella circolazione sanguigna. Una volta nel sangue, una proteina prodotta dal batterio stimola le piastrine a unirsi tra loro per formare uno 'scudo' protettivo al microorganismo, e sarebbero proprio questi coaguli i responsabili di infiammazioni e attacchi cardiaci. "Lo scudo protettivo", ha spiegato Howard Jenkinson, uno degli autori dello studio, "rende il batterio inattaccabile sia dal sistema immunitario sia dagli antibiotici. Questo studio conferma che una corretta igiene orale è importante, e non solo per i denti".



## L'ALCOL FA MALE ALLE OSSA DEI RAGAZZI



**Troppe sberle da giovani possono mandare in tilt i geni che proteggono dall'osteoporosi.**

È quanto sostiene uno studio condotto dalla Loyola University Health System, negli Stati Uniti, che ha trovato conferma sui topi della relazione tra alcol in eccesso e fragilità ossea. I ricercatori, infatti, hanno scoperto che circa 300 geni legati alla salute delle ossa vengono inibiti da consumo esagerato di alcol, con danni quasi permanenti. Tanto che anche 3 anni di assoluta astinenza non sono sufficienti per ripristinare l'attività di questi geni. "Lo studio è stato condotto su animali, ma ci sono molte probabilità che i risultati vengano confermati anche sugli uomini" ha spiegato John Callaci, il biologo che ha guidato la ricerca pubblicata su *Alcohol and Alcoholism*.

## FARMACI PERICOLOSI PER LA GUIDA E CODICE DELLA STRADA INNOVATO

Le case farmaceutiche dovranno adeguarsi alle disposizioni del nuovo Codice della Strada: infatti, il Ministero della Salute entro quattro mesi diramerà l'elenco (che verrà aggiornato annualmente) dei farmaci, sia da banco che a prescrizione obbligatoria, che "producono effetti negativi in relazione alla guida". Talché, le confezioni recheranno dei pittogrammi che indicheranno qual è la pericolosità della medicina per il guidatore che la assuma. Sono previste pesanti sanzioni per i titolari di autorizzazioni all'immissione in commercio di farmaci che non si adegueranno alle prescrizioni.

## ACQUISTO DI AUTO USATA - NECESSITÀ DI NUOVA CARTA DI CIRCOLAZIONE

In conseguenza dell'approvazione del nuovo Codice Stradale in caso di acquisto di veicolo usato è indispensabile richiedere una nuova carta di circolazione alla Motorizzazione Civile. Rimane valido, invece, il classico aggiornamento con apposizione dell'adesivo ministeriale in caso di cambio di residenza del proprietario unico o di uno dei comproprietari o di sede della ditta intestataria del mezzo.

## CONTRIBUENTI. IT: MIGLIAIA DI SEGNALAZIONI PER VACANZE ROVINATE. I CONSIGLI DELL'ASSOCIAZIONE

L'Associazione dei contribuenti italiani ha reso noto che stanno arrivando migliaia di proteste e segnalazioni "per annullamenti dei voli aerei, ritardi nei trasporti, smarrimento di bagagli, alberghi fatiscenti, condizioni del posto non corrispondenti a quelle illustrate nel depliant". L'Associazione ha così messo a disposizione un vademecum per la tutela dei diritti del turista. Ecco i principali suggerimenti di contribuenti. it:

1. Come prima cosa l'associazione ricorda che è importante conservare sempre i depliant e ogni altro materiale illustrativo che riguarda la vacanza. Naturalmente è importante anche leggere con attenzione il contratto e porre tutte le domande necessarie prima di firmare. All'agenzia bisogna inoltre chiedere sempre la fattura o la ricevuta fiscale.
2. Nel caso in cui dovessero cambiare le condizioni della vacanza dopo la firma del contratto è sempre possibile rinunciare e chiedere il rimborso di quanto versato.
3. Se i servizi o il paesaggio trovati sul posto non corrispondono a quanto illustrato nel depliant è importante fotografare il tutto ed inoltrare un reclamo scritto all'agenzia riservandosi al ritorno di richiedere il risarcimento dei danni. L'associazione infine rende noto di aver potenziato il team legale dello sportello del contribuente presente nelle principali città italiane per offrire adeguata assistenza a chi dovesse avere necessità di tutelare i propri diritti.



## L'IPHONE DIVENTA UN POS PER CARTE DI CREDITO!



Lavorare direttamente a casa del cliente o presso il suo ufficio/studio, quindi fuori dai propri locali commerciali, può dare vita ad un problema non di poco conto: il pagamento.

Infatti, può capitare che il cliente non abbia a disposizione denaro contante e voglia pagare la prestazione offertagli attraverso l'uso di una carta di credito o di debito.

Ovviamente, ciò non è possibile, in quanto quasi tutti i lavoratori in mobilità non possiedono strumenti adatti a registrazione la transazione di pagamento.

