



**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona

IL GEOMETRA VERONESE

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE

NUMERO 2 _ APRILE/MAGGIO 2023

24ORE
PROFESSIONALE

IL GEOMETRA VERONESE

Il "Geometra Veronese" è una pubblicazione di informazione e di aggiornamento realizzata dal Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona in collaborazione con 24 ORE Professionale.

**Newsletter realizzata da
24 Ore Professionale
in collaborazione con**
Collegio Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Verona

Proprietario ed Editore della newsletter:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale
e amministrazione:**
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione:
24 Ore Professionale

Coordinamento editoriale
Paola Furno

© 2022 Il Sole 24 ORE S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con qualsiasi
strumento.

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

IL GEOMETRA VERONESE

PUBBLICAZIONE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

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
collegio.verona@geopec.it

DIRETTORE RESPONSABILE
Dott. Geom. Romano Turri

EDITORE
Società Cooperativa Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

CHIUSA IN REDAZIONE:
14 APRILE 2023

IL GEOMETRA VERONESE

"Il Geometra Veronese" riprende il cammino ed è più vivo che mai! Rinnovata l'importante collaborazione con "Il Sole 24 Ore"	4
Istituti CAT, pre-iscrizioni record per i futuri geometri Verona la prima provincia nel Veneto per domande	6
Il Collegio Geometri in Rai a Venezia	8

NEWS E APPROFONDIMENTI DA 24 Ore Professionale

BONUS EDILIZI E SUPERBONUS

Decreto cessioni in Gazzetta: ora lo spalmacrediti è in attesa di attuazione	12
Superbonus e condominio: 4 strade per proseguire i lavori	14
Bonus casa, errore nell'acconto? Così si salva lo sconto in fattura	16
Superbonus in fuorigioco con la variazione essenziale	18
Se il Sal è al 65% per Enea è impossibile un nuovo stato avanzamento al 2022	20

EDILIZIA E URBANISTICA

«Case green»: obblighi per 1,8 milioni di edifici: tutte le novità	22
Anche per il campo da padel temporaneo serve il titolo edilizio	25
Basta la Dia per creare una cantina all'interno del garage	27
Canne fumarie, per l'installazione serve la Scia	29
Abusi, giusta la sanzione (di 20mila euro) al proprietario che non provvede alla demolizione	31
Permessi, illegittimo qualsiasi intervento successivo a un'opera ritenuta abusiva	33
Murales sulla facciata: opera decorativa o manutenzione straordinaria?	35

PREVENZIONE INCENDI

Prevenzione antincendio, definitivo il restyling delle scadenze	38
Prevenzione incendi, arrivano le indicazioni sulla qualificazione dei tecnici con l'iter semplificato	41
L'amministratore condominiale è tenuto a richiedere il certificato antincendio	43

IL GEOMETRA VERONESE

STIME E PERIZIE

Come stimare gli immobili con il metodo mono-parametrico	45
Subappaltatore responsabile dell'infortunio anche se dovuto a rischio interferenziale	49
I macchinari non funzionano? Il datore di lavoro è responsabile delle lesioni causate all'operaio	51

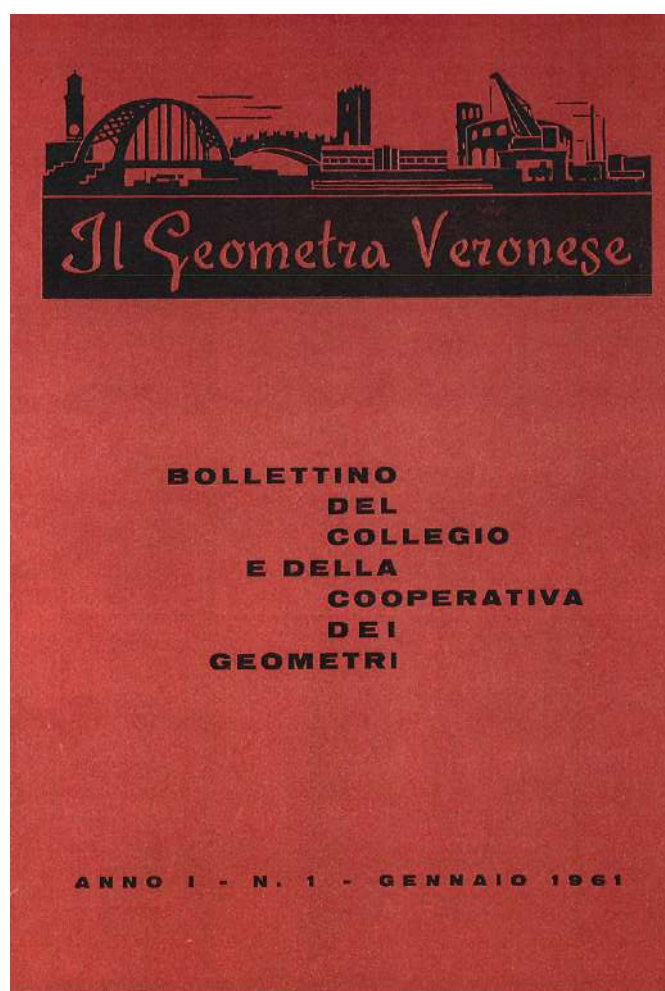
“Il Geometra Veronese” riprende il cammino ed è più vivo che mai! Rinnovata l'importante collaborazione con “Il Sole 24 Ore”

