



il **G** EOMETRA v e r o n e s e

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

■ Corso di estimo immobiliare

■ Nuovi tributi catastali

■ Pertinenze, prassi e giurisprudenza

■ I compiti del direttore lavori

■ Cambio di destinazione d'uso



Sommario

anno XLVI - n° 11 - novembre 2006

**Pubblicazione Mensile
del Collegio dei Geometri
di Verona e Provincia**

Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre
1960.

Redazione-Amministrazione

37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@collegio.geometri.vr.it

Direttore Responsabile

Geom. Domenico Romanelli

Comitato di Redazione

Geom. Giuseppe Giuliani
Geom. Gianluca Fasoli
Geom. Fiorenzo Furlani
Geom. Moreno Peroni
Geom. Davide Sabaini

Segretario di Redazione

Rag. Maurizio Buin

**Progetto Grafico
e Coordinamento Editoriale**

tagliani,grigoletti snc
37121 Verona - Via Macello, 17
Tel. 045 8009179 - Fax 045 8018980
www.tagliani,grigoletti.it

Pubblicità

OEPI Pubblicità
37122 VERONA - P.zza Cittadella, 9
Tel. 045 596036 - Fax 045 8001490
e-mail: oepipubblicita@virgilio.it

Stampa

Sprinter srl - Via Meucci, 24
37036 SAN MARTINO B.A. (VR)

Editore

Società Cooperativa
Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

Il "Geometra Veronese" è un mensile di informazione e aggiornamento professionale edito dalla "Società Cooperativa Geometri Veronesi".

La collaborazione è aperta agli organi rappresentativi di categoria e a tutti i singoli professionisti.

Ogni redattore risponde delle proprie affermazioni ed il suo nome è sempre reperibile presso la redazione.

VITA DEL COLLEGIO

Corso di estimo immobiliare..... 1

FATTI E NOTIZIE

Commissione tecnica fra collegi del Veneto
ed Agenzia del territorio..... 3

Tributi speciali catastali..... 5

Consulta: un vano grande ed autonomo va suddiviso..... 7

Due tipi di accertamento tecnico preventivo..... 9

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Il recesso unilaterale nel contratto d'opera professionale..... 11

Pertinenze, prassi e giurisprudenza..... 15

Prestazione energetica e riflessi sul valore degli edifici..... 23

Con le norme tecniche sulle costruzioni
aumentano i compiti del direttore lavori..... 27

Cambio di destinazione d'uso
DIA o permesso di costruire?..... 35

Edificabilità del terreno e IVA..... 38

Corso di estimo immobiliare

In collaborazione con l'Università di architettura di Venezia

Presso la sede del Collegio dal 29 settembre al 14 ottobre 2006 si è svolto il corso di Estimo Immobiliare articolato in 36 ore di lezione, svolte nelle giornate di venerdì e sabato mattina.

Le lezioni sono state tenute da docenti dell'Istituto Universitario di Architettura di Venezia - Dipartimento di Urbanistica quali:

- prof. Stefano Stanghellini, ing. Roberto Brioli, dott. Sergio Copiello, arch. Laura Gabrielli.

Gli argomenti trattati sono stati:

- Introduzione all'estimo e alle valutazioni immobiliari
- Rivisitazione dei criteri e procedimenti estimativi con riferimento ai codici delle valutazioni immobiliari e alla prassi internazionale
- Stima per punti di merito ed estimo condominiale
- Stima per punti di merito e prezzi edonici
- Valore di trasformazione

Il criterio di stima del valore di trasformazione: casistica applicativa (aree fabbricabili, aree dismesse), analisi delle sue componenti, matematica attuariale, analisi costi ricavi

- Estimo catastale
- Cenni sulla rendita catastale dei terreni
- La rendita catastale dei fabbricati nel sistema attuale
- La rendita catastale dei fabbricati nel progetto di revisione
- Esempi di determinazioni di rendite catastali (abitazioni, uffici, negozi, capannoni, alberghi, casi particolari).



La figura del geometra nell'attività delle stime degli immobili assume un ruolo di particolare importanza, alla luce anche e soprattutto delle notevoli evoluzioni che il mercato immobiliare ha registrato negli ultimi 10 anni.

Un mercato che presenta una serie di condizionamenti dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività di certe aree, alla legislazione fiscale meno favorevole che in altri Paesi dell'Unione Europea, alla crescente ma ancora scarsa integrazione con il mercato mobiliare.

La cultura immobiliare, intesa come il complesso delle manifestazioni concernenti il processo evolutivo del settore immobiliare, legato a condizioni economiche e ambientali ed a periodi storici, appare talvolta in ritardo rispetto a quella degli altri paesi maggiormente sviluppati, dove l'opinione pubblica esprime un atteggiamento complessivo più maturo e partecipe.

Con questi presupposti il Consiglio del Collegio si è prodigato nell'organizzare il corso con l'intendimento di tentare di prefigurare la migliore prassi nella professione del valutatore.

La Redazione



Sergio Copiello - relatore

Commissione tecnica fra Collegi del Veneto ed Agenzia del Territorio

Costituita una commissione specifica con finalità di chiarire leggi, circolari e provvedimenti sulle procedure catastali.



ritorio emana, rendendo sempre più complessa l'interpretazione da parte di tutti gli operatori del Territorio.

E' necessario però che i Collegi diano un continuo contributo formativo agli iscritti che quotidianamente devono operare con le Agenzie, e ci auguriamo che quest'ultime instaurino un continuo rapporto di collaborazione e informazione con gli ordini professionali.

Vogliamo sperare che l'unità de Collegi Veneti con le Agenzie Provinciali ci conducano verso un futuro in cui la parola professionalità possa avere il sopravvento sulle parole code, liste, attese.

Ci auguriamo anche che, grazie a questa nuova forza, si possano portare a termini i progetti prefissati da tutti i Collegi Provinciali, primo fra tutti l'informatizzazione di tutta la memoria storica cartacea presente nelle nostre Agenzie.

Il futuro rapporto con il "catasto" non può essere risolto solo con l'invio telematico ma dovrà passare sempre attraverso un continuo scambio di professionalità, proposte e FIDUCIA tra professionisti e Agenzie.

In attuazione dell'accordo intercorso tra il Consiglio Regionale Veneto dei Collegi dei Geometri ed il Consiglio Regionale dell'Agenzia del Territorio, il giorno 20 Ottobre 2006, presso la sede del Collegio dei Geometri di Venezia si è svolta una riunione a cui hanno partecipato i Presidenti e i rappresentanti delle Commissioni Catasto dei Collegi Provinciali unitamente ai Direttori delle Agenzie del Territorio Provinciali e il Direttore dell'Agenzia del Territorio del Veneto ing. Glarratana.

E' stata costituita una speciale Commissione Tecnica composta dai rappresentanti dei Collegi e delle Agenzie con la finalità di chiarire circolari, leggi e provvedimenti non sempre chiari e a volte in contrasto con altre leggi vigenti, che troppo frequentemente la Direzione Centrale dell'Agenzia del Ter-

geom. Marta Pasqualini

Tributi speciali catastali

Tabella modificata in ultimo dall'articolo 7,
comma 21 del d. l. n. 262 del 3 ottobre 2006

NUM. ORD.	OGGETTO	TARIFFA IN EURO	NOTE
1	Certificati, copie ed estratti delle risultanze degli atti e degli elaborati catastali conservati presso gli uffici, oltre quanto dovuto per le consultazioni di cui al punto 1		
1.1	Per ogni certificato, copia o estratto	16,00	Per i certificati richiesti dai privati per comprovare la situazione generale reddituale e patrimoniale ai fini della legislazione sul lavoro, previdenziale e di quella sulla pubblica istruzione, è dovuto il diritto fisso di euro 4
	1.1.1 Oltre all'importo dovuto ai sensi del precedente punto 1.1, per ogni quattro elementi unitari richiesti, o frazioni di quattro, dei rispettivi elaborati: <ul style="list-style-type: none"> • particella per gli estratti e le copie autentiche delle mappe e degli abbozzi; • foglio di mappa per le copie dei quadri di unione; • vertice o caposaldo, per le copie monografiche; • punto per il quale si determinano le coordinate • unità immobiliare, per gli estratti storici e per soggetto; • unità immobiliare urbana per il rilascio di copia di planimetrie ed elaborati planimetrici 	4,00	Il tributo non si applica ai primi quattro elementi e alle fattispecie diverse da quelle elencate
1.2	Per ogni estratto di mappa rilasciato in forma digitale	16,00	L'estratto è utilizzabile esclusivamente per la redazione di tipi di aggiornamento geometrico
	1.2.1 Oltre all'importo dovuto ai sensi del precedente punto 1.2, per quattro particelle richieste, o frazioni di quattro	4,00	Il tributo non si applica alle prime quattro particelle
2	Definizione e introduzione delle volture, delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione, dei tipi mappali e di frazionamento, ai fini dell'aggiornamento delle iscrizioni nei catasti e all'anagrafe tributaria:		
2.1	Per ogni domanda di voltura	55,00	Nei territori ove vige il sistema del libro fondiario, il tributo è dovuto per ogni comune cui si riferiscono le particelle rurali menzionate nel decreto tavolare
2.2	Per ogni unità di nuova costruzione ovvero derivata da dichiarazione di variazione	50,00	
2.3	Per ogni tipo, fino a un massimo di 10 particelle edificate ovvero derivate da frazionamento	65,00	
	Per ogni particella eccedente	3,00	
3	Attestazione di conformità degli estratti di mappa per tipi di aggiornamento geometrico:		
3.1	Per ogni estratto di mappa	10,00	Il tributo non si applica alle prime quattro particelle
	3.1.1 Oltre all'importo dovuto ai sensi del precedente punto 3.1, per ogni quattro particelle richieste, o frazioni di quattro	4,00	

- L' esenzione dal pagamento dei tributi speciali di cui alla presente tabella viene applicata nei soli casi in cui essa è prevista da specifiche disposizioni di legge.

- Per unità immobiliare è da intendersi, sia la particella dei terreni, sia l'unità immobiliare urbana

Consulta: un vano grande ed autonomo va suddiviso

Consulta: un vano grande ed autonomo va suddiviso

Sottotetti comuni solo se abitabili

Il sottotetto di un edificio condominiale cosiddetto orizzontale (è il caso emblematico delle villette bifamiliari) può considerarsi pertinenza dell'appartamento sottostante solo quando assolva a una funzione isolante e protettiva, ma non quando le dimensioni e caratteristiche strutturali siano tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.

Secondo la quarta sezione del Consiglio di Stato (sentenza n. 4744, depositata il 14 settembre scorso), in quest'ultimo caso l'appartenenza del bene va innanzitutto determinata in base ai singoli titoli d'acquisto delle unità immobiliari.

Se però questi non specificano nulla, non essendo il sottotetto compreso tra le parti comuni dell'edificio essenziali alla sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione prevista dall'articolo 1117, n. 1, del codice civile potrà operare solo se il vano sia oggettivamente destinato (o anche solo potenzialmente destinabile) all'uso comune quale deposito e ripostiglio o alloggiamento degli impianti o servizi di interesse appunto comune.

I Supremi Giudici Amministrativi sono così tornati a pronunciarsi sulla controversa questione della proprietà dei sottotetti e sull'individuazione dei soggetti legittimati a ottenere il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di interventi edilizi che li riguardino.

Nel caso specifico, uno dei proprietari aveva chiesto (e ottenuto) dal Comune il rilascio del permesso di costruire per ristrutturare e sopraelevare la propria porzione di fabbricato, sottotetto compreso.

Circostanza che non aveva però trovato concorde il vicino, il quale ha ottenuto l'annullamento del titolo edilizio dal Tar, in merito al rilievo della natura comune della porzione di tetto e di sottotetto interessata dal progetto di sopraelevazione. I giudici del Consiglio di Stato hanno avallato così l'operato dei colleghi di primo grado ed escluso che il locale in questione costituisse, pro quo-



ta, pertinenza degli appartamenti sottostanti, sottolineando come, nonostante la difficoltà di ingresso, l'ambiente fosse sempre stato al suo interno oggettivamente indiviso e accessibile in tutta la sua estensione da entrambi gli appartamenti, ospitando servizi comuni come l'antenna televisiva a servizio di entrambe le due proprietà.

Caratteristiche che sono valse a far scattare la presunzione di comunione ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile.

Giovanna Brunetti
da *"ItaliaOggi"*

Due tipi di accertamento tecnico preventivo

C'è nel nostro codice di procedura civile un istituto, noto ai numerosi geometri che vengono incaricati delle perizie dai giudici del Tribunale, che è intitolato "accertamento tecnico e ispezione giudiziaria" (art. 696 cpc), e ne voglio qui parlare perché la riforma del codice entrata in vigore di recente, oltre a integrare le competenze in tale articolo previste, aggiunge un altro articolo, che introduce (696 bis) col seguente titolo la "consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite".

L'art. 696 cpc stabilisce che chi ha urgenza di far verificare prima del giudizio lo stato dei luoghi o la qualità e le condizioni delle cose, può chiedere che sia disposto un accertamento tecnico e l'ispezione giudiziale, con l'evidente scopo di poter acquisire elementi probatori prima dell'inizio della causa, laddove sussista il pericolo che altrimenti si disperdano.

Ma mentre prima della riforma questo accertamento tecnico doveva limitarsi a fotografare la situazione prospettata, con l'attuale riforma il legislatore ha introdotto come novità che esso possa comprendere anche una valutazione in ordine alle cause e ai danni relativi all'oggetto della verifica.

Cosicché, laddove prima della riforma il criterio descrittivo imposto era un presupposto per sostanziare la causa di merito, nella quale poi si doveva ricorrere a un'ulteriore perizia valutativa, ora è indubbio che le valutazioni fatte nella fase preventiva, oltre ad accelerare l'iter processuale, possono anche essere utili per favorire sul nascere la transazione della lite.