La situazione potrebbe cambiare drasticamente, in quanto d'ora in poi può essere sufficiente avere con sé il proprio iPhone. Grazie agli accordi fra Mophie ed Intuit, due aziende americane attive nella produzione di accessori per iPhone e nel settore Small Business, è stato prodotto il **Complete Credit Card Solution, un accessorio in grado di trasformare qualsiasi iPhone 3G/3GS in un POS mobile.** Il funzionamento è semplice: infatti, è sufficiente inserire tramite il touchscreen, la cifra dovuta dal cliente per la prestazione eseguita, strisciare la carta del cliente nell'apposito accessorio integrato nell'iPhone, inserire l'email del cliente od il suo numero di cellulare ed avviare la transazione.

A questo punto, GoPayment si collegherà tramite connessione protetta al proprio server, richiederà l'autorizzazione alla società emittitrice della carta ed in pochi secondi la somma di denaro dovuta verrà accreditata sull'account bancario del lavoratore. Inoltre, contestualmente al pagamento, il cliente riceverà in real-time la sua quietanza di pagamento o via mail o via sms. Il Complete Credit Card Solution è un sistema assolutamente sicuro: infatti, è progettato appositamente in modo che nessun dato relativo alla carta di credito venga ad essere memorizzato né nell'accessorio né sull'iPhone ed i dati vengono criptati attraverso una soluzione hardware ed inviati alla centrale già codificati e quindi non violabili.

## COME RECUPERARE L'ACCOUNT DI FACEBOOK RUBATO

Da stamattina non riesci più accedere al tuo account Facebook? Provando a effettuare il login, ricevi un messaggio di errore che ti avverte del fatto che i dati inseriti sono errati? Un tuo amico ti ha appena chiamato per chiederti delle spiegazioni circa le frasi poco carine che avresti scritto sulla sua bacheca? Fattene una ragione, il tuo account è stato rubato! Questo significa che dovrai dire per sempre addio...

Da stamattina non riesci più accedere al tuo account Facebook? Provando a effettuare il login, ricevi un messaggio di errore che ti avverte del fatto che i dati inseriti sono errati? Un tuo amico ti ha appena chiamato per chiederti delle spiegazioni circa le frasi poco carine che avresti scritto sulla sua bacheca? Fattene una ragione, il tuo account è stato rubato!

Questo significa che dovrai dire per sempre addio al tuo profilo (e alla tua privacy) e crearne uno nuovo ripartendo da zero? Assolutamente no. Esistono diversi metodi "ufficiali" tramite i quali puoi recuperare l'account di Facebook rubato, e adesso andremo a scoprirli insieme.

## IL CELLULARE? MOLTO PIÙ SPORCO DELLO SCIACQUONE DEL WC

Ogni volta che toccate il vostro telefonino, ricordatevi che state entrando in contatto con una quantità di batteri nocivi 18 volte superiore a quella presente sul pulsante dello scarico del wc. Proprio così: oltre ai carrelli della spesa, al volante



dell'auto e ai Dvd a noleggio, il cellulare è l'habitat ideale per la proliferazione di batteri pericolosi per l'organismo come la Salmonella e l'Escherichiacoli. Il piacere che ci dà il fatto di poter usare liberamente il telefonino, insomma, è compensato da un rischio per l'igiene davvero alto. Più di quanto possiamo immaginare. Uno studio realizzato da "Wich?", un'organizzazione inglese a difesa dei consumatori e riportato dal quotidiano britannico "Daily Mail", ha calcolato infatti che i telefoni cellulari avrebbero fino a 39 volte il livello "accettabile" di batteri, e fino a

170 volte il livello massimo di batteri coliformi fecali. La presenza di microrganismi come batteri, lieviti e muffe indica, come spiegano gli autori della ricerca, livelli molto bassi di igiene e prepara terreno fertile per altri batteri: dall'analisi di un campione di 30 telefonini è emerso che, in proporzione, 14,7 dei 63 milioni di cellulari in uso in Gran Bretagna (poco meno del 25%, quasi uno su quattro) potrebbero risultare pericolosi per la salute. Uno dei telefoni esaminati, in particolare, aveva livelli così alti di batteri che avrebbe potuto scatenare un serio mal di stomaco, tanto da aver bisogno di essere sterilizzato.

## CASA? CASE FAI DA TE: MODULARI E ROTANTI



I **Pioneer Dome di Schneider** nascono dall'idea di fornire un'immediata, semplice ed economica soluzione abitativa. Si montano e si smontano con facilità e i 12 pannelli che costituiscono le rispettive facce della 'casa' possono essere facilmente trasportati. La superficie complessiva è di 37 metri quadrati e costano circa 15mila dollari. L'unità abitativa può essere configurata in base alle proprie esigenze: la scelta del numero di porte e di finestre e il materiale per il rivestimento dei pannelli sono opzioni decise dall'inquilino. Il tempo previsto per montare il kit e rendere abitabile il "monocale" è di 3 mesi e mezzo.