di Romano Turri e Vania Rama

È il nostro caro e storico “Bollettino”, uno strumento che da 62 anni è al fianco dei geometri veronesi, una presenza costante molto apprezzata anche fuori provincia per la qualità dei contenuti. Stiamo parlando della rivista di Categoria “**Il Geometra Veronese**”, che proprio in questi giorni ha rinnovato la collaborazione con “Gruppo 24 Ore – Rete Professionisti”.

Dopo una breve pausa legata anche al Covid, “Il Geometra Veronese” l'anno scorso è ritornato a contatto con gli iscritti con una veste rinnovata, strutturato in modo diverso dal passato, ossia costituito principalmente da importanti articoli forniti dagli specialisti del gruppo “Il Sole 24 Ore”, con il quale il Collegio aveva avviato una prima fase sperimentale. I risultati ottenuti hanno riscontrato l'apprezzamento di molti colleghi per la qualità e l'attualità delle tematiche affrontate.

Quest'anno, oltre al Collegio (Proprietario della rivista), la collaborazione ha coinvolto anche la Società Cooperativa Geometri Veronesi (Editrice) che ha sottoscritto un contratto biennale. Oltre ai redazionali, il contratto prevede la possibilità di poter contare su docenti esperti de “Il Sole 24 Ore”, per alcuni eventi formativi di specifica valenza professionale. Non sta certo a noi promuovere l'immagine, ma è indubbio che la qualità fornita da un'importante testata nazionale come “Il Sole 24 Ore” costituisce un servizio di particolare valore che Collegio e Cooperativa mettono a disposizione degli iscritti: in questo modo, pos-



Il Geometra Veronese, Copertina della prima edizione Gennaio 1961
sono a loro volta usufruire di informazioni ed approfondimenti specialistici di particolare livello qualitativo, anche su argomenti di attualità che abbisognano di analisi approfondite e il più possibile esaustive. Oggi spesso, infatti, ci si informa

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | EDITORIALE

tramite i social network, con quello che condividono le persone che fanno parte delle nostre reti di cui, in teoria, ci dovremmo fidare. Molte volte una notizia vecchia di anni, o più semplicemente di settimane o giorni, magari smentita, viene ripescata e spacciata come news. Spesso le date non sono nemmeno riportate. Così capita che una notizia di qualche giorno fa, in questo turbinio, sia letta come una breaking news. Vanno inoltre verificate le fonti. È anche per questo motivo che poter disporre di una collaborazione come quella de "Il Sole 24 Ore" rappresenta garanzia di veridicità e sicurezza di informazioni. Collaborare con figure di qualità rappresenta una valida alternativa strategica, un confronto che crea sviluppo e crescita per dare, in questo caso, impulso alla qualità dell'informazione da fornire agli iscritti. Rilanciare una rivista storica come "Il Geometra Veronese" costituisce un impegno al quale Collegio e Cooperativa non si sono sottratti, anche per fornire quel costante servizio di aggiornamento professionale che, da oltre sessant'anni, rappresenta un elemento indissolubile verso i propri iscritti. Infatti, era il gennaio del 1961 quando "Il Geometra Veronese" (Decreto Tribunale di Verona n. 140 del 22 dicembre 1960) si presentava per la prima volta ai geometri veronesi iscritti all'Albo; una rivista di categoria da subito divenuta periodica e gradita presenza nello studio professionale. Da allora di anni ne sono passati parecchi,

ma non ci siamo fatti travolgere da nostalgici ricordi di pagine ingiallite, né ci sentiamo vecchi in una società in continua e rapida evoluzione.

Anzi, "Il Geometra Veronese" è sempre rimasto al passo con i tempi ed ha sempre cercato di porsi al centro dell'informazione dei geometri, con argomenti di aggiornamento professionale, di vita istituzionale del Collegio, con articoli specifici e approfondimenti di un dato argomento tecnico-professionale, convegni e seminari. Le edizioni monografiche, ad esempio, hanno sempre catturato l'interesse dei professionisti per la praticità, la qualità e la completezza dei contenuti.

Abbandonata da tempo la versione cartacea e adottata quella on-line, "Il Geometra Veronese" - vero e proprio strumento di collegamento tra il Consiglio Direttivo e gli iscritti - ha sempre cercato di costituire un supporto il più possibile adeguato alle esigenze di ciascuno, nello spirito di una lunga tradizione che ha avuto sempre riscontri ampiamente positivi. Infatti, è con una punta di orgoglio che vogliamo sottolineare come la nostra rivista abbia così faticosamente acquisito una sua identità assai apprezzata anche in altri ambiti professionali e al di fuori della stessa provincia.