Anche se già questa nuova formulazione dell'art. 696 cpc lascia quindi aperte prospettive conciliative, il legislatore ha voluto introdurre con scopi ben specifici l'istituto di cui abbiamo sopra detto illustrato nell'art. 696 bis cpc con una sua diversa natura.

La sua novità sta principalmente nel fatto che mentre il ricorso all'accertamento dell'art. 696 cpc non può prescindere dal presupposto dell'urgenza, alla consulenza tecnica preventiva del



nuovo art. 696 bis cpc si può ricorrere a prescindere da tale presupposto, in via del tutto autonoma "ai fini dell'accertamento e della relativa determinazione dei crediti derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione di obbligazione contrattuale o da fatto illecito".

In questa ipotesi è previsto che il consulente tecnico debba provvedere al tentativo di conciliazione tra le parti e nel caso questo riesca a redigere il relativo processo verbale.

Se la conciliazione risulta impossibile, il consulente depositerà in atti la sua relazione peritale che servirà per il successivo giudizio.

Questo articolo, mirato agli interessi di aggiornamento della categoria, completa l'esame delle novità introdotte con la riforma del codice di procedura civile, che ho iniziato con "l'esperto per la valutazione degli immobili pignorati" e proseguito con "il custode giudiziario".

Avv. Francesco Cuzzetti
da "Il Geometra Bresciano"

Il recesso unilaterale nel contratto d'opera professionale

Oggetto dell'articolo odierno sarà il contratto d'opera intellettuale disciplinato dagli artt. 2229-2238 del Codice Civile e da norme deontologiche proprie degli ordinamenti professionali. In particolare, dopo averne brevemente indicato gli elementi caratterizzanti, ci soffermeremo sulla disciplina relativa al recesso unilaterale riconosciuto tanto al cliente, quanto al prestatore d'opera intellettuale (ad esempio geometra) ai sensi e per effetto dell'art. 2237 C.C..

Per contratto d'opera intellettuale, si intende una sottocategoria del contratto d'opera, i cui elementi caratterizzanti sono:

- carattere intellettuale della prestazione, inteso quale impiego prevalente della intelligenza e cultura rispetto al lavoro manuale;
- discrezionalità del prestatore d'opera nell'esecuzione della prestazione;
- mero compimento di una attività quale oggetto della prestazione, indipendentemente dal risultato raggiunto (c.d. obbligazione di mezzi e non di risultati), fatta salva la possibilità di prevedere anche obbligazioni di risultato, nell'ipotesi in cui il prestatore d'opera sia obbligato alla consegna d'un opus.

- iscrizione in appositi albi professionali, definiti *ordini* per le professioni per cui è richiesta la laurea, *collegi* per le professioni per cui è richiesto il diploma.

L'iscrizione ha carattere di accertamento costitutivo dello status professionale e, ai sensi dell'art. 2231 C.C., la mancata iscrizione determina la nullità del contratto e conseguentemente l'impossibilità di richiedere il pagamento della prestazione eseguita;

- libertà della forma nella scelta del conferimento dell'incarico, salvo che, nel caso di contestazione, la prova deve essere data dal professionista che agisce per il pagamento del compenso (Cass. Civ. n. 1244/2000);

- carattere personale della prestazione, ai sensi dell'art. 2232 C.C., per cui *"il prestatore d'opera deve eseguire personalmente l'incarico assunto (...) può valersi, sotto la propria direzione e re-*

sponsabilità, di sostituti ed ausiliari".

Dal rapporto fiduciario, deriva, in deroga alla disciplina dettata in materia di contratto d'opera in generale (artt. 2222 ss C.C.), il recesso unilaterale di cui all'art. 2237 C.C., che differenzia modalità e presupposti, a seconda che ad esercitare il diritto sia il committente o il prestatore d'opera.

In particolare *"il cliente può recedere dal contratto, rimborsando al prestatore d'opera le spese sostenute e pagando il compenso per l'attività svolta"*, anche solo nell'ipotesi in cui il prestatore non dia sufficiente affidamento per la realizzazione dello scopo prefissato, senza alcun obbligo di motivazione e con effetto *ex nunc*.

La norma ha carattere dispositivo, per cui può essere derogata dalle parti. È dunque possibile che per particolari esigenze delle parti, la facoltà di recesso unilaterale del cliente possa essere esclusa fino al termine del rapporto (Cass. Civ. 8.09.1997 n. 8690; Cass. Civ. 6.05.200 n. 5738; Corte Appello Milano, 21.04.2004).

Nell'ipotesi di recesso, però, il cliente, pur non essendo tenuto al pagamento del mancato guadagno del prestatore d'opera, è sempre tenuto al rimborso delle spese dallo stesso sostenute e al pagamento del compenso per l'attività svolta, in base alle tariffe professionali. (Cass. Civ. 4.03.2002, n. 3062).

Per le prestazioni professionali degli ingegneri ed architetti, la normativa speciale, pur preservando il diritto di recesso unilaterale del cliente, pone a suo carico una obbligazione indennitaria, statuendo l'automatico aumento del compenso dovuto al professionista, nella misura pari al 25 %.

In generale, in presenza di un patto che predefinisce in maniera vincolante la durata del rapporto, escludendo pertanto il recesso anticipato del cliente, salvo che ricorra giusta causa, deve riconoscersi il diritto del professionista a conseguire l'intero compenso previsto (Cass. Civ. 19.03.1980, n. 1843)

Rispetto al regime di recesso dettato per il cliente, quello previsto per il professionista è sicuramente maggiormente soggetto a vincoli, data dalla esigenza di tutelare, all'interno del rapporto contrattuale, il soggetto più debole. Infatti, per il prestatore d'opera intellettuale, la facoltà di recesso è prevista solo nell'ipotesi di "giusta causa. In tal caso egli ha diritto al rimborso delle spese fatte e al compenso per l'opera svolta, da determinarsi con riguardo al risultato utile che ne sia derivato al cliente./ (...) e deve essere esercitato in modo da evitare pregiudizio al cliente".

Pertanto, mentre il cliente può sempre recedere dal contratto, salvo patti contrari e previo pagamento delle spese e/o compenso per la sola attività svolta, il professionista deve comunque avere una giusta causa.

Per ciò che riguarda l'individuazione della giusta causa, non sempre sono applicabili i principi elaborati dalla dottrina e dalla giurisprudenza in tema di recesso nel rapporto di lavoro subordinato: potrà pertanto, essere ritenuto sufficiente, anche solo il venir meno del rapporto fiduciario tra cliente e professionista.

Il professionista che recede dal contratto per giusta causa e chiede il compenso per le sue prestazioni ha pertanto l'onere di dimostrare l'esistenza del credito, oltre il risultato utile derivato al cliente dallo svolgimento della sua opera (Cass. Civ. 27.06.2005, n. 13753).

Nel caso di recesso senza giusti motivi, invece, al professionista non spetta alcun compenso, anzi potrebbe essere tenuto al risarcimento del danno per inadempimento contrattuale.

La mancanza di giusta causa, infatti, comporta l'illiceità del recesso e non anche la sua inefficacia. Infine, la regola secondo cui il recesso, anche in presenza di giusta causa, debba essere esercitato sempre in modo da evitare il pregiudizio al cliente, costituisce un aspetto dell'obbligo di correttezza che incombe sul professionista e che è stato codificato nei vari codici di deontologia professionale.

Il geometra, quindi, dovrà premurarsi di esercitare il suo diritto al recesso con congruo preavviso e secondo una tempistica (soprattutto se è DL) che non metta in crisi il committente secondo il calendario di impegni prefissati in cantiere.

Ciò, ovviamente, da valutarsi di volta in volta secondo buona fede e valutata la gravità e la colpa del motivo di recesso.

Avv. Massimiliano Debiasi
da "Prospettive Geometri"

LICENZE - AUTORIZZAZIONI - FORMULE

Il volume nasce da una approfondita analisi della complessa normativa che regola il sistema delle licenze e delle autorizzazioni necessarie per aprire un esercizio commerciale o per avviare un'attività artigianale, industriale, produttiva o professionale. Il manuale, pratico e di immediata consultazione, è articolato in due parti. La prima parte dà un'ampia panoramica dei vari tipi di provvedimenti autorizzativi e degli enti competenti al rilascio; mentre la seconda prende in esame, attraverso chiare e complete tavole monografiche, le singole attività suddivise per settori economici: agricoltura, caccia, pesca, industria, artigianato, commercio, ecc.

Il cd-rom allegato contiene tutte le informazioni di carattere pratico operativo necessarie al corretto assolvimento degli obblighi previsti dalla legge per l'avvio di oltre 500 attività di tipo commerciale, artigianale, produttivo o professionale.



G. Ceccacci
Editore: Il Sole 24 Ore

Rassegna

Pertinenze, prassi e giurisprudenza

Secondo la definizione del codice civile, costituisce pertinenza ogni cosa destinata, in modo durevole, al servizio o all'ornamento di un'altra. La destinazione può essere effettuata dal proprietario del bene principale o da chi ha un diritto reale sulla stessa.

Nei contratti di compravendita, sempre che le parti non dispongano diversamente, questa viene trasferita assieme al bene principale. Per ciò stesso, in tutti gli atti giuridici aventi per oggetto la cosa principale, si comprende la pertinenza. Quindi, l'autorimessa è pertinenza di un'abitazione, la ruota di scorta pertiene a un'autovettura.

Per i giudici della Suprema Corte di Cassazione, ad esempio (limitando il discorso ai posti-auto) la definizione di pertinenza attribuita agli spazi di parcheggio dalla legge 47/1985 serve solo a dare certezza testuale al principio secondo cui detti spazi possono essere oggetto di atti o di rapporti separati, fermo restando il vincolo pertinenziale. In altri termini, non importa se i posti macchina siano, o meno, di proprietà dei singoli condomini, del costruttore, del venditore o di terzi, né importa se abbiano, o meno, una circolazione indipendente rispetto agli appartamenti condominiali.

Ciò che interessa è che l'atto dispositivo non incida sul predetto vincolo di destinazione del parcheggio a servizio del condominio.

Un terzo, non condomino, può anche acquistare, o riservarsi, la proprietà del posto-macchina o dell'intera area di parcheggio, ma è costretto a permetterne l'utilizzazione ai condomini dell'edificio pertinente.

Ad avviso della Cassazione da ciò deriva che i condomini di un edificio la cui costruzione sia stata iniziata dopo il 1° di settembre del 1967, e che non abbiano la disponibilità dei prescritti posti macchina, hanno facoltà di chiedere al costruttore-venditore di mettere a loro disposizione le aree per parcheggio arbitrariamente sottratte o, in carenza, di pretendere il risarcimento del danno.

Ma esaminiamo più da presso taluni casi di specie di pertinenze, valutando pure quelle situazioni non riferibili esclusivamente al ricovero dei veicoli in un complesso condominiale.

Preliminarmente, vediamo il caso dei balconi.

BALCONI LIBERAMENTE REALIZZABILI

Non è necessario richiedere il previo assenso del condominio nel caso che un singolo dimorante nello stabile intenda porre mano alla realizzazione di un'opera sulle parti comuni di un edificio, purché si tratti di qualcosa di strettamente pertinente all'unità immobiliare, com'è nel caso della costruzione di un balcone.

Il principio è stato stabilito dai giudici della sez. I del Tribunale Amministrativo della Liguria ed è ricavabile dai contenuti della sentenza n. 63 del 24 gennaio 2002.

Nella fattispecie, la dirigenza di una società immobiliare, intestataria della proprietà di un appartamento incardinato in un condominio, aveva presentato apposita istanza di autorizzazione al comune tendente alla costruzione di un balcone, con soletta aggettante, di cui la citata unità immobiliare risultava sprovvista.

Dopo di essere stata resa destinataria di ben due pareri a contenuto negativo, motivati pure dalla carenza di assenso del condominio, la società aveva provveduto a depositare un'istanza di riesame - ulteriormente documentata - alla commissione edilizia, i cui componenti avevano finito con l'esprimersi positivamente.

Per conseguenza, l'autorità comunale aveva rilasciato il titolo autorizzatorio volto ad assentire la realizzazione del manufatto in questione.

Ma un altro condomino, proprietario dell'appartamento posto al piano sottostante, ritenendo che il costruendo balcone potesse danneggiare la sua proprietà, arrecando pregiudizio all'afflusso d'aria e all'illuminazione (quest'ultima soprattutto nei periodi dell'anno di minore insolazione),

impugnava la predetta autorizzazione dinanzi ai giudici, del Tribunale Amministrativo, chiedendone l'annullamento. A sostegno dell'istanza, si deduceva la mancata acquisizione da parte dell'ente dell'atto di assenso formale del condominio, peraltro già richiesto all'inizio della diatriba dagli stessi uffici della civica amministrazione.

La società immobiliare, interessata a costruire la pertinenza, si costituiva in giudizio; ma, a differenza dell'ente, pure chiamato in causa, chiedeva il rigetto del gravame. Detta richiesta veniva accolta dal collegio ligure i cui componenti, nella sentenza in esame, precisavano che il singolo condomino - in virtù del combinato disposto degli articoli 1102 (facoltà del comunista di potersi servire delle cose comuni), 1105 (concorso di tutti i condomini alla cosa comune) e 1122 del codice civile (divieto al condomino di realizzare opere che danneggino le cose comuni) - ha titolo a chiedere, e a ottenere, a suo nome, la concessione edilizia per un'opera (quale appunto il balcone in questione) da realizzare sulle parti comuni di un edificio, purché questa sia strettamente pertinenziale all'unità immobiliare; e può procedere senza essere obbligato a domandare il preventivo consenso agli altri condomini che, in carenza di un danno provocato, non potrebbero legittimamente opporsi alla domanda. D'altronde, la pubblica amministrazione, nell'assentire - a chi ne abbia sollecitato il rilascio - una concessione edilizia, non è tenuta ad accertare l'assenso di terzi all'attività del richiedente o a prevenire l'eventuale danno che qualcuno potrebbe subire a seguito dell'emanazione del provvedimento, atteso che l'atto viene sempre emanato con salvezza delle ragioni accampabili dai terzi. Per ciò stesso, risulta evidente che ogni condomino rimane legittimato a impugnare il titolo amministrativo rilasciato ad altri per gli interventi da porre in essere sul fabbricato comune.