## C'È ANCHE LA SCUOLA PER FARE IL PAPÀ

Al giorno d'oggi anche i padri vogliono vivere fino in fondo l'esperienza di avere un figlio, ma spesso sono goffi, non sanno come comportarsi con il piccolo, né con la loro compagna. Per questo l'Associazione "**Professione Papà**" – [www.professionepapa.it](http://www.professionepapa.it) ha deciso di organizzare corsi in cui si insegna ai futuri genitori come prendersi cura dei bebè. Ma non solo. Si forniscono anche informazioni pratiche elencando, per esempio, quali sono le esigenze e le difficoltà di una donna dopo il parto e come aiutarla.

## CITTÀ PIÙ BIANCHE CONTRO L'AFI



Milano diventerà come Ostuni in Puglia, chiamata città bianca. **Non per motivi estetici ma per renderla più fresca.. La proposta è di schiarire l'asfalto e i tetti per portare d'estate a un abbattimento della temperatura fino a cinque gradi.**

**All'estero lo fanno già.** Non si tratta solo di colorare di bianco tegole e strade, ma di usare materiali nuovi. Che sono già disponibili: per esempio, è in commercio un asfalto chiaro che riflette la luce (e, tra l'altro, promette di assorbire il 70% degli inquinanti): costa un po' di più, ma ha una durata tre volte superiore a quella dell'asfalto normale. Progetti di questo tipo hanno già preso piede in Giappone e negli Stati Uniti, questi ultimi promossi dalla stessa amministrazione Obama.

Sicuramente una buona idea da copiare.

## DOPO I VOLI ANCHE GLI ALBERGHI DIVENTANO LOW-COST

Dopo i voli, anche gli alberghi diventano low-cost. Le stanze del Tune Hotel, che ha aperto il 30 agosto 2010 a Londra, vengono offerte a due sterline (meno di due euro e mezzo) con il pacchetto minimo (camera con bagno, lenzuola, aria condizionata o riscaldamento), mentre tutto il resto si paga. 7,5 sterline per la pulizia della stanza, una per gli asciugamani, due per il phon, fino a un massimo di 35.

## DA NON PERDERE : DUE FESTIVAL PER I BUONGUSTAI

Vi interessate di cucina? Dall'8 al 12 settembre a Diamante (Cs) si svolgerà il Festival del peperoncino, con ristoranti che "interpretano" in mille modi il famoso cornetto rosso. Mentre dall'1 al 3 ottobre a Cesena ci sarà una nuova edizione del Festival del Cibo da strada. I festival sono sponsorizzati dal gastronomo Kumalè di Torino. ([www.ilgastronmade.com](http://www.ilgastronmade.com))

## FORTE DI BARD

Fra Aosta e Torino, c'è **Forte di Bard**; un luogo affascinante, dove si può ammirare, per la prima volta in Italia, la mostra delle opere di Alphonse Mucha, l'artista cecoslovacco che nei primi anni del Novecento ha fatto grande l'art Nouveau. La mostra, con oltre 200 fra disegni, è aperta fino a domenica 21 novembre. Per info: [www.fortedibard.it](http://www.fortedibard.it)

## UNA BORSA PER AIUTARE IL WWF

Se sei un ecologista o vuoi diventarlo, questo mese vale la pena di fare la spesa in un ipermercato Auchan (52 punti vendita in Italia). Lì potrai comprare la nuova *ecoschopper* milleusi in tela realizzata in collaborazione con il WWF, a 2,50 euro l'una. Con il ricavato della vendita delle borse, infatti, verrà finanziato un programma di adozione di 13 Oasi del WWF, ma non solo: chi acquista una schopper riceve in omaggio un ingresso gratuito per visitare una delle oasi.



## A CHI RIVOLGERSI PER RISPARMIARE SULLA POLIZZA AUTO



Vorresti stipulare una polizza auto meno costosa, ma non ti raccapezzi tra le varie offerte delle compagnie assicurative? Ora tre associazioni di consumatori (Codici, Movimento Consumatori e Movimento Difesa del cittadino) si sono consorziate, attivando Easy Rca, un filo diretto per consigliarvi sulla polizza più conveniente. Agli esperti delle tre assicurazioni puoi chiedere come scegliere l'assicurazione che fa per te. Per farti aiutare basta chiamare il **numero verde**

**800913520** dal lunedì al venerdì 9,30-13,00, oppure inviare una mail a : [rcauto@movimentoconsumatori.it](mailto:rcauto@movimentoconsumatori.it)

## COME SALVARE L'ABBRONZATURA



Ogni tre giorni alla settimana, sotto la doccia, è importante massaggiare viso e il corpo per cinque minuti con una spugna naturale morbida, su cui sciogliere gocce di olio essenziale. Così si eliminano le cellule morte, la pelle diventa luminosa, l'abbronzatura è più intensa e il corpo si tonifica. Per rendere più efficace questo trattamento, ci si può lavare con un detergente per viso e corpo a base di aloe.