L'impegno futuro è quello di cercare di migliorarci ancora, di diventare sempre più riferimento puntuale e concreto, un momento di proposta anche culturale e di confronto.



Istituti CAT, pre-iscrizioni record per i futuri geometri Verona la prima provincia nel Veneto per domande

di Romano Turri e Nicola Turri



IN BREVE

Dal prossimo settembre, 250 nuovi studenti nei CAT scaligeri.

Fondamentale l'attività di orientamento del Collegio Geometri di Verona in affiancamento ai CAT

Iscritti da record negli istituti per geometri veronesi. Le pre-iscrizioni agli Istituti C.A.T. scaligeri crescono di anno in anno e Verona conquista il primato nel Veneto, registrando un boom di domande. Nei quattro istituti veronesi di città e provincia (**Cangrande della Scala di Verona, Dal Cero** di San Bonifacio, **Calabrese - Levi** di San Pietro in Cariano e **Silva - Ricci** di Legnago) si registrano per l'anno 2023/2024 ben **247 domande**

di pre-iscrizione. Un dato significativo che conferma l'interesse dei giovani per la formazione tecnica e per le nuove e molteplici opportunità professionali offerte dalla filiera delle costruzioni.

Verona conferma di essere in controtendenza a livello regionale e nazionale con un trend di crescita costante. L'anno scorso l'aumento di iscrizioni agli istituti C.A.T scaligeri era stata del 4%,

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | ISTRUZIONE

valore confermato quest'anno con un ulteriore incremento del 4%. Dall'anno scolastico 2018/19, quando gli iscritti ai C.A.T veronesi erano stati 133, siamo passati alle pre-iscrizioni del prossimo anno scolastico che sono complessivamente 247.

In città, al **Cangrande della Scala**, le **pre-iscrizioni** salgono a quota **173**, rispetto alle 158 dello scorso anno. Nei tre Istituti della provincia, **Silva-Ricci** di Legnago, **Calabrese-Levi** di San Pietro, **Dal Cero** di San Bonifacio, sono invece state raggiunte le 80 iscrizioni complessivamente.

“Il numero di iscritti ai C.A.T nella provincia di Verona premia il grande impegno messo in campo dal Collegio a favore dell'orientamento scolastico – afferma il presidente del Collegio Geometri di Verona **Romano Turri** -. Siamo orgogliosi e soddisfatti del cammino fatto in questi anni. Il **mercato del lavoro** è alla costante ricerca di **figure tecniche specializzate** e la professione del geometra offre opportunità di impiego in ambiti molto diversi. La nostra categoria è diventata poi ancora più attraente grazie anche all'introduzione della laurea triennale professionalizzante e abilitante, che per-

mette, a conclusione del percorso, l'accesso diretto all'esercizio della libera professione di geometra”. “Negli Istituti C.A.T. veronesi si registra ogni anno una crescita dei pre-iscritti, frutto di un'attività di orientamento mirata e innovativa – spiega **Nicola Turri**, vice presidente con delega per la Scuola e l'Orientamento del Collegio Geometri di Verona -. Dal 2018 il Collegio Geometri ha fortemente investito sulle attività di orientamento sia per gli studenti delle scuole medie che per quelli delle scuole superiori. Gli ottimi risultati conseguiti sono frutto dell'impegno continuo e costante che il Collegio dedica alla formazione ed alle attività di orientamento”.

Anche in quest'ambito, infatti, il Collegio Geometri di Verona spicca nell'offerta di orientamento specialmente per ciò che riguarda l'attivazione di laboratori didattici in molte scuole medie del veronese. Si contano infatti, più di 2500 giovani studenti che hanno partecipato, mediante l'uso di un web app dedicata, ad una attività laboratoriale finalizzata all'educazione della sostenibilità ambientale, alla sicurezza e all'efficienza energetica.



Il Collegio Geometri in Rai a Venezia



IN BREVE

Il Presidente e il Vicepresidente ospiti della trasmissione "Buongiorno Regione" e del TGR

Di quanto siano diventati attrattivi gli Istituti C.A.T. e il percorso di formazione per geometri si sono accorti anche in RAI. Merito dei numeri da record fatti registrare, ormai da qualche anno, dalle iscrizioni ai C.A.T. veronesi e, più in generale, veneti. Un trend di crescita di nuovi studenti che si mantiene costante e che quest'anno ha fatto registrare un vero e proprio boom nei C.A.T. della nostra provincia.

Proprio per approfondire questo tema, la RAI del

Veneto ha voluto come esperti, nelle proprie trasmissioni, il presidente del Collegio di Verona Romano Turri, assieme al vicepresidente con delega per la Scuola e l'Orientamento Nicola Turri. Martedì 14 marzo, presidente e vicepresidente sono stati ospiti, nella sede RAI di Venezia, della diretta della trasmissione Buongiorno Regione, che va in onda tutte le mattine su Rai 3 regionale. Lo stesso giorno, sono stati intervistati dai giornalisti della televisione nazionale e il servizio è andato in onda nell