In ogni caso, i giudici amministrativi hanno precisato che l'installazione in facciata di un balcone necessita di un atto formale di assenso, costituendo la stessa un'opera di ristrutturazione di edilizia esterna idonea a realizzare una trasformazione oggettiva del prospetto di un edificio mediante la sostituzione e l'inserimento di nuovi elementi e

la modifica di altri.

A tale riguardo, il Tribunale Amministrativo della Liguria ha precisato che i balconi non costituiscono pertinenze degli edifici ai sensi degli articoli 817 e 818 del codice civile, quanto piuttosto della singola unità immobiliare; e che - come tali - non sono suscettibili di realizzazione con mera autorizzazione comunale, necessitando al contrario di apposita concessione edilizia.

Ciò in quanto non si può rinvenire, tra balcone ed edificio, alcun rapporto di accessorietà tra cose distinte poste l'una al servizio dell'altra, concretando il balcone una componente essenziale dello stesso edificio e costituendo, con quest'ultimo, un'unica, inscindibile, entità.

IL PARCHEGGIO PERTINENZIALE

Ritorniamo al tema iniziale e rimaniamo in tema di parcheggi. Presentemente quelli pertinenziali possono essere realizzati con una dichiarazione di inizio di attività.

Ciò è possibile dopo la semplificazione delle procedure apportate dal testo unico per l'edilizia che ha abrogato il regime dell'autorizzazione previsto dalla legge Tognoli 122/1989. La novità, diventata operativa dal luglio del 2003, permette di affrontare in questa sede pure la questione del vincolo tra aree di sosta e unità immobiliari; e, a tale proposito, va detto che persino il Consiglio nazionale notarile ha avuto a ribadire - in via interpretativa - la necessità di indicazione univoca negli atti di rogito degli immobili collegati ai posti-auto. Con tale formale presa di posizione, si è tentato di contrastare le precedenti prassi lassiste che rischiavano di rendere nulli i rogiti. Ciò è desumibile dalla lettura dello studio n. 36598 redatto dai tecnici che supportano i notai.

In sostanza, la disciplina normativa conosce tre tipologie di parcheggi:

- quelli realizzati contestualmente all'edificazione del fabbricato;
- quelli realizzati successivamente alla edificazione della costruzione (i cosiddetti parcheggi-Tognoli o facoltativi);
- quelli disciplinati dalla legge 662/1996 (definiti parcheggi-662).

I secondi si caratterizzano per il fatto di potere nascere pure in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, ma pure perché i posti-auto debbono essere destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari.

Essi possono essere ricavati nel sottosuolo dei fabbricati, oppure nei locali posti al piano terreno come pure nell'interrato di aree pertinenziali esterne al fabbricato. Per realizzare i parcheggi-Tognoli la legge 121 prevedeva, come titolo abilitativo, l'autorizzazione gratuita.

Il documento redatto dai notai collegava al particolare regime di agevolazioni normative uno specifico rigore nella cessione dei parcheggi, nel senso che doveva essere sempre rispettato il rapporto di uno a uno tra questi e gli alloggi, cui sono abbinati dal rapporto inscindibile di pertinenzialità. Da questo presupposto, il documento faceva discendere la conseguenza per cui, se l'atto di cessione si fosse limitato a indicarne la presenza, senza fare menzione dell'unità immobiliare, esso sarebbe stato nullo dal momento che il negozio avrebbe mirato appunto a fare circolare il parcheggio separatamente dal bene principale.

Al contrario, se l'atto di cessione si fosse limitato a indicare l'unità immobiliare senza menzionare la pertinenza dedicata all'auto, l'atto sarebbe stato interamente valido dal momento che il trasferimento dell'unità immobiliare comporta, nel silenzio, pure il trasferimento del parcheggio. In sostanza, chi vende non può trattenere quest'ultimo per sé; e i notai ritengono che il legislatore non abbia previsto alcun dovere di pubblicità per il vincolo di pertinenza tra parcheggio e immobile principale. Insomma, il problema del riscontro del vincolo sarebbe decisivo se si pensa al fatto che solo i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in deroga al piano regolatore e che, quindi, quelli non pertinenziali concreterebbero un abuso da rimuovere.

In proposito, lo studio propone la seguente procedura:

- individuazione del bene principale, identificato sulla scorta di quanto risultante dalla domanda del privato e dal susseguente titolo d'assenso comunale;
- identificazione del posto-auto vincolato, con ri-

ferimento ai dati catastali o ai disegni tecnici allegati alla richiesta di autorizzazione; o ancora a convenzioni con il comune, o a un apposito atto d'obbligo allegato all'istanza volta a ottenere l'autorizzazione.

I notai, pur ricordando che quest'ultimo non è richiesto ex lege ai fini della costituzione del vincolo, comunque ammettono che tale atto, entrato nella prassi, sia di sovente decisivo per la individuazione del parcheggio pertinenziale.

Inoltre, nonostante quanto si registra nella pratica, gli estensori del lavoro in esame non ammettono che la creazione di vincoli, slegati dal rapporto di uno a uno tra unità immobiliari e postiauto, possa essere in linea con la legge.

In tali casi, per evitare la nullità degli atti di compravendita, viene ritenuta necessaria un'integrazione di quelli unilaterali di vincolo che specifici quali siano i posti-auto di pertinenza degli appartamenti individuati singolarmente.

Tra l'altro, a tale scopo non è sufficiente l'allegazione allo strumento di trasferimento dell'appartamento e del garage di una tabella da cui risultino le quote millesimali relative all'intero fabbricato, apparendo sempre necessaria l'esatta individuazione del parcheggio pertinenziale. Se poi si sia creato un vincolo di più posti-auto rispetto a un solo appartamento, i notai stimano che l'atto di trasferimento sia viziato ma che il vincolo si sia costituito; e che, in relazione a successive alienazioni, si dovrebbe promuovere la richiesta di un ulteriore provvedimento del comune in cui si limiti il vincolo a un solo posto-auto.

I parcheggi della legge 662/1996 sono quelli «*di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato*»; ragion per cui la citata normativa ha previsto il regime edilizio della denuncia di inizio di attività. Questi parcheggi non sono autorizzabili in deroga ai piani regolatori e non sono subordinati a un regime di pertinenzialità rigida.

Di recente sono stati abrogati per disciplina espressa del testo unico per l'edilizia, ma sono stati assoggettati - dalla legge Lunardi 443/2001 - alla denuncia di inizio di attività.

L'articolo 137 del richiamato t.u. dispone la sostituzione dell'autorizzazione rilasciata a titolo oneroso con la dia; e lo studio in commento rileva co-

me, sul piano pratico, il ricorso a questo procedimento avrà a rendere ancora più difficile il riscontro della sussistenza del vincolo, posto che non si avrà più un provvedimento (come quello dell'autorizzazione) da cui desumere, rispetto al rapporto di pertinenzialità, tanto i riferimenti relativi al bene principale quanto quelli - ricavabili dall'eventuale atto d'obbligo allegato - inerenti al parcheggio di pertinenza.

Riepilogando, secondo i notai, i parcheggi-Tognoli:

- possono essere realizzati in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi;
- i posti-auto debbono essere destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- possono essere realizzati nel sottosuolo dei fabbricati, oppure nei locali posti al piano terraneo o nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato;
- la legge 122/1989 prevede, come titolo abilitativo, l'autorizzazione gratuita;
- il testo unico dell'edilizia prevede la denuncia di inizio di attività;
- si concreta sussistenza di un rapporto inscindibile di pertinenzialità;
- non è alienabile il bene immobile separato dal parcheggio;
- è opportuno l'atto d'obbligo per la creazione del vincolo;
- è nullo l'atto di cessione autonoma del parcheggio;
- il parcheggio deve essere ricompreso nell'atto di vendita relativo all'abitazione;
- non è ammissibile la riserva del parcheggio a favore del venditore.

SOTTOTETTO ESCLUSIVO, NON PROPRIETÀ COMUNE

Pure il sottotetto di un edificio può considerarsi pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano. Ma solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare, e proteggere, l'appartamento medesimo, tramite la creazione di una camera d'aria.

Lo ha stabilito il Tribunale ordinario di Genova con la sentenza n. 4011 del 14 dicembre 2001.

Nella fattispecie, il sottotetto non poteva essere usato dai condomini in quanto:

- l'orditura era formata da tavole in legno poste a

coltello:

- l'assito si componeva di un tavolato, fatto fogli di masonite, che costituiva l'intradosso del solaio e del soffitto;
- e rilevava la presenza di una lastra di cartongesso di dieci centimetri di spessore.

Più in particolare, i giudici del Tribunale avevano affermato che l'unica funzione era una valida intercapedine tra la copertura degli alloggi dell'ultimo piano e il tetto, tale da preservare gli alloggi sottostanti dal caldo e dal freddo.

A nulla era valso, per il condominio, collocarvi servizi comuni in epoca successiva, non essendo maturato il periodo di usucapione. In particolare, nella fattispecie era stato accertato: a) che l'orditura era formata da tavole a coltello; b) che l'assito era costituito da tavolame con fogli di masonite inchiodati; c) che il semplice intonaco costituiva il soffitto dell'appartamento; d) che comunque il pavimento non poteva sopportare pesi di sorta. Dunque, vi era quanto bastava per ritenere il sottotetto di esclusiva pertinenza degli appartamenti sottostanti, i cui proprietari potevano - per ciò stesso - agire di conseguenza.

Al contrario, se il sottotetto avesse avuto dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'uso come vano autonomo e, per caratteristiche obiettive e strutturali, fosse risultato, sia pure in via potenziale, effettivamente destinato all'uso o all'esercizio di interesse comune, esso doveva essere considerato oggetto della proprietà di tutti, indipendentemente dall'uso concreto cui era stato adibito dai partecipanti.

Infatti, è stato affermato che il sottotetto di un edificio può considerarsi una pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano quando assolva all'esclusiva funzione di isolare, e di proteggere, quei vani dal caldo, dal freddo (o dall'umidità), mediante la creazione di una camera d'aria, ma pure quando abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione da parte di tutti i condomini come vano autonomo (come per esempio, per un deposito, uno stenditoio ecc.).

In questa ultima ipotesi, poiché il sottotetto non si comprende tra le parti comuni indicate dall'art. 1117 del codice civile, la sua appartenenza deve

essere determinata in base al titolo. In carenza, la proprietà comune viene presunta dall'oggettiva destinazione all'uso comune, pure in via soltanto potenziale. Così ha avuto a pronunciarsi la Corte di Cassazione con la sentenza n. 1303 del 7 febbraio 1998.

In buona sostanza, la condominialità del bene si ha nel caso in cui il sottotetto - per le sue caratteristiche, dimensioni e funzioni - evidenzia l'utilizzazione o anche la sola utilizzabilità, da parte di tutti i condomini.

Quindi, uso solo potenziale, ovvero con piccoli accorgimenti, senza mutare la struttura; un uso futuro da parte di tutti i comproprietari, quale servizio nell'interesse di tutti: il classico caso in cui opera la presunzione a favore di tutti i condomini.

Infine, va ricordato che l'accertamento della proprietà suscita particolare interesse proprio nel momento in cui tante regioni hanno finito con il disciplinare, in maniera specifica, la trasformazione degli stessi in spazio abitativo. In proposito hanno disposto:

- la legge n. 24 del 6 agosto 2001 della Regione Liguria
- la legge 5/1998 e 10/2000 della Regione Basilicata;
- la legge 11/1998 della Regione Emilia-Romagna;
- la legge 22/1999 della Regione Lombardia.

NIENTE REGOLE PER LE PISCINE PRIVATE

Il tema delle pertinenze concerne anche le piscine condominiali, che però vanno alla ricerca disperata di regole. Questo perché la nebulosa disciplina in materia di sicurezza e di responsabilità mette a rischio tutti i soggetti coinvolti nella gestione degli impianti, dall'amministratore agli stessi condomini.

Tale problema emerge pure dopo l'accordo intercorso tra Stato e regioni, tuttora vigente, che ha cercato di semplificare le procedure; e su cui anche la Confedilizia ha diramato consigli sui requisiti strutturali, igienici e gestionali, senza scordare il calcolo per il riparto delle spese.

Venendo al dettaglio, l'utilizzo e la gestione delle piscine condominiali (vale a dire di quelle costruite all'interno di un edificio in condominio, o

comunque facenti parte di un complesso condominiale) debbono essere esaminati alla luce del fatto che vi è carenza - nell'ordinamento nazionale - di una vera e propria disciplina normativa sullo specifico argomento.

Occorre dunque valutare se, e fino a che punto, possano essere adottate a tale particolare tipologia le norme e le disposizioni attuative previste in generale. E, per la verità, le varie circolari dei Ministeri dell'Interno e della Salute pubblica fanno riferimento soltanto alle piscine qualificate impianti sportivi.

Così, l'unico provvedimento che può essere ritenuto cogente è l'atto di intesa del 17 luglio 1991, sancito dalla Conferenza Stato-regioni, con cui venivano dettate norme sugli aspetti igienico-sanitari concernenti costruzione, manutenzione e vigilanza delle piscine a uso natatorio.