## LA PRESCRIZIONE

### QUANDO IL PAGAMENTO DEL DEBITO NON PUÒ PIÙ ESSERE PRETESO

*I creditori – cioè coloro che sono legittimati a pretendere un qualsiasi pagamento dal debitore – sono tenuti ad esercitare tale pretesa entro un termine di tempo, fissato dalla legge caso per caso. Trascorso tale termine, il debito si estingue per prescrizione e nessuno potrà più pretendere il pagamento.*

*Prima però di proseguire è bene che si spieghi la differenza che sussiste tra LA PRESCRIZIONE e LA DECADENZA*

*In termini pratici i due concetti sono molto simili, ma giuridicamente no. La prescrizione, infatti, e' stabilita solo dalla legge mentre la decadenza può anche essere frutto di accordi tra due parti.*



#### LA PRESCRIZIONE

*La prescrizione è un mezzo con cui l'ordinamento giuridico opera l'estinzione dei diritti quando il titolare non li esercita entro il termine previsto dalla legge (codice civile, art.2934 e segg.). da non confondere con la decadenza.*

#### LA DECADENZA

*La decadenza consiste nella perdita della possibilità di esercitare un diritto per il mancato esercizio in un termine perentorio (codice civile, art.2964 e segg.)*

*Gli esempi tipici sono:*

*la decadenza è il termine entro cui si ha il diritto di contestare i vizi sui beni acquistati (due mesi dall'acquisto)*

*la prescrizione è il termine entro il quale tale diritto può essere esercitato, promuovendo (due anni dall'acquisto) anche un atto di giudizio*

*E' importante sapere che sia la prescrizione che la decadenza non possono essere rilevate d'ufficio da un giudice, è necessario, quindi contestare attivamente il decorso dei termini, personalmente o attraverso un avvocato.*

*Ad ogni modo, la prescrizione e la decadenza sono elementi da considerare subito, sia quando si intende esercitare un diritto, sia quando ci vengono chiesti degli adempimenti come pagamenti di multe, bollette, cartelle esattoriali, etc. Va da sé che il pagamento ci preclude la possibilità di opporre la prescrizione. Non tutti i diritti però, sono soggetti a prescrizione, non lo sono per es. i diritti sulle proprietà, le azioni inerenti la contestazione della paternità e quelle di riconoscimento filiale, il riconoscimento di eredità e le domande di divisione dei coeredi, ecc. L'art.2934 C.C. ci elenca tali diritti.*

#### **Sospensione e interruzione dei termini di prescrizione**

*Il termine della prescrizione può essere sospeso o interrotto:*

*L'interruzione di sovente avviene quando il diritto viene esercitato dal creditore attraverso la notificazione di un atto che lo sottopone a giudizio o di una richiesta scritta (la cosiddetta "costituzione in mora"), che può contenere*

o meno un termine (c.c. art.1219 e seg.). L'interruzione toglie ogni valore al tempo anteriormente trascorso, pertanto tutte le volte che il termine si interrompe inizia un nuovo periodo prescrittivo analogo al precedente. Si interrompe, in ogni caso, quando il diritto viene riconosciuto da colui contro il quale viene fatto valere. Tutte le volte che il termine di interrompe, infatti, inizia un nuovo periodo prescrittivo analogo al precedente.

La sospensione crea invece, un intervallo di tempo; in tal caso il periodo anteriore al verificarsi della causa di sospensione si somma con quello successivo. La sospensione può essere determinata ,(art.2941 del codice civile):

- ◆ dall'esistenza di particolari rapporti che legano le parti (es. tra coniugi, genitori e figli minori, tutore e interdetto, etc.)
- ◆ da vincoli a cui potrebbero essere sottoposti i beni delle persone coinvolte (amministrazione altrui)
- ◆ quando vi sia un occultamento doloso da parte del debitore
- ◆ da particolari condizioni del titolare (minori non emancipati, interdetti per infermità di mente, militari in servizio in tempo di guerra,etc.). (art.2941 del codice civile).

Attenzione, le regole relative alla sospensione e all'interruzione non si applicano quando è prevista una decadenza.

### **Tipi e durata della prescrizione**

#### **Prescrizioni estintive**

per legge esiste una prescrizione ordinaria di 10 anni a cui sono riferibili tutti i crediti per i quali la legge non specifica qualcosa di diverso (vedi art. 2934 c.c.). Per determinati crediti, invece, vengono specificate delle prescrizioni brevi -di solito di cinque anni (vedi art. 2947 c.c.). Si chiama estintiva in quanto al debitore è sufficiente invocare il decorso del termine per far scattare la prescrizione e estinguere il debito.

#### **Le prescrizioni presuntive**

sono quelle per le quali la legge presume che dopo il decorso del termine il debito sia stato pagato. Possono durare dai sei mesi ad un anno e, proprio perché si basano su una presunzione prevista dalla legge (art.2954 e 2955 c.c.), l'onere della prova del mancato pagamento è a carico del creditore richiedente. Al debitore, infatti, è sufficiente declamare il decorso del termine per far scattare la prescrizione. Quasi tutte le prescrizioni inferiori ai 5 anni sono presuntive (sei mesi, un anno, tre anni, etc.). Si differenziano dalle prescrizioni estintive in quanto, trascorso il termine, il debito non si estingue, ma si presume che sia estinto. In pratica, se il creditore dimostra che il debitore non ha pagato, attraverso la confessione o il giuramento decisorio, può ottenere una sentenza favorevole anche se il termine della prescrizione è già scaduto.



### **Come si calcola la prescrizione**

La prescrizione decorre dal giorno in cui si può far valere il diritto e termina quando si è compiuto l'ultimo giorno. Il calcolo deve essere fatto considerando il calendario comune, compresi sabati e festivi, e non deve considerare il giorno nel corso del quale cade il momento iniziale del termine. Se il termine cade in un giorno festivo il diritto è prorogato al giorno successivo non festivo. Per i termini a mesi la scadenza cade nello stesso giorno del mese iniziale o, in mancanza, nell'ultimo giorno del mese.

Il calcolo, ovviamente, deve prendere in considerazione tutte le possibili interruzioni.

Per poter procedere al calcolo di cui sopra è importante parlare della notifica

la notifica è l'atto con cui si comunica il proprio diritto al debitore :

- ◆ può avvenire anche tramite consegna postale fatta a persona diversa dal destinatario (anche non parente), purché questa sia abilitata -per legge- a ricevere l'atto e siano state rispettate le regole della privacy;
- ◆ può avvenire anche per giacenza postale. In tal caso devono verificarsi due condizioni, ovvero deve risultare inviato un secondo avviso di giacenza (a parte il primo lasciato in occasione del primo tentativo di consegna) da parte delle poste per raccomandata a/r e devono risultare decorsi 10gg senza che sia stato effettuato il ritiro (che, comunque, può avvenire entro sei mesi se si tratta di un atto amministrativo);

Per il mittente, in caso di invii postali e se non vi sono vizi di procedura, la notifica si perfeziona alla data di consegna dell'atto alle poste o, se la notificazione è diretta, alla data della spedizione. È importante sapere che una corretta notifica per giacenza postale, risulterà, per chi ci ha inviato l'atto (un verbale di multa al codice della strada, per esempio), una notifica perfezionata alla data in cui esso è stato consegnato alle poste, a prescindere dal fatto che risulti ritirato o meno.

Tutto ciò ha conseguenze determinanti sia ai fini del conteggio dei termini, sia nel caso in cui, per esempio, giunga una cartella esattoriale riguardante oneri del tutto sconosciuti per i quali non ricordiamo sia giunta alcuna precedente richiesta o per i quali abbiamo il dubbio che sia decorsa la prescrizione.

### **Contestazione della prescrizione**

Appurato che vi sono i presupposti per contestare il decorso di un termine di prescrizione, sarà bene provvedere a sollevare la questione per iscritto, rispondendo alle richieste ricevute tramite una raccomandata a/r.

In certi casi potrà essere opportuna una diffida, in altri una messa in mora.

## **ELENCO DEI TERMINI DI PRESCRIZIONE DEI DEBITI E DEI DIRITTI**

### • **Conservazione scontrini d'acquisto**

minimo 2 anni; Entro un anno i commercianti possono richiedere il pagamento delle merci vendute, art.2955 c.c. Il termine più indicativo, però, è quello di scadenza delle garanzie sui beni. Per quanto riguarda quelle dei produttori va visto il contratto (si può spaziare da un anno fino a cinque od oltre), mentre la garanzia di legge scade in 26 mesi. Quando lo scontrino è legato ad una detrazione fiscale, invece, il termine di conservazione può arrivare anche a cinque anni.

### • **Contestazione del danno derivante dalla circolazione dei veicoli**

2 anni dall'evento, art.2947 c.c. -

Se vi è un reato per il quale la legge prevede una prescrizione più lunga, si applica quella.

### • **Contestazione danni e vizi su contratti di appalto**

Denuncia entro 60gg dalla scoperta; Prescrizione: 2 anni, art.1667 c.c. La prescrizione decorre dalla consegna dell'opera.

### • **Vizi e difetti su immobili**

Denuncia: entro 1 anno dalla scoperta Prescrizione: 10 anni dal compimento della costruzione, art.1669 c.c. È il termine entro cui si possono contestare -al costruttore- vizi del suolo e difetti di costruzione. Attenzione, il diritto si prescrive in un anno dalla denuncia.