In tema di sicurezza, di igiene e di funzionalità delle piscine, l'art. 6 dell'intesa prevedeva due figure specifiche:

- il responsabile della piscina;
- l'assistente dei bagnanti.

Il primo risponde, in via amministrativa (e giuridicamente) della gestione dell'impianto, nel senso che, durante il periodo di funzionamento, deve essere presente in prima persona oppure attraverso la figura dell'incaricato.

Quanto al secondo, in ogni piscina deve essere assicurata la presenza continua di uno, o più assistenti, in funzione dello specchio d'acqua.

Occorre pure che il personale sia in grado di assicurare le prestazioni di primo soccorso durante tutto il periodo di apertura dell'impianto.

Per la verità, le disposizioni appena richiamate, contenute nell'atto di intesa, non sarebbero immediatamente applicabili senza un espresso recepimento da parte delle regioni.

Pur tuttavia, tale allineamento degli enti locali non è stato mai posto in essere; cosicché il problema fondamentale della gestione di tali impianti rimane legato al fatto che le disposizioni richiamate non sono accettate pacificamente come vincolanti.

Ecco, dunque, che diventa fondamentale che i condomini o l'amministratore curino l'osservanza delle principali prescrizioni dell'atto di intesa al fine di limitare al massimo la responsabilità in caso di sinistro.

Ad ogni buon conto, il mancato recepimento dell'intesa lascia scoperto l'intero settore, dal momento che esso rimane affidato solo ai contenuti di circolari ministeriali che non possono avere la valenza normativa richiesta dalla delicatezza dell'argomento. Per la verità, nella Gazzetta Ufficiale n. 51 del 3 marzo 2003, è apparso l'accordo 16 gennaio dello stesso anno tra il Ministero della salute, le regioni e le province autonome sugli aspetti igienico-sanitari per la costruzione e la manutenzione delle piscine. Ma pure quest'ultimo deve ancora trovare una precisa attuazione.

Al di là delle disposizioni speciali, e delle perplessità sulla loro effettiva operatività, restano comunque applicabili le ordinarie norme civilistiche in tema di responsabilità. Dal punto di vista di quella civilistica, i condomini, in qualità di proprietari dell'impianto (o l'amministratore), rispondono nei confronti della persona che ha subito un danno. Scatta infatti la responsabilità extracontrattuale ex articoli 2043 e 2051 del codice civile.

Quanto poi alla responsabilità penale a carico del proprietario della piscina (e anche dell'amministratore che sia stato nominato), potrebbero configurarsi i reati di lesioni personali colpose, previsto dall'art. 590 del codice penale, e addirittura di omicidio colposo ai sensi dell'art. 589.

La situazione è delicata ove si pensi che il Tribunale ordinario di Ferrara, con una sentenza depositata il 28 dicembre del 1999, ha assolto un amministratore per un annegamento accidentale in una piscina condominiale, pur ritenendo responsabili i condomini. La responsabilità dell'amministratore sarebbe stata limitata soprattutto dal fatto che l'assemblea condominiale aveva bocciato una delibera di assunzione di un bagnino e non aveva vietato l'accesso ai bambini. Norme che il regolamento attribuiva alla sua esclusiva competenza.

Dunque, la colpa era imputabile ai condomini.

Claudio de Luca
da "L'Ufficio Tecnico"

FONDAZIONE PER LA RICERCA SULLA FIBROSI CISTICA - ONLUS



- Tre milioni di italiani, a loro insaputa, sono portatori sani del gene della **fibrosi cistica**: la malattia genetica più diffusa nel nostro Paese.

- Sono migliaia i bambini e giovani che si sottopongono a pesanti cure giornaliere sognando... la guarigione. Questo sogno può diventare realtà solo investendo su una seria e qualificata ricerca.

La Fondazione per la ricerca sulla **fibrosi cistica - onlus** ha un piano: finanziare i più innovativi progetti di ricerca di ricercatori italiani selezionati da noti esperti internazionali.

PER IL 2006 C'È BISOGNO DI DUE MILIONI DI EURO

A volte "COSTA POCO FARE MOLTO": e questa è la volta giusta.

PER DONAZIONI:

Conto corrente postale N° 18841379

Conto corr. Unicredit Banca N° 9465517

ABI 2008 - CAB 11718 - CIN-N

Conto corr. Banca Popolare Verona N° 48829

ABI 5188 - CAB 11708 - CIN-V

On-line sul sito: www.fibrosicisticaricerca.it

Si prega indicare sempre nome, cognome e indirizzo del Donatore e di conservare la ricevuta della donazione, sia postale che bancaria, perché può essere detratta con la dichiarazione dei redditi (art. 13 D.L. 460/97).

FONDAZIONE PER LA RICERCA SULLA FIBROSI CISTICA - ONLUS

37126 VERONA - Ospedale Maggiore - Piazzale Stefani, 1

Tel. 045 8073438 - 8073604 - 8073599 - Fax 045 8073568

e-mail: fondazione.ricercafc@azosp.vr.it

www.fibrosicisticaricerca.it

LA FONDAZIONE RICERCA FIBROSI CISTICA ONLUS COLLABORA CON LA LEGA ITALIANA FIBROSI CISTICA - ONLUS

Prestazione energetica e riflessi sul valore degli edifici

La classificazione suddivide gli edifici in classi, in base al consumo di energia riferito alla superficie utilizzabile e quindi climatizzata.

Ancorché la classificazione energetica degli edifici non sia ancora adeguatamente considerata dall'estimo immobiliare, appare appropriato verificare con conteggio approssimativo, ma sufficiente eloquente, quale possa essere la differenza di valore intercorrente fra edifici collocati nelle diverse classi di prestazione energetica.

Con l'emanazione del D.Lgs. 192/2005 (a sua volta riferito alla direttiva CE 2002/91) e di leggi regionali del settore (per esempio la L.R. Lombardia 39/2004), sono stati prefissati alcuni obiettivi relativi: - al contenimento dei consumi di energia degli edifici mediante il perfezionamento del sistema involucro-impianto termico, al fine della relativa riduzione, in particolare per quella di origine fossile (gas e petrolio);

- allo sviluppo delle fonti di energia rinnovabili;
- al miglioramento delle condizioni di sicurezza, benessere abitativo e compatibilità ambientale;
- all'utilizzo dell'energia;
- alla promozione di adeguati livelli di qualità dei servizi di diagnostica energetica, analisi economica, progettazione e installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici (art. 2, L.R. Lombardia 39/2004).

In vista di tale finalità, l'art. 3 della legge lombarda citata richiama l'esigenza di ridurre le dispersioni di calore, di ottenere migliore efficienza degli impianti tecnologici e di valorizzare l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili.

All'uopo conferisce ai comuni la possibilità di introdurre tali concetti nella normativa locale.

Alcune amministrazioni municipali hanno già adeguato i loro regolamenti edilizi con l'introduzione dell'obbligo di redigere la certificazione energetica in sede progettuale, disciplinando le procedure di rilascio dei permessi di costruire in relazione alle risultanze della stessa.

La certificazione e la classificazione energetica

La certificazione consiste nella valutazione delle prestazioni energetiche, d'esercizio (ovvero efficienza energetica o rendimento) di un edificio e fa riferimento ai consumi effettivi, alla misurazione delle dispersioni e al rilievo delle caratteristiche delle strutture accertate in sopralluogo.

La classificazione energetica, invece, suddivide gli edifici in classi, in base al consumo di energia riferito alla superficie utilizzabile e quindi climatizzata (fabbisogno annuo di energia primaria), espresso con l'indice "kWh/mq/anno".

La classificazione energetica teorica (o preliminare) suddivide gli edifici secondo le relative prestazioni in sette classi rispettivamente denominate A), B), C), D), E), F), G). L'edificio viene collocato nella classe corrispondente alla valutazione di prestazione energetica preliminare, ovvero di esercizio, secondo quanto riportato in tabella 1.

TABELLA 1

Prestazione energetica	Classe
<= kWh/mq/anno 30	A
<= kWh/mq/anno 50	B
<= kWh/mq/anno 70	C
<= kWh/mq/anno 90	D
<= kWh/mq/anno 120	E
<= kWh/mq/anno 160	F
>kWh/mq/anno 160	G

Il calcolo del fabbisogno energetico, eseguito da ditte e professionisti specializzati, deve individuare la prestazione energetica di ogni singolo impianto (per esempio: climatizzazione invernale ed estiva atta a garantire un pieno comfort o benessere termico, acqua calda igienico-sanitaria, ventilazione, umidificazione/deumidificazione, illuminazione) per poi procedere alla relativa sommatoria e deve tener conto delle caratteristiche termo-energetiche dell'edificio, quali (fra l'altro) l'isolamento termico, l'iner-

zia termica, il fabbisogno termico invernale, il fabbisogno termico estivo, la trasmittanza termica e altro.

Certificazione energetica e valore degli edifici

Ancorché la classificazione energetica degli edifici non sia ancora adeguatamente considerata dall'estimo immobiliare, appare appropriato verificare - con un conteggio approssimato, ma sufficientemente eloquente - quale possa essere la differenza di valore intercorrente fra edifici collocati nelle diverse classi di prestazione energetica. Quanto sopra con l'intento di determinare il diverso valore attribuibile a un edificio con un certo grado di dispersione termica (e conseguente correlato consumo di energia), rispetto ad altro edificio avente le stesse caratteristiche ubicazionali, di destinazione, consistenza, finitura ecc., ma collocabile in una classe inferiore di prestazione energetica, comportante cioè un maggior consumo di kWh/mq annui per ottenere il medesimo risultato in termini di benessere (comfort) termico, fruibilità e utilizzabilità del prodotto edilizio. È di tutta evidenza come a maggior dispendio di kWh/mq per l'ottenimento delle condizioni "normali" di abitabilità e comfort deve corrispondere un maggior costo di gestione della unità immobiliare. Non avrebbe pregio la considerazione secondo la quale, il maggiore/minore costo di gestione va a carico/beneficio dei conduttori (locatari) e quindi non riveste interesse per i proprietari delle unità immobiliari urbane, in quanto circa l'80% del patrimonio immobiliare nazionale è fruito direttamente dai proprietari. Il costo unitario del

kWh è diverso a seconda della fonte da cui è tratta l'energia impiegata.

Così, per esempio, per l'energia derivata da impianti nucleari il costo del kWh si aggira intorno a 0,03 euro, oltre al costo dello smaltimento delle scorie e della manutenzione degli impianti, e quindi intorno ai 0,06 euro. Il costo del kWh elettrico in Italia, compresa NA, per potenze limitate, risulta di circa 0,22 euro. Si può assumere che un litro di gasolio - al pari di un metro cubo di gas - produca kWh 70 e poiché il costo del gasolio da riscaldamento e del gas si aggira rispettivamente (dati riferiti al 1° semestre 2006) intorno a 1,14 euro/lt e 1,05 euro/mc (compresa IVA), si può computare in 0,11 euro/kWh (per ora) il costo puro dell'energia derivante da tali fonti. Ai costi anzidetti occorre però aggiungere quelli della manutenzione, dell'ammortamento, della gestione ecc. degli impianti che utilizzano l'energia al fine di ottenere il risultato ricercato (costo complessivo del riscaldamento, condizionamento, ventilazione ecc.).

Si deve, inoltre, tener presente che il riscaldamento invernale si attua utilizzando prevalentemente energia tratta da gasolio o da gas, mentre il condizionamento estivo è per la quasi totalità alimentato con energia elettrica. Si può assumere in 0,15 euro il costo medio del kWh ritraibile dalle diverse fonti energetiche, necessario per garantire le condizioni di comfort-benessere termico estate/inverno negli edifici urbani, indipendentemente dalla classificazione energetica degli stessi. A questo punto risulta possibile calcolare i maggiori costi di gestione degli edifici collocabili nelle diverse classi riferite al me-

TABELLA 2

Classe	kWmq Necessari	Costo del kWh	Costo della gestione energia dell'edificio	Divario rispetto alla classe A)
	euro		euro/mq	euro/mq
A	30	0,15	4,50	-
B	50	0,15	7,50	3,00
C	70	0,15	10,50	6,00
D	90	0,15	13,50	9,00
E	120	0,15	18,00	13,50
F	160	0,15	24,00	19,50
G	>160	0,15	>24,00	>19,50

tro quadrato di superficie abitabile (tabella 2).

A maggior costo di gestione deve corrispondere un minor valore unitario dell'edificio, computabile sulla base della capitalizzazione del divario di costo, al tasso di rendimento medio netto dell'immobile. Assunto il saggio in argomento nel 3% (media fra destinazioni residenziali e terziarie), si ottiene il divario in termini di minor valore unitario dei fabbricati collocabili nelle classi superiori alla A) come indicato nella tabella 3.

Si deve premettere che, secondo la regione Toscana, Settore Programmazione dello Sviluppo Sostenibile, il consumo energetico medio degli edifici realizzati prima del 1977 in Italia è di kWh/mq 200÷250 all'anno e quello degli edifici realizzati dopo il 1991 è di circa kWh/mq 100=150 all'anno, a fronte del consumo energetico medio delle abitazioni in Germania, Austria, Svizzera e Danimarca di kWh/mq 20=50 all'anno. Poiché le mercuriali disponibili relative a una generica piazza recano il valore medio delle unità immobiliari riferibile alla caratteristica più frequente delle unità stesse, se si suppone che le costruzioni esistenti siano per esempio collocabili - di massima - in classe E), utilizzando i dati di cui in precedenza, si otterrà il prospetto riportato nella tabella 4, dal quale emerge il maggior/minor valore unitario delle unità immobiliari urbane in relazione alla loro classificazione energetica con riferimento alle caratteristiche medie del prodotto edilizio della località nell'ipotesi prima indicata.