### • **Contestazione danno da prodotti difettosi**

3 anni dalla scoperta, codice del consumo d.lgs.206/2005 art.114 e segg.

*Il diritto al risarcimento - da far valere nei confronti del produttore- si prescrive in 10 anni da quando il bene è stato messo in circolazione. Attenzione, quando si rilevano atti illeciti (vizio conosciuto o conoscibile dal produttore al momento della messa in commercio) il termine di prescrizione è di 5 anni.*

- **Affitti, pigioni e ogni altro onere legato alla locazione**

*5 anni, art.2948 c.c.*

*Attenzione! ci sono delle sentenze (es. Cassazione n.5795/1993) che hanno fissato, come deroga, un termine inferiore -di due anni- per il rimborso del credito del locatore (relativo a spese condominiali) per i contratti ad equo-canone.*

- **Spese condominiali**

*5 anni, art.2948 c.c.*

- **Rate di mutuo o finanziamento e -in generale- pagamenti rateali**

*5 anni, art.2948 c.c.*

*Il termine valido ai fini fiscali è di cinque anni dalla scadenza.*

*Per quanto riguarda i rapporti con la Banca, però, è bene conservare tutta la documentazione del mutuo (contratto e ricevute di pagamento) per 10 anni dalla sua scadenza.*

- **Interessi su obbligazioni pecuniarie**

*5 anni, art.2948 c.c.*

*Definizioni utili agli art.1277 e segg. del codice civile.*

- **Documenti relativi alla ristrutturazione della casa con detrazione fiscale (bonus del 41% o del 36%).**

*5 anni*

*Termine -calcolato a partire dall'anno successivo alla dichiarazione dei redditi- di conservazione di tutta la documentazione prevista per usufruire delle detrazioni (fatture, ricevute, bonifici bancari, etc.).*

- **Contestazione vizi su acquisti di beni**

*Contestazione: 8 giorni dalla scoperta-Prescrizione del diritto: 1 anno dall'acquisto, art.1490 e segg. c.c. Tale termine riguarda gli acquisti in generale (anche tra privati). Quando l'acquirente e' un consumatore e il venditore un negozio -o comunque una ditta-*

- **Prestazioni alberghiere (o per servizi di alloggio con o senza pensione)**

*Sei mesi (art.2954 c.c.) è il termine di prescrizione presuntiva entro il quale l'albergatore può richiedere il pagamento del vitto e dell'alloggio. Fatture e ricevute relative a prestazioni alberghiere (o per servizi di alloggio con o senza pensione) vanno conservate per tale periodo*

- **Contestazione danno da viaggio organizzato (pacchetto viaggio)**

*Presentazione reclamo: 10 gg dal rientro; Prescrizione in caso di danni alla persona: 3 anni dal rientro; Prescrizione in caso di danni alla persona dovuti al trasporto: 1 anno dal rientro (18 mesi se il trasporto parte o arriva fuori Europa); Prescrizione in caso di altri danni: 1 anno dal rientro.*

*Si veda il codice del consumo d.lgs.206/05, art.94,95,98.*

- **Assegni (azioni di regresso)**

*Sei mesi (art.75 Regio Decreto 1736/1933) – Le azioni di regresso fatte contro i giranti, il traente e gli altri obbligati si prescrivono in sei mesi dallo scadere del termine di presentazione dell'assegno al pagamento. Quelle fatte tra i diversi obbligati al pagamento dell'assegno bancario gli uni contro gli altri si prescrivono in sei mesi calcolati dal giorno in cui l'obbligato ha pagato l'assegno bancario o dal giorno in cui l'azione di regresso e' stata fatta contro di lui.*

• **Accreditamento indebito su conto corrente**

*Per errori di questo tipo, a vantaggio del correntista, il termine di prescrizione può arrivare, purtroppo, anche a 10 anni (sentenze di Cassazione civile 8989/97 e 10185/94). La Contestabilità degli estratti conto bancari si può effettuare entro 60 giorni dal ricevimento, art.119 d.lgs.385/93. Nei casi di errori di scritturazione, calcolo, omissioni e duplicazioni il termine e' di sei (6) mesi dalla ricezione (decadenza del diritto sancita dal codice civile art.1832). Per errori sostanziali (per esempio spese non dovute per contratto od in generale addebiti indebiti, errata applicazione degli interessi, etc.), il termine può arrivare anche a 10 anni (si vedano le sentenze di Cassazione civile 8989/97 e 10185/94). Questa regola vale anche per la Banca riguardo agli accreditamenti indebiti, quindi il termine cautelativo di conservazione degli estratti conto e' di 10 anni.*



• **Pagamento dei beni acquistati**

*Dipende, minimo 2 anni. Entro un anno i commercianti possono richiedere il pagamento delle merci vendute, (art.2955 c.c.). Mentre per il diritto di recesso su acquisti e contratti avvenuti o conclusi fuori dai locali commerciali del venditore o a distanza 10 giorni lavorativi.*

• **Rate di premi di assicurativi**

*Il diritto di recesso da una polizza vita 30, giorni dalla firma 1 anno (art.2952 c.c.) – Il termine di prescrizione è di 1 anno (art.2952 c.c.) a decorrere dalla scadenza delle rate, inoltre è il termine entro il quale sono richiedibili i pagamenti. Se la ricevuta e' servita come detrazione fiscale in una denuncia dei redditi, allora va conservata per 5 anni.*

• **Diritti derivanti da contratti di assicurazione**

*1 anno, art.2952 c.c.*

*Il termine, comunemente, vale come prescrizione nella richiesta danni e decorre dall'evento;*

*Per le assicurazioni della responsabilità civile il termine parte dal giorno in cui il terzo ha chiesto il risarcimento all'assicurato;*

*Nel caso di riassicurazione, o quando i danni sono relativi alla circolazione di veicoli il termine e' di due anni.*

• **Diritto alla provvigione dei mediatori**

*Un anno (art.2950 c.c) dall'evento che fa scaturire il diritto, per gli immobili la firma del compromesso.*

• **Iscrizioni a scuole e palestre private**

*Un (1) anno (art.2955 c.c.)*

- **Lezioni impartite da insegnanti (a ore, giorni o mesi)**

1 anno, art.2955 c.c.

Per le lezioni impartite per tempi più lunghi di un mese il termine è di 3 anni. Il termine decorre dal compimento della prestazione.

N.B. Se invece dell'insegnante, si paga una retta a una scuola o istituto a cadenza regolare (es., pagamento mensile), la prescrizione è di 5 anni.

- **Compensi degli ufficiali giudiziari**

Un (1) anno (art.2955 c.c.).

- **Compensi riguardanti spedizioni e trasporto di cose o persone (anche riguardo i mezzi pubblici di linea)**

Un anno (art.2951 c.c.) a decorrere dall'arrivo a destinazione della persona o dal giorno in cui e' avvenuta (o doveva avvenire) la consegna della cosa. Il termine e' di 18 mesi se il trasporto ha inizio o termine fuori Europa.

- **Parcelle di professionisti (geometri, notai, avvocati e commercialisti, etc.)**

Tre anni (art.2956 e 2957 c.c.). Il termine decorre, in generale, dalla prestazione. Per gli avvocati può decorrere dalla sentenza passata in giudicato, dall'accordo conciliativo o dalla revoca del mandato. Parcelle di professionisti (notai, avvocati e commercialisti, etc.)

Restituzione documenti da parte di avvocati, cancellieri, procuratori, etc

3 anni, art.2961 c.c.

E' il termine entro il quale è possibile chiedere la restituzione di incartamenti relativi a liti. Decorre quando queste liti sono decise o comunque terminate. Per tutti gli affari non terminati la prescrizione decorre dall'ultima prestazione.

- **Cambiali (tratte e pagherò)**

3 anni, art.94 Regio decreto n.1669/1933

A decorrere dalla scadenza. E' il termine in cui si prescrive il diritto all'azione cambiaria diretta fatta nei confronti dell'accettante o dei suoi garanti. Nel caso di azioni cambiarie di regresso, ovvero verso il traente o i giranti, il termine e' di un anno dal protesto o dalla scadenza (se la cambiale e' "senza spese").

- **Bollo auto, pagamenti e rimborsi**

Tre anni dalla scadenza. E' in pratica di quattro anni, perché cade alla fine del terzo anno successivo a quello in cui doveva avvenire il versamento (d.l.2/86). Il termine vale anche se l'auto e' stata venduta nel frattempo. Vanno attentamente considerati gli eventuali provvedimenti regionali di proroga o di condono. Essi potrebbero far slittare anche il termine di prescrizione, benché vi sia della giurisprudenza che contesta, non riconoscendolo, l'esercizio di un tale potere da parte delle Regioni (sentenza n.311/2003).

- **Acquisti in genere**

Almeno 5 anni. Un'azienda ha cinque anni di tempo per richiedere il pagamento di merci o prestazioni.

- **Bollette relative ad utenze (gas, acqua, luce, telefono) nonché tutto ciò che deve essere pagato in riferimento all'anno o alla frazione di anno**

Cinque anni (art.2948 c.c.) a partire dalla data di scadenza. Se le fatture sono oggetto di controversia il termine è di 10 anni.

- **Spese condominiali**

Cinque (5) anni (art.2948 c.c.)

- **Contravvenzioni stradali (multe per violazione al C.d.S)**

Cinque anni (art.209 del codice della strada). A decorrere dal giorno in cui è stata commessa la violazione. Gli atti notificati successivamente (verbale e cartella esattoriale) fanno ogni volta decorrere un ulteriore termine di cinque anni.