Il divario può ritenersi non rilevante per i cespiti immobiliari ubicati nelle grandi città che assumono valori unitari molto elevati, ma è certamente sensibile per le unità di costo relativamente contenute, incidendo sull'apprezzamento delle stesse - come si può constatare - con percentuali di tutto rispetto. I computi prima esposti sono utilizzabili sia per la ponderata valutazione delle unità immobiliari che presentano caratteristiche di prestazioni energetiche superiori o inferiori a quelle medie locali (comportanti dunque un incremento ovvero un decremento del valore medio rilevato dalle mercuriali), ma anche - e per converso - per verificare la convenienza ad apportare modifiche agli impianti esistenti, ovvero ad alcune parti edilizie (per esempio serramenti esterni), allo scopo di poter collocare l'unità immobiliare in una classe di prestazione energetica superiore e quindi incrementarne il valore intrinseco.

TABELLA 3

classe A)	euro/mq -
classe B) euro/mq 3,00 : 0,03=	euro/mq 100,00
classe C) euro/mq 6,00 : 0,03=	euro/mq 200,00
classe D) euro/mq 9,00 : 0,03=	euro/mq 300,00
classe E) euro/mq 13,50 : 0,03=	euro/mq 450,00
classe F) euro/mq 19,50 : 0,03=	euro/mq 650,00
classe H) euro/mq >19,50:0,03=	euro/mq >650,00

TABELLA 4

Unità immobiliari attribuibili alla classe	Differenza di consumi in kWh/mq annui rispetto alla media	Maggiore/minore costo di gestione/mq/anno	Maggiore/minore valore unitario (r=0,03)
		euro/anno	euro/mq
A	- 90	- 13,50	450,00
B	- 70	- 10,50	350,00
C	- 50	- 7,50	250,00
D	- 30	- 4,50	150,00
E	-	0,00	0,00
F	40	6,00	- 200,00
G	>40	>6,00	>-200,00

Con le norme tecniche sulle costruzioni aumentano i compiti del direttore lavori

Analizzati tutti i compiti che incombono sul direttore lavori con le norme tecniche sulle costruzioni: coinvolgimento sui prefabbricati "occasionalni".

CENTRO STUDI

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

I compiti assegnati al Direttore dei Lavori dal Dm 14 settembre 2005 Norme tecniche per le costruzioni.

Premessa

L'intento dichiarato del nuovo Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 settembre 2005, recante «Norme tecniche per le costruzioni», definitivamente vigente dal 23 ottobre 2005; salvi i diciotto mesi di sperimentazione consentiti, è quello di raccogliere in un corpus organico la normativa tecnica per la progettazione e realizzazione dei manufatti edilizi e di unificare e aggiornare le singole disposizioni di settore disseminate in molteplici Decreti ministeriali precedenti, come quelli del 9 gennaio e del 16 gennaio 1996.

Peraltro, come già evidenziato in una precedente pubblicazione del Centro studi a dispetto della sua denominazione, il Decreto in questione si limita a delineare le norme tecniche relative esclusivamente alle strutture civili, sfiorando o tralasciando del tutto altri importanti aspetti del settore delle costruzioni.

In questo documento sono passate in rassegna le indicazioni fornite dal Dm 14 settembre 2005 in merito alla figura del Direttore dei Lavori tali indicazioni presentano alcuni elementi innovativi.

In particolare il Dm 14 settembre 2005 precisa il ruolo tecnico del Direttore dei Lavori, in relazione al principio fondamentale secondo «l'affidabilità delle previsioni teoriche della sicurezza dell'opera è funzione delle attività di controllo durante la progettazione, costruzione, manutenzione e gestione». Come sarà precisato nelle pagine seguenti, il Dm 14

settembre 2005 contiene infatti numerosi riferimenti alla figura del Direttore dei Lavori, in qualità di:

- a) responsabile dell'accettazione di materiali e prodotti per uso strutturale;
- b) vigilante sulla produzione occasionale di componenti prefabbricati;
- c) verificatore della validità del programma di controllo di qualità ai fini della modifiche dei coefficienti parziali da adottare nelle verifiche agli stati limite di opere che impieghino componenti prefabbricati.

Tali funzioni verranno brevemente caratterizzate, commentando le novità introdotte dal Dm 14 settembre 2005, con riferimento a specifiche tipologie costruttive o elementi strutturali.

Da questo punto di vista si può sin da ora evidenziare il carattere innovativo del Dm 14 settembre 2005 che, discostandosi dalle normative italiane precedenti, si riferisce sistematicamente alle nuove normative europee.

Giovanni Angotti

1. Il compito di accettazione

Già nella parte introduttiva (§ 2.1. Principi fondamentali) il Dm 14 settembre 2005 sancisce a) che i prodotti ed i componenti utilizzati per le opere strutturali devono essere chiaramente identificati in termini di caratteristiche meccanico-fisico-chimiche indispensabili alla valutazione della sicurezza delle opere e dotati di un attestato di conformità, e b) che i materiali ed i prodotti, per poter essere utilizzati nelle opere di ingegneria civile, devono successivamente essere sottoposti a procedure e prove sperimentali di accettazione da parte del Direttore dei Lavori che redigerà il relativo certificato di accettazione.

Con le norme tecniche sulle costruzioni aumentano i compiti del direttore lavori

Le prove e le procedure di accettazione sono quelle definite nelle parti specifiche riguardanti i materiali.

Il compito di accettazione viene infatti precisato nel § 11. Materiali e prodotti per uso strutturale, in cui si chiarisce che i materiali ed i prodotti devono essere (Figura 1):

- identificati mediante la descrizione, a cura del fabbricante, del materiale stesso e dei suoi componenti elementari;
- certificati mediante la documentazione di attestazione che preveda prove sperimentali per misurarne le caratteristiche chimiche, fisiche e meccaniche, effettuate da un ente terzo indipendente ovvero, ove previsto, autocertificate dal produttore secondo procedure stabilite dalle specifiche tecniche europee richiamate nello stesso Dm 14 settembre 2005;
- accettati dal Direttore dei Lavori mediante controllo delle certificazioni di cui al punto precedente e mediante le prave sperimentali di accettazione previste nella norma per misurarne le caratteristiche chimiche, fisiche e meccaniche.

In definitiva viene ribadito il ruolo del Direttore dei Lavori nella accettazione dei materiali e dei prodotti per uso strutturale, che rappresenta la fase successiva alla certificazione della loro conformità ad opera del fabbricante/produttore, dei centri e delle officine di trasformazione.

NORME ANCORA IN FASE SPERIMENTALE

Le norme tecniche sulle costruzioni sono ancora nella fase sperimentale. Sono entrate in vigore ufficialmente il 24 ottobre 2005.

Ma il decreto prevede un periodo transitorio - che scade il 24 aprile prossimo - in cui l'applicazione è solo facoltativa e volontaria. In alternativa sono utilizzabili tutte le precedenti disposizioni. In questi 18 mesi è al lavoro una commissione incaricata di monitorare l'andamento del periodo transitorio.

Figura 1 - Criteri per l'impiego di materiali e prodotti per uso strutturale



Il ruolo di accettazione riguarda anche il caso di impiego di componenti prefabbricati.

Al § 5.1.10.6.3 *Tolleranze*, si precisa infatti che il Progettista deve indicare le tolleranze minime di produzione che il componente deve rispettare.

Il componente che non rispetta tali tolleranze è giudicato non conforme e può essere utilizzato nella costruzione solo previa specifica accettazione e verifica condotta con esito positivo da parte del Direttore dei Lavori.

2. Il Compito di vigilanza

Il compito del Direttore dei Lavori viene esteso alla vigilanza nel caso di una particolare tipologia di componenti prefabbricati, quelli realizzati in una produzione occasionale (cfr. § 5.1.10. *Norme complementari relative alle strutture prefabbricate*).

Mentre infatti i componenti prefabbricati, che sono elementi di una produzione industriale in serie, devono essere prodotti secondo procedure di garanzia e controllo di qualità, qualificati dal produttore e quindi accettati dal Direttore dei Lavori sulla base delle informazioni che gli permettano di giudicare la qualità del prodotto e la sua accettabilità, nel caso di produzione occasionale, i componenti devono essere prefabbricati sotto la responsabilità del Direttore Tecnico di Stabilimento e sotto la vigilanza del Di-

Con le norme tecniche sulle costruzioni aumentano i compiti del direttore lavori

rettore dei Lavori. Nello specifico, gli elementi prodotti in serie devono essere realizzati sotto la vigilanza di un Direttore tecnico dello stabilimento (cfr. § 5.1.10.4. Responsabilità e competenze), dotato di abilitazione professionale, che assume le responsabilità relative alla rispondenza tra quanto prodotto e la documentazione depositata, ed al rispetto della normativa tecnica vigente nel settore. Il Progettista ed il Direttore tecnico dello stabilimento, ciascuno per le proprie competenze, sono responsabili della capacità portante e della sicurezza del componente,

sia in quanto incorporato nell'opera, sia durante le fasi di trasporto fino a piè d'opera (Figura 2).

È invece responsabilità del Progettista e del Direttore dei Lavori del complesso strutturale di cui l'elemento fa parte, ciascuno per le proprie competenze, la verifica del componente durante il montaggio, la messa in opera e l'uso dell'insieme strutturale realizzato. Invece, come già indicato, il Direttore dei Lavori deve vigilare sulla qualità dei componenti prefabbricati, qualora essi siano oggetto di una produzione occasionale, specifica della costruzione.

Figura 2 - Responsabilità nell'impiego di componenti prefabbricati

PRODUZIONE IN SERIE	PRODUZIONE OCCASIONALE
Direttore Tecnico: <i>capacità portante, sicurezza, vigilanza sulla produzione e conformità</i>	Direttore Tecnico: <i>capacità portante, sicurezza, vigilanza sulla produzione e conformità</i>
Progettista: <i>capacità portante e sicurezza, anche durante la messa in opera</i>	Progettista: <i>capacità portante e sicurezza, anche durante la messa in opera</i>
Direttore dei Lavori: <i>accettazione, montaggio e messa in opera</i>	Direttore dei Lavori: <i>vigilanza sulla produzione, accettazione, montaggio e messa in opera</i>

È infine di interesse la notazione (cfr. § 5.1.10. Norme complementari relative alle strutture prefabbricate) che il componente prefabbricato deve garantire i livelli di sicurezza e prestazione richiesti sia come componente singolo, sia come elemento di un più complesso organismo strutturale; infatti, anche se il Dm 14 settembre 2005 non contiene una indicazione specifica al riguardo, appare evidente, che il controllo della qualità dell'elemento come parte del sistema strutturale sia compito del Direttore dei Lavori.

3. IL COMPITO DI VERIFICATORE

Con riferimento alle norme sulle costruzioni (cfr. § 5. Norme *sulle costruzioni*) e specificamente alle

costruzioni di conglomerato cementizio (§ 5.1. Costruzioni di conglomerato cementizio), il Dm 14 settembre 2005 precisa che, nelle verifiche per situazioni persistenti con il metodo dei coefficienti parziali di elementi prefabbricati prodotti con processo industrializzato e procedura di controllo di qualità dei Direttore dei Lavori del Committente, il coefficiente γ_{mc} da impiegare nella definizione dei valori di calcolo delle resistenze a compressione (cfr. § 5.1.2.1.4.1) ed a trazione (cfr. § 5.1.2.1.4.2) del conglomerato cementizio può essere moltiplicato per il coefficiente riduttivo $\gamma_r = 0,9$.

In tal modo si intende premiare la maggiore qualità di una costruzione prefabbricata e la responsabilità di tale scelta è attribuita proprio al Direttore dei Lavori.

4. ATTRIBUZIONI RELATIVE A TIPOLOGIE E COMPONENTI STRUTTURALI

4.1. Costruzioni in legno

Il Dm 14 settembre 2005 introduce, in maniera innovativa rispetto alle normative precedenti, indicazioni e prescrizioni per la progettazione e la costruzione delle strutture di legno.

Con riferimento specifico al ruolo del Direttore dei Lavori, precisa i controlli che il Direttore dei Lavori ed il Collaudatore, ciascuno per le proprie competenze, devono eseguire (cfr. § 5.3.6. Controlli e collaudo statico), sottolineando che i risultati dei controlli (esame dei risultati delle prove preliminari; controlli sulle modalità produttive, sui materiali con identificazione degli stessi, sulla geometria e sulle dimensioni degli elementi strutturati, sulle unioni, sui difetti; controllo finale sulle strutture completate in opera) andranno certificati mediante documenti di accettazione redatti dal Direttore dei La-

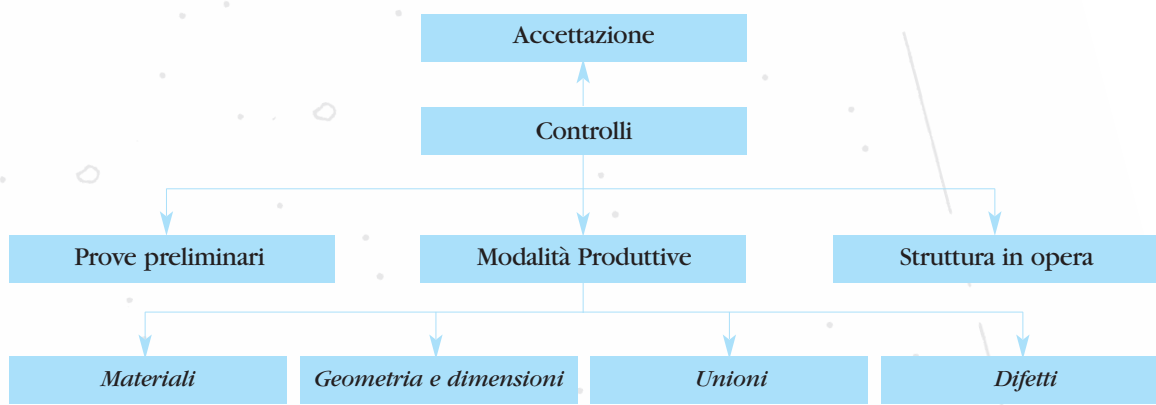
vori (Figura 3).

In particolare, con riferimento ai materiali e prodotti a base di legno (cfr. § 11.6. Materiali e prodotti a base di legno), il Dm 14 settembre 2005 precisa che all'atto della posa in opera di elementi in legno massiccio (cfr. § 11.6.2) o in legno lamellare incollato (cfr. § 11.6.3) o di pannelli a base di legno per uso strutturale (cfr. § 11.6.4), il Direttore dei Lavori deve verificare, acquisendone copia, che il materiale o il pannello sia oggetto di attestato di qualificazione e che le procedure di posa in opera siano conformi alle specifiche tecniche del produttore e rifiutare le eventuali forniture non conformi, il Direttore dei Lavori può far eseguire prove di accettazione sul materiale pervenuto in cantiere e sui collegamenti, secondo le metodologie di prova indicate nel § 11.6.8.

4.2 Costruzioni in muratura

Con riferimento alle costruzioni in muratura, il Dm 14 settembre 2005 attribuisce al Direttore dei La-

Figura 3 - Controlli richiesti per l'accettazione dei materiali da parte del Direttore dei Lavori



vori un compito specifico (cfr. § 5.4.3. Caratteristiche meccaniche delle murature).

Precisa infatti che per progetti nei quali la verifica di stabilità richieda un valore della resistenza caratteristica a compressione maggiore o uguale a 8 N/mm², il Direttore dei Lavori deve procedere al controllo di tale valore secondo modalità definite (al § 11.9).

4.3. Costruzioni in conglomerato cementizio armato

Con specifico riferimento alle costruzioni in con-

glomerato cementizio (§ 11.1), il Dm 14 settembre 2005 precisa che il Direttore dei Lavori deve controllare la qualità del conglomerato secondo procedure definite (al § 11.1.5. Controllo di accettazione). Il Direttore dei Lavori ha quindi l'obbligo di eseguire controlli sistematici in corso d'opera per verificare la conformità tra le caratteristiche del conglomerato messo in opera e quello stabilito dal progetto e garantito in sede di valutazione preliminare (cfr. § 11.1.5).

Infatti il Direttore dei Lavori deve essere presente (o

Con le norme tecniche sulle costruzioni aumentano i compiti del direttore lavori

delegare all'uopo persona di sua fiducia) all'atto del prelievo del calcestruzzo necessario per la confezione di ogni gruppo di due provini (cfr. § 11.1.4 Prelievo dei campioni); deve quindi provvedere alla redazione di apposito verbale di prelievo e disporre l'identificazione dei provini mediante sigle, etichettature indelebili, ed altre misure idonee.

La certificazione effettuata dal laboratorio prove materiali deve riportare espresso riferimento a tale verbale.

Questa prescrizione è espressa in maniera più limitativa (anche se ciò pare una contraddizione) nel § 11.1.5.3. Prescrizioni comuni per entrambi i criteri di controllo, ove si precisa che il Direttore dei Lavori deve procedere direttamente al prelievo dei campioni necessari per le prove di accettazione: in questo caso la norma non prevede che il Direttore dei Lavori possa delegare all'uopo persona di sua fiducia.

Come nella normativa previgente, la domanda di prove al laboratorio deve essere sottoscritta dal Direttore dei Lavori e deve contenere precise indicazioni sulla posizione delle strutture interessate da ciascun prelievo.

Si rileva infatti che le prove non richieste dal Direttore dei Lavori non possono fare parte dell'insieme statistico che serve per la determinazione della resistenza caratteristica del materiale.

L'opera o la parte di opera non conforme ai controlli di accettazione non può essere accettata finché la non conformità non è stata definitivamente rimossa dal Direttore dei Lavori, il quale deve procedere ad una verifica delle caratteristiche del calcestruzzo messo in opera mediante l'impiego di altri mezzi d'indagine, secondo quanto indicato nel § 11.1.6. Controllo della resistenza del calcestruzzo in opera. Qualora gli ulteriori controlli dovessero confermare i risultati ottenuti, si dovrà procedere ad un controllo teorico e/o sperimentale della sicurezza della struttura interessata dal quantitativo di calcestruzzo noti conforme, sulla base della resistenza ridotta del calcestruzzo.

Ove ciò non fosse possibile, ovvero i risultati dell'indagine non risultassero soddisfacenti si può dequalificare l'opera, eseguire lavori di consolidamento ovvero demolire l'opera stessa.

Anche se non espressamente indicato, questi com-

piti appaiono attribuiti al Direttore dei Lavori.

Anche nel § 11.1.8. Prescrizioni relative al calcestruzzo confezionato con processo industrializzato, sono presenti diverse precisazioni ed estensioni rispetto a quanto riportato nelle normative precedenti. Infatti si rileva che i documenti che accompagnano ogni fornitura in cantiere di calcestruzzo confezionato con processo industrializzato devono indicare gli estremi della certificazione di controllo di produzione in fabbrica.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a verificare quanto sopra indicato ed a rifiutare le eventuali forniture non conformi, dovrà comunque effettuare le prove di accettazione ed acquisire, prima dell'inizio della fornitura, copia della certificazione del controllo di processo produttivo.

Una parte del tutto innovativa rispetto alle normative precedenti è quella relativa ai componenti del conglomerato cementizio (cfr. 11.1.9) e specificamente agli eventuali controlli di accettazione da effettuarsi a cura del Direttore dei Lavori, relativamente principalmente agli aggregati (cfr. § 11.1.9.2).

4.4. Costruzioni in acciaio

Con riferimento alle costruzioni in acciaio (§ 11.2), si precisa che il Direttore dei Lavori ha i seguenti compiti:

- rilasciare una dichiarazione di provenienza dei campioni destinati al laboratorio incaricato delle prove di cantiere qualora, sia presso gli utilizzatori, sia presso i commercianti, l'unità marcata (pezzo singolo o fascio) venga scorporata, per cui una parte, o il tutto, perde l'originale marcatura del prodotto (cfr. § 11.2.1.2 Identificazione e rintracciabilità dei prodotti qualificati);
- prima della messa in opera, verificare la qualificazione delle forniture e rifiutare le eventuali forniture non conformi (cfr. § 11.2.1.3 Forniture e documentazione di accompagnamento);
- decidere di effettuare in cantiere tutti gli eventuali ulteriori controlli che ritenga opportuni rispetto a quelli eseguiti nel Centro di trasformazione (cfr. § 11.2.2.6. Centri di trasformazione);
- verificare la qualificazione in cantiere di elementi presaldati, presagomati o preassemblati e rifiutare le eventuali forniture non conformi (cfr. § 11.2.2.6).

Resta inoltre nella discrezionalità del Direttore dei

Lavori effettuare tutti gli eventuali ulteriori controlli ritenuti opportuni sulle barre (§ 11.2.2.10.3), i profilati (§ 11.2.3.1) o i cavi (§ 11.2.3.5.5).

Come nel caso delle costruzioni in conglomerato cementizio, il prelievo dei campioni va effettuato a cura del Direttore dei Lavori o di un tecnico di sua fiducia che deve assicurare, mediante sigle, etichettature indelebili, od altri metodi idonei, che i campioni inviati per le prove al laboratorio incaricato siano effettivamente quelli da lui prelevati.

Per quel che riguarda le saldature (§ 11.2.4.5), si precisa che le saldature saranno sottoposte a controlli non distruttivi finali per accertare la corrispondenza ai livelli di dualità stabiliti dal progettista. L'entità ed il tipo di tali controlli, siano essi distruttivi e non distruttivi, in aggiunta a quello visivo al 100%, saranno definiti dal Progettista ed eseguiti sotto la responsabilità del Direttore dei Lavori, che potrà integrarli ed estenderli in funzione dell'andamento dei lavori, ed accettati ed eventualmente integrati dal Collaudatore.

Ancora, il Dm 14 settembre 2005 fornisce indicazioni sulla progettazione e sull'impiego di elementi in lamiera grecata e profilati formati a freddo (§ 11.2.4.8.1.1). Al riguardo precisa che i documenti che accompagnano ogni fornitura in cantiere devono indicare (gli estremi della certificazione di controllo di produzione in fabbrica, ed inoltre ogni fornitura in cantiere deve essere accompagnata da copia della dichiarazione di conformità).

Il Direttore dei Lavori è tenuto a verificare quanto sopra indicato ed a rifiutare le eventuali forniture non conformi.

Nel caso delle officine di trasformazione, definite al § 11.2.4.8.2.6 il Dm 14 settembre 2005 precisa che l'esecuzione delle prove presso l'officina di trasformazione non esclude che il Direttore dei Lavori, nell'ambito della propria discrezionalità, possa effettuare in cantiere tutti gli eventuali ulteriori controlli che ritenga opportuni.

Precisa inoltre che ogni fornitura in cantiere di elementi strutturali deve essere accompagnata, in aggiunta alla documentazione di cui al § 11.2.1.3, da copia dei certificati delle prove fatte eseguire dal Direttore dello stabilimento e della dichiarazione di conformità e che il Direttore dei Lavori è tenuto a verificare quanto sopra indicato ed a rifiutare le



eventuali forniture non conformi.

Anche ogni fornitura in cantiere o nell'officina di formazione delle carpenterie metalliche, di bulloni o chiodi deve essere accompagnata da copia della dichiarazione di conformità e della relativa attestazione da parte del Servizio Tecnico Centrale (cfr. 11.2.4.8.4 Bulloni e chiodi).

Il Direttore dei Lavori è sempre tenuto a verificare quanto sopra indicato ed a rifiutare le eventuali forniture non conformi.

4.5. Appoggi strutturali

Con riferimento agli appoggi strutturali (cfr. § 11.5), all'atto della posa in opera degli appoggi il Direttore dei Lavori deve verificare, acquisendone copia e nell'ambito delle proprie competenze, che il dispositivo sia oggetto di attestato di conformità e che le procedure di posa in opera siano conformi alle specifiche tecniche del produttore; è inoltre tenuto a rifiutare le eventuali forniture prive dell'attestato di conformità; deve infine effettuare idonee prove di accettazione, che comprendano in ogni caso la verifica geometrica e delle tolleranze dimensionali nonché la valutazione delle principali caratteristiche meccaniche dei materiali componenti.

Con le norme tecniche sulle costruzioni aumentano i compiti del direttore lavori

Il Dm 14 settembre 2005 disciplina anche l'impiego dei dispositivi antisismici (cfr. § 11.8). Al riguardo, precisa che all'atto della posa in opera dei dispositivi il Direttore dei Lavori deve verificare, acquisendone copia, che il dispositivo sia oggetto di Benestare Tecnico presso il Servizio Tecnico centrale presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici e che le procedure di posa in opera siano conformi alle specifiche tecniche del produttore del sistema stesso.

Deve inoltre rifiutare le eventuali forniture non conformi ed effettuare idonee prove di accettazione, che comprendano in ogni caso la verifica geometrica e delle tolleranze dimensionali nonché eventualmente la valutazione delle principali caratteristiche meccaniche (di cui alla Tabella 11.8.1).



4.6. Componenti prefabbricati

Con riferimento ancora ai componenti prefabbricati (cfr. § 11.7), il Direttore dei Lavori deve conservare la documentazione di ogni fornitura in cantiere di manufatti prefabbricati prodotti in serie (cfr. § 11.7.5 Documenti di accompagnamento) e gli elaborati contenenti istruzioni per il corretto im-

piego dei manufatti che devono essere consegnati al Committente, a conclusione dell'opera; deve inoltre allegare alla propria relazione copia del certificato d'origine dei componenti.

Il Direttore dei Lavori non può accettare in cantiere elementi prefabbricati in serie, che non siano accompagnati da tutti i documenti prescritti, inoltre, prima di procedere all'accettazione dei manufatti stessi, deve verificare che essi siano effettivamente contrassegnati (cfr. § 11.7.3.4).

5. IL COLLAUDO STATICO

La figura del Direttore dei Lavori è citata in maniera diffusa nel Dm 14 settembre 2005 al § 8. Collaudo statico, riprendendo ed ampliando molti dei punti già contenuti nelle norme precedenti.

Un elemento innovativo consiste nella precisazione che l'ispezione dell'opera venga eseguita con processo ricognitivo alla presenza del Direttore dei Lavori e del Costruttore, confrontando in contraddittorio il progettato con il costruito.

Nel § 8.2 Prove di carico, si precisa inoltre che il Direttore dei Lavori deve fornire ai Collaudatore il piano di manutenzione dell'opera, redatto con riferimento alla vita utile dell'opera ed a quella delle sue parti strutturali.

Ing. Marco Renzelli

Cambio di destinazione d'uso: DIA o permesso di costruire?

Per il cambio di destinazione d'uso di un immobile, con modifiche comportanti variazioni degli standard urbanistici con riferimento alle categorie edilizie, non è sufficiente una semplice DIA ma è necessario il permesso di costruire.

Il Consiglio di Stato, Sez. V, con la sentenza n. 3586 del 19 giugno 2006, torna a occuparsi della dichiarazione di inizio attività in materia edilizia.

I giudici di Palazzo Spada hanno negato alla versione dell'art. 19 della legge 241 del 7 agosto 1990 sul procedimento amministrativo - introdotta dal D.L. 35/2005 "sulla competitività", convertito nella legge 80/2005 - l'effetto di dare man forte alla tesi sostenuta da una parte della giurisprudenza, secondo la quale la DIA costituirebbe un'ipotesi di silenzio-assenso (quindi impugnabile giurisdizionalmente in via diretta da parte del terzo).