- **Contestazione del danno derivante da fatto illecito doloso o colposo**

Cinque (5) anni (art.2947 c.c.)

- **Dichiarazioni dei redditi (Unico, 730, 101 etc.) e pagamenti delle tasse (irpef, iva, etc.)**

Cinque anni dall'anno successivo a quello di dichiarazione. Il termine vale sia per i pagamenti delle tasse sia per la conservazione della documentazione (compresi gli oneri deducibili).

- **Contributi INPS**

Cinque anni. Termine fissato dalla legge 335/1995. Attenzione, però, perché vi sono delle sentenze (Cassazione n.2100/2003, 19334/2003, 46/2004 e 6706/2004) che hanno disposto, per i contributi maturati prima del 1996, che il termine si dovesse determinare in base al periodo di riferimento del credito.

- **TRIBUTI LOCALI (ICI, TARSU, TOSAP, Imposta comunale sulla pubblicità e diritto pubbliche affissioni)**

Decadenza massima per gli avvisi: 5 anni. Termine di prescrizione: 10 anni. Cinque anni e' l'attuale termine - massimo di decadenza- che riguarda la prima notifica degli avvisi di accertamento, con emissione delle cartelle esattoriali nei successivi tre. Esso parte dalla fine dell'anno di riferimento. Consigliamo, in questo caso, di tener conto della prescrizione ordinaria, ovvero dieci anni, visto che in merito la norma non e' chiara e definita e che numerose interpretazioni giurisprudenziali fissano per questi tributi la prescrizione decennale (Cassazione 18432/2005 e 18110/2004).

Attenzione! Nello stesso termine si prescrive il diritto del contribuente al rimborso delle tasse indebitamente corrisposte.

- **Fatture o ricevute relative a prestazioni di artigiani o manutentori**

Vizi e difformità di lavori in genere e contratti d'opera (manutenzioni, interventi di artigiani, riparazioni varie, etc.)Contestazione: 8 giorni

Prescrizione del diritto: 1 anno, art.2226 c.c.

Riguarda vizi di esecuzione o di conformità (rispetto ad un preventivo o comunque ad un accordo) di tutti i tipi di lavori od opere, dalla ristrutturazione edile alla riparazione di un'auto all'intervento di un idraulico. Il tempo consigliato per la conservazione delle prove di pagamento dei conti dei vari artigiani (elettricisti, meccanici, etc.) è dieci anni dal compimento della prestazione. Si tratta del termine di prescrizione ordinaria applicabile in mancanza di altre specifiche di legge.

- **Canone RAI**

Dieci anni dalla scadenza Il canone Rai, così come la quasi generalità dei tributi, si prescrive con il decorso di 10 anni. Il periodo decorre dalla fine di gennaio dell'anno in cui va corrisposto il canone

Attenzione! Nello stesso termine si prescrive il diritto del contribuente al rimborso delle tasse indebitamente corrisposte.

Di seguito riportiamo una tabella sintetica di quanto sopra elencato

#### CASA E UTENZE DOMESTICHE

TIPO	PRESCRIZIONE
Abbonamento Rai	10 anni
Affitto	5 anni
Atti di compravendita	Per sempre
Bollette utenze domestiche(luce, tel. Gas, ecc)	5 anni <sup>1</sup>
Bollettini-ricevute ICI	5 anni
Contratti d'affitto	Per sempre
Fatture di artigiani	10 anni <sup>2</sup>
Mutui (ricevute di pagamento rate)	5 anni <sup>2</sup>
Spese condominiali	5anni
Spese di ristrutturazione	5anni

<sup>1</sup> prescrizione prevista per legge ma è bene estenderla a 10 anni

<sup>2</sup> decorrenti dalla scadenza della singola rata ma è bene estenderla fino a 5 anni dopo la scadenza del mutuo

#### AUTO E MULTE

TIPO	PRESCRIZIONE
Assicurazione RC, furto e incendio	1 anno
Bollo	3anni <sup>1</sup>
Multa (ricevuta di pagamento)	5 anni <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Anche se l'auto è stata venduta

<sup>2</sup> Decorrenti dalla notificazione del processo verbale di constatazione. Si ricorda comunque che le contravvenzioni debbono essere notificate al trasgressore entro 60 giorni dalla data dell'accertamento dell'infrazione (nuovo codice della strada).

Per la riproduzione delle notizie di questo Notiziario o pubblicate sul sito [www.donnegeometra.it](http://www.donnegeometra.it), si impone l' indicazione della Fonte :  
"Tratto da **PROFESSIONE GEOMETRA** dell'Associazione Nazionale Donne Geometra" oppure  
"Tratto dal Sito dell'Associazione Nazionale Donne Geometra" [www.donnegeometra.it](http://www.donnegeometra.it)