I giudici di Palazzo Spada hanno, invece, optato per la soluzione che individua nella DIA un mero atto del privato, e non un provvedimento amministrativo. Con la medesima decisione si è ribadito punto per punto quanto previsto dalla L.R. Campania 19 del 28 novembre 2001: le modifiche delle destinazioni d'uso nell'ambito della stessa categoria non accompagnate da opere edilizie costituiscono un'attività libera. Il permesso di costruire sarà necessario per effettuare le trasformazioni d'uso con opere edilizie, che comportino delle variazioni degli standard urbanistici ex D.M. 1444 del 2 aprile 1968. Di conseguenza, ogni qualvolta si verifichi un passaggio da una destinazione d'uso a un'altra, occorre assicurare che siano soddisfatti gli standard richiesti per le nuove funzioni dalle previsioni urbanistiche della zona.

La natura giuridica della DIA

Per la risoluzione del dilemma della natura giuridica di questo strumento, due sono le principali tesi.

Con la prima, si ritiene che la DIA costituisca un'ipotesi di autorizzazione tacita. Se il comune non interviene entro il termine perentorio (sul punto la giurisprudenza è pacifica) di 30 giorni con i provvedimenti inibitori previsti dal comma

6 dell'art. 23, D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico dell'edilizia" («Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza»), sulle opere oggetto della dichiarazione si formerebbe un provvedimento tacito di assenso (TAR Veneto, Sez. II, n. 3405/2003, n. 2354/2005 e n. 3418/2005). La seconda, invece, individua nella DIA un mero atto del privato che, con il decorso del termine, non si tramuterebbe in un provvedimento autorizzatorio tacito (TAR Liguria, Sez. II, n. 113/2003, Cons. Stato, Sez. V, n. 3916/2005).

Il potere d'autotutela

Secondo i giudici, la tesi che configura la DIA come un atto abilitativo tacito, formatosi a seguito della denuncia del privato e della successiva inerzia dell'amministrazione, non può trovare un valido appiglio nella previsione nell'art. 19, comma 3, della legge 241 del 1° agosto 1990, come modificato dall'art. 3, comma 1, del D.L. 35 del 14 marzo 2005, convertito nella legge 80 del 14 maggio 2005, del residuo in capo alla Pubblica amministrazione del potere d'autotutela. Per la sent. n. 3586/2006 in commento, il nuovo testo dell'art. 19 non è decisivo, poiché prima ancora della legge 80/2005 la giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. IV, n. 4453/2002) affermava che, dopo la proposizione della DIA, residua comunque in capo alla Pubblica amministrazione il potere d'autotutela, sia pure sui generis poiché caratterizzato dal fatto di non implicare un'attività di secondo grado su di un precedente provvedimento amministrativo. Il riferi-

mento all'autotutela, quindi, può spiegarsi anche restando nei confini della linea interpretativa secondo cui la DIA è un atto del privato. Si tratterà di un'autotutela sui generis, poiché non andrà a incidere su un atto amministrativo, ma consisterà nella possibilità per la Pubblica amministrazione di adottare, dopo la scadenza del termine di 30 giorni dalla comunicazione d'avvio dell'attività dei provvedimenti di divieto di prosecuzione della stessa e di rimozione dei suoi effetti, condizionata, però, dalla sussistenza di un interesse pubblico attuale e concreto, ulteriore e diverso rispetto a quello mirato al mero ripristino della legalità violata.

La tutela del terzo

Le conseguenze dell'adesione all'una o all'altra tesi hanno rilievo soprattutto per quanto riguarda la tutela dei terzi. La prima lascerebbe aperta la possibilità di un'impugnazione diretta del provvedimento tacito, con la conseguenza di una risoluzione in tempi abbastanza ragionevoli. La seconda, invece, renderebbe la tutela del terzo più macchinosa.

Una volta decorso il termine senza l'esercizio del potere inibitorio, chi si oppone all'intervento sarà legittimato a chiedere al comune di porre in essere le sanzioni per gli abusi edilizi, provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001, ricorrendo, in caso d'inerzia, alla procedura del silenzio.

Quest'ultimo non avrà, né potrà avere, come riferimento il potere, inibitorio dell'amministrazione, essendo ormai decorso il termine dei 30 giorni, bensì il generale potere sanzionatorio (Cons. Stato, Sez. V, n. 3916/2005).

Una giurisprudenza anteriore propende per una soluzione differente. Il terzo avrebbe solo la possibilità di agire a tutela degli interessi lesi a causa del silenzio tenuto dal comune nel corso dei 30 giorni entro i quali quest'ultimo può adottare i provvedimenti inibitori previsti dal comma 6 dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001. Al giudice spetterebbe il compito di accertare l'insussistenza dei requisiti e dei presupposti fissati dal Testo unico per ricorrere alla DIA e, di conseguenza, l'illegittimità del silenzio degli uffici comunali nel corso dei 30 giorni a disposizione per l'emanazione dei provvedimenti inibitori (TAR Liguria, Sez. II, n. 113/2003).

I poteri inibitori dell'amministrazione comunale

Quanto al potere inibitorio assegnato al comune dal comma 6 dell'art. 23 del D.P.R. 380/2001, una volta trascorso il termine perentorio di 30 giorni, si possono emanare soltanto dei provvedimenti d'autotutela e sanzionatori. In altre parole, matura l'autorizzazione implicita a eseguire i lavori progettati e indicati nella DIA, fermo restando il potere dell'amministrazione comunale di provvedere anche dopo la scadenza del termine stesso, ma non più con provvedimento inibitorio (ordine o diffida a non eseguire i lavori), bensì con provvedimento sanzionatorio (se i lavori sono già stati eseguiti, in tutto o in parte) di tipo ripristinatorio o pecuniario, secondo i casi, in base a quanto previsto dal titolo IV del T.U. edilizia che disciplina la repressione degli abusi edilizi (TAR Campania. Sez. II, n. 8707/2005).

I mutamenti di destinazione d'uso "funzionali"

Sia pure ricorrendo a terminologie non sempre puntuali, la sent. n. 3586/2006 ripropone lo spartiacque fissato dalla giurisprudenza tra le ipotesi di mutamenti di destinazione "funzionali", ossia senza opere, per i quali non occorre autorizzazione, e quelli per i quali è invece richiesto il titolo abilitativo. In breve, in mancanza di opere edilizie diverse dalla mera manutenzione ordinaria, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria (per esempio, da gabinetto medico a studio legale, da cinema a teatro, da albergo a residence ecc.) può avvenire liberamente. Nell'ipotesi di un mutamento di destinazione d'uso senza opere, che comporti il passaggio a un'altra categoria (per esempio, da abitazione a studio professionale, da studio professionale a esercizio commerciale ecc.), occorre il titolo abilitativo. Ad assumere rilievo è dunque solo il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, posto che nell'ambito della medesima categoria si possono avere mutamenti "di fatto", ma non diversi regimi urbanistico-contributivi, visto che in quei casi gli standard urbanistici prescritti restano sostanzialmente gli stessi. L'art. 10, comma 2, del D.P.R. 380/2001 demanda alle norme regionali il compito di determinare quali mutamenti del-

l'uso d'immobili o di loro parti, siano subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia d'inizio di attività. Nel caso preso in esame dalla sent. n. 3586/2006, l'art. 2, comma 5, della L.R. Campania 19/2001 ha fatto tesoro della copiosa giurisprudenza sull'art. 25, comma 4, della legge 47 del 28 febbraio 1985, poi abrogato dal D.P.R. 380/2001, a partire dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 73 del 28 gennaio/11 febbraio 1991 (da ultimo, Cass., Sez. II civile, n. 22041, 22 novembre 2004). La tesi secondo la quale i mutamenti di destinazione d'uso "funzionali" sono esclusi dalla necessità di autorizzazioni o permessi è sempre stata un cavallo di battaglia della Confedilizia. La legge regionale, infatti, ha semplificato le modifiche "funzionali", vale a dire quelle che avvengano senza l'esecuzione d'interventi edilizi, a condizione che rimanga inalterata la categoria urbanistica.

In parole povere, in base alla normativa della regione Campania, è libero il mutamento di destinazione d'uso senza opere, purché nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee.

I mutamenti con passaggio di categoria urbanistica

Nella regione Campania, la necessità del titolo abilitativo - DIA o permesso di costruire, secondo i casi - entra in gioco allorché dal mutamento di destinazione d'uso consegua il passaggio a una diversa categoria urbanistica. La L.R. Campania 19/2001, infatti, prevede uno spartiacque tra interventi assoggettati a DIA e quelli per i quali è richiesto il permesso di costruire (l'ex concessione edilizia):

1. può essere effettuato in base a denuncia d'inizio attività il mutamento di destinazione d'uso d'immobili o di loro parti, che non comporti interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore e di volumi e di superfici, a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee (art. 2, comma 1, lett. f);
2. è assoggettato a permesso di costruire il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinino un aumento volumetrico, che risulti compatibile con le categorie previste per le singole zone omogenee (art. 2, comma 6); è parimenti assoggettato a permesso di co-

struire il mutamento di destinazione d'uso con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, che comporti un passaggio da una categoria all'altra, sempre che tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (art. 2, comma 7). Gli interventi edilizi di cui al punto i) sembrano richiamarsi alle "opere interne" di cui all'art. 26 della legge 47/1985, abrogato dal D.P.R. 380/2001.

Le ipotesi non contemplate dalle norme regionali

Dal combinato disposto degli articoli della L.R. Campania 19/2001 sopra citata, sembra potersi dedurre che sono assoggettati a permesso di costruire i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, che comportino un passaggio di categoria. Nelle regioni (per esempio, il Lazio) dove ancora non sono state predisposte le norme regionali richieste dall'art. 10, comma 2, del D.P.R. 380/2001, né esistono leggi anteriori applicabili, il mutamento di destinazione d'uso con passaggio di categoria può essere eseguito anche ricorrendo alla DIA. L'art. 10 del D.P.R. 380/2001, infatti, subordina a permesso di costruire gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fra i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle "zone omogenee A" di cui al D.M. 1444/1968, comportino mutamenti della destinazione d'uso (comma 1, lett. c). Ma al successivo art. 22, comma 3, è stabilito che gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) - e quindi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno delle "zone omogenee A" che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino dei mutamenti di destinazione d'uso - possono essere realizzati, in alternativa al permesso di costruire, mediante denuncia d'inizio di attività. Tali opere, qualora il mutamento di destinazione d'uso consistesse nel passaggio da una categoria all'altra, sono soggette al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Jacopo Astarita - da "Consulente Immobiliare"

Edificabilità del terreno e IVA

Perché la cessione di un terreno da parte di un soggetto Iva possa essere qualificata come cessione di area fabbricabile non è più necessario che siano stati approvati anche gli strumenti attuativi del P.R.G.. Prima della "manovra estiva", solo se si verifica tale condizione - cui consegue la possibilità di chiedere la concessione edilizia - la cessione dell'immobile da parte del soggetto Iva comportava il pagamento di tale tributo e l'imposta fissa di registro.

Secondo l'Agenzia delle entrate la nuova disposizione avrebbe effetto retroattivo; la tesi non è, però, sostenibile, in quanto l'interpretazione della norma previgente appariva univoca. Un'altra importante novità recata dalla manovra consiste nelle maggiori possibilità concesse agli Uffici in sede di rettifica del fatturato.

L'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, convertito legge 248/2006, ha cercato di condurre a omogeneità il significato di area fabbricabile, nel senso che ai fini TUIR, IVA, registro e ICI, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (la norma sembra aver tenuto conto che le legislazioni regionali hanno sostituito i vecchi «piani regolatori» e i «piani particolareggiati» con «piani strutturali» e «piani operativi»).

Va osservato che:

a. le incertezze sul concetto di edificabilità poggiavano su una duplice questione, che il legislatore della "manovra estiva 2006" ha risolto d'imperio:

1. se si dovesse avere riguardo al piano regolatore generale o anche a un piano particolareggiato (attuativo);

2. nel primo caso, se si dovesse fare riferimento a un piano definitivamente approvato dalla regione o se il riferimento potesse riguardare un piano ancora in itinere (solo adottato dal comune).

b. i diversi tributi, che colpivano in vario modo l'area fabbricabile, ne davano varie definizioni, oltre che vari criteri di valorizzazione ai fini della determinazione dell'imponibile. Ai fini dell'ICI valeva, inoltre, la norma di interpretazione autentica introdotta dal D.L. 203/2005, il quale all'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, aveva stabilito che «ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico

generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo». Con ordinanza n. 3504/2006 la Corte di Cassazione aveva chiesto per la seconda volta una pronuncia delle Sezioni unite, perché il concetto di area fabbricabile fosse ricompreso in una unica interpretazione almeno nell'imposizione di registro e dell'ICI. Ai fini della rivalutazione delle aree possedute dalle aree possedute dalle imprese concessa dal comma 473 dell'art. 1 della legge 266 del 23 dicembre 2005, o legge finanziaria per il 2006, secondo la circ. n. 18/E/2006 una determinata area può considerarsi «fabbricabile» quando risulti tale da un piano regolatore-generale approvato entro la data di chiusura del bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2004. Ai fini delle plusvalenze (redditi diversi soggetti all'Irpef) costituivano aree i «terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti alla data della cessione» (art. 67 TUIR).

Ai fini dell'imposta di registro e ipocatastali costituivano aree i «terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria» (art. 52, D.P.R. 131/1986). Ai fini IVA le aree edificabili erano definite come i terreni «suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni» (art. 2, comma 3, lett. c), D.P.R. 633/1972). La circolare n. 28/E/2006 dell'Agenzia delle entrate ha cercato di avvalorare la natura interpretativa, e quindi retroattiva, della norma contenuta nel comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006. La tesi è da respingere, sia perché si riverbererebbe ingiustamente sul contenzioso in corso, sia sulla base di autorevoli precedenti giurisprudenziali della Corte Costituzionale (cfr. sentenze n. 376/1995 e n. 392/1994) e della Corte di Cassazione (n. 7080/2004) contrari al ricorso di leggi fi-

scali definite di interpretazione autentica per mascherare innovazioni legislative.

Nel caso dell'IVA (come in talun altro caso) si oppone inoltre l'univoca interpretazione che delle precedenti disposizioni (al contrario di quanto è accaduto per l'imposta di registro e l'ICI) dava la giurisprudenza e su cui conveniva pacificamente l'amministrazione finanziaria. Esaminiamo nella presente occasione la suddetta problematica (retroattività o meno del secondo comma del citato art. 36, cioè sua applicabilità prima del 4 luglio 2006) in riferimento alla cessione dell'area fabbricabile da parte di soggetto IVA.

Completeremo l'esposizione accennando ad altre novità, recate dal citato D.L. 223/2006, convertito in legge 248/2006, sempre sul punto specifico della cessione di area assoggettabile a IVA.

Tassazione IVA dell'area

Sussistendo il requisito soggettivo necessario per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, sono assoggettabili a tale tributo (lo prevede il citato comma 3, lett. c), dell'art. 2, D.P.R. 633/1972) le cessioni delle aree fabbricabili, definite, dal decreto IVA come i terreni «susceptibili di utilizzazione, edificatoria a norma delle vigenti disposizioni», mentre «non costituisce utilizzazione edificatoria la costruzione delle opere indicate nell'art. 9, lettera a), della legge 10 del 28 gennaio 1977» (queste opere sono quelle «da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo», per cui in questo caso il terreno non è considerato area fabbricabile).

Per quanto concerne il valore, da dichiarare/fatturare ai fini IVA sulla cessione di area fabbricabile, la regola è che la base imponibile è data dal corrispettivo dovuto al cedente, a sensi dell'art. 13, D.P.R. 633/1972. Sul requisito soggettivo è intervenuta la Commissione tributaria regionale della Sicilia ribadendo che «non costituisce attività di impresa l'attività di compravendita di terreni effettuata da un soggetto privo del requisito soggettivo di imprenditore. Da ciò deriva la non assoggettabilità dell'operazione stessa all'IVA» (sent. n. 228, 19 dicembre 2001, Sez. XVIII). Prima del D.L. 223/2006, l'orientamento generale circa la possibilità di far rientrare il terreno tra le aree fabbricabili è che dovessero ricorrere le con-

dizioni per il rilascio della/delle concessioni edilizie, il che presuppone il completamento di ogni procedura urbanistica, non solo generale, ma anche di attuazione.

Si poteva segnalare, come fatto a suo tempo dal Consiglio nazionale del notariato (studio n. 714/720-bis del 9 novembre 1988), una affinità tra il concetto di terreni fabbricabili ai fini IVA e quello di terreni fabbricabili ai fini della tassazione IRPEF dei redditi diversi (plusvalenze realizzate da privati), nel senso che in entrambe le fattispecie doveva trattarsi di terreni direttamente e immediatamente utilizzabili a fini edificatori, per i quali si doveva solo richiedere la concessione a costruire. Possiamo aggiungere la fattispecie, ora abrogata, che prevedeva l'imposta di registro ridotta all'1% e, per motivi di cautela, quella della rivalutazione delle aree nelle imprese (il concetto appariva invece diverso e utilmente - come è stato fatto - unificabile nelle fattispecie tipiche dell'ICI e dell'imposta di registro ordinaria).

Ai fini della tassazione della cessione dell'area nell'IVA, l'imponibile non poteva (secondo le disposizioni vigenti prima del D.L. 223/2006) essere frutto di valutazione automatica, basata su valori catastali, perché ciò avrebbe voluto dire che non si trattava di area ma di terreno agricolo, il quale è assoggettato a imposta proporzionale di registro anche se la cessione è effettuata da soggetto IVA.

Per questo tributo la rettifica dell'Ufficio riguarda l'intera dichiarazione annuale e quindi la totalità delle cessioni; va notata la differenza con quanto per esempio stabilito analiticamente per l'imposta di registro (valore venale dei beni del singolo contratto ordinariamente soggetti a giudizio di congruità).

Il passato orientamento dell'Amministrazione finanziaria

Una indicazione in merito alla edificabilità del terreno ai fini IVA è stata espressa dalla nota ministeriale n. 430065 del 10 settembre 1991, avente a oggetto, a proposito dell'alternativa IVA/imposta di registro, la cessione di un terreno parzialmente edificabile a fronte di un prezzo indistinto (si osserva che tale problematica è analoga a quella che si pone nel caso di cessione di azienda - soggetta a registro - quando si dubiti che si tratti invece di immobile, soggetto a IVA). In sintesi, nella risoluzione si afferma che

ove, come nel caso esaminato, solo una parte di una vasta area compravenduta sia suscettibile di edificazione, mentre la restante parte non ha idoneità a essere utilizzata a fini edificatori, e si è pattuito per la cessione un prezzo indistinto, non ricorrono i presupposti oggettivi perché l'operazione possa essere soggetta a IVA, mentre va ritenuta applicabile l'imposta proporzionale di registro.

Entrando nel testo della risoluzione, vi si legge che «nel caso in esame, come evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune competente, solo una parte della vasta area compravenduta potrebbe essere suscettibile di utilizzazione a scopi edilizi dopo che siano stati posti in essere, ovviamente, idonei strumenti di urbanizzazione che condizionano il rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative».

Sempre in materia di alternatività IVA/registro - e con riferimento al requisito della edificabilità per l'applicazione dell'IVA - si può citare un caso di trasferimento di un terreno, esaminato dalla nota ministeriale n. 431291 del 6 dicembre 1990.

La cessione dell'immobile, di proprietà di una società - e quindi di un soggetto IVA - avveniva per espropriazione a favore di un consorzio volontario per la valorizzazione di un litorale ed era finalizzata alla costruzione di un centro sportivo polivalente. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune risultava che il terreno in argomento, benché inserito nel piano di fabbricazione, non era "suscettibile di utilizzazione edificatoria", in quanto non era stata «perfezionata la convenzione del piano di lottizzazione, e pertanto, su detto terreno», non era possibile rilasciare concessioni edilizie. In altri termini:

- non solo l'espropriazione di un terreno non suscettibile di utilizzazione edificatoria non era ritenuta soggetta a IVA ex art. 2, comma 3, lett. c). D.P.R. 633/1972 e si rendeva pertanto applicabile l'imposta proporzionale di registro;

- ma il concetto di area suscettibile di utilizzazione edificatoria era nel caso dell'applicabilità dell'IVA particolarmente rigido, coincidendo con la possibilità di ottenere la concessione edilizia.

Si può a questo punto ricordare - pur se per inciso - anche la circolare n. 25 del 3 agosto 1979, secondo la quale le cessioni di terreni edificabili fra agricoltori non comporta l'applicazione dell'IVA, in conse-

guenza dell'utilizzo del terreno per finalità agricola da parte del cessionario.

In conclusione, l'affermazione della circolare n. 28/E/2006, nel senso della retroattività delle nuove disposizioni sul concetto di area fabbricabile, contraddice tutto un univoco complesso di precedenti pronunce, in spregio della buona fede del contribuente che su tali pronunce abbia ispirato il proprio comportamento (la considerazione vale per l'eventuale contenzioso incorso, probabilmente esiguo, e ancor più per quello che potrebbe instaurarsi in prosieguo, ove l'Amministrazione facesse seguire alle proprie affermazioni comportamenti concreti).

L'orientamento della giurisprudenza

Già secondo la giurisprudenza della Comm. trib. di 1° grado di Milano (n. 5392 del 16 luglio 1988) non poteva essere ritenuto edificabile il terreno dichiarato tale dal Piano regolatore generale, il quale non fosse integrato da un piano particolareggiato di attuazione, perché in tale ipotesi non sarebbe stato possibile il rilascio della concessione a edificare. L'assunto è stato confermato da una fitta serie di decisioni della Commissione tributaria centrale.

Infatti, secondo Comm. trib. centr., n. 5518 del 10 novembre 1998, Sez. VIII, «in applicazione dell'art. 2 del D.P.R. 633/1972, non costituisce cessione di beni soggetta a IVA la cessione di aree qualificate urbanisticamente edificabili, ma non suscettibili di effettiva utilizzazione edilizia per mancanza di piani particolareggiati e di attuazione». Nel senso che per la qualificazione di area ai fini IVA occorre la edificabilità effettiva e non potenziale cfr., anche, Comm. trib. centr., n. 1361 del 18 febbraio 1992 e n. 39535 del 9 giugno 1992.

Sempre secondo Comm. trib. centr., n. 4830 del 2 ottobre 1996, Sez. V «avuto riguardo all'art. 2, comma 3, D.P.R. 633/1972, è soggetta all'IVA, e quindi all'imposta fissa di registro, la cessione dell'intera area necessaria, alla stregua del piano di lottizzazione privata, per la costruzione dell'edificio, ancorché questo insisterà su una parte di essa».

Tale affermazione è ovvia, e contiene perfino degli elementi superflui, in quanto per l'assoggettamento all'IVA dell'area venduta in quanto edificabile non sono poste condizioni circa l'estensione del fabbricato che vi insisterà.

La stessa Commissione centrale è, peraltro autrice di alcune decisioni articolate, di discreto interesse rispetto a fattispecie concrete. Prendiamole rapidamente in esame. Secondo Comm. trib. centr., n. 2923 del 24 agosto 1994, Sez. VI, in tema di IVA sulle assegnazioni di beni dalla società ai soci, l'art. 2 del D.P.R. 633/1972, unitariamente considerato nei suoi commi 2 e 3, va interpretato nel senso che le assegnazioni di terreni di natura edificatoria sono incluse nel campo di applicazione dell'imposta, mentre non lo sono le stesse assegnazioni se i terreni ceduti non sono suscettibili di utilizzazione edificatoria.

E ciò in quanto «le assegnazioni fatte dalla società ai soci (presupposto soggettivo) di terreni di natura edificatoria (presupposto oggettivo) sono incluse nel campo di applicazione IVA, mentre non lo sono le stesse assegnazioni, pur essendo fatte dalla stessa società ai propri soci, se i terreni ceduti non sono suscettibili di utilizzazione edificatoria. In altre parole il terzo comma del predetto art. 2 valorizza l'oggettività della cessione in rapporto al bene indipendentemente dai soggetti stipulanti e, pertanto, sottrae al campo di applicazione dell'IVA qualsiasi cessione che abbia per oggetto terreni non edificatori. Come si vede, la decisione risolve con una certa determinazione il contrasto tra la disposizione che rende assoggettabili all'IVA le assegnazioni di immobili, sottraendole all'imposta proporzionale di registro (art. 2, comma 2, n. 6, D.P.R. 633/1972) e la norma che in questa interpretazione assoggetta «in ogni caso» all'Iva solamente le aree fabbricabili. Un'altra massima della Commissione tributaria centrale (n. 2253 dell'8 luglio 1991 Sez. XIX) afferma che «l'atto con il quale venga venduto un terreno, destinato negli strumenti urbanistici ad attrezzature di servizi pubblici di quartiere, è soggetto alla normale imposta di registro, non rientrando esso nell'ambito applicativo dell'IVA, di cui agli artt. 1 e 2 del D.P.R. 633/1972, in quanto non suscettibile di utilizzazione edificativa». Infatti «il trasferimento della proprietà di beni a titolo oneroso è, di per sé, atto imponibile, ai sensi dell'art. 2 D.P.R. citato, con esclusione peraltro delle operazioni relative a terreni "non suscettibili di utilizzazione edificatoria" a norma delle vigenti disposizioni (comma 3 norma citata, di cui sub o). Sono tali le aree destinate a verde pubblico, a servizi, strade, spazi pubblici, attrezzature scolastiche».

Si segnala, infine, Comm. trib. centr., n. 2884 del 9 aprile 2002, Sez. XXV, la quale ha deciso che «ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. c.), D.P.R. 633/1972... non sono soggette a IVA le cessioni dei terreni che non sono utilizzabili per finalità edificatorie. Ma tale disposizione non contempla la cessione di un'area che, in base alle previsioni del P.R.G., è compresa in una zona destinata ad attrezzature, turistiche e a campeggi, per la quale le relative norme tecniche di attuazione prevedono un indice di fabbricabilità, anche se limitato».

Ne consegue che in tale ipotesi la cessione è soggetta a IVA e all'imposta fissa di registro.

Nuovi poteri di accertamento per gli Uffici

Si è visto che, per quanto concerne il valore da fatturare ai fini IVA sulla cessione di area fabbricabile, la regola è che la base imponibile è data dal corrispettivo dovuto al cedente (art. 13, D.P.R. 633/1972).

In sede di rettifica della dichiarazione IVA annuale, tale corrispettivo può essere sottoposto a rettifica se l'Ufficio lo ritiene inferiore al «valore normale» dell'area, definito dall'art. 14 del decreto IVA come il «corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi».

A opera del comma 2 dell'art. 35 del D.L. 223/2006, convertito in legge 248/2006, è stato introdotto, infatti, un nuovo periodo nel comma 3 dell'art. 54 del decreto 633/1972.

Tale comma consente la rettifica del corrispettivo fatturato quando l'Ufficio accerti «in modo certo e diretto, e non in via presuntiva» il maggior imponibile, per esempio rintracciando un contratto non registrato o una contabilità parallela parzialmente «in nero».

Con la menzionata modifica, la prova diretta da parte dell'Ufficio si intende fornita se l'operazione imponibile è desunta sulla base del valore normale del bene ceduto.

Francesco Schiavon
da "Consulente Immobiliare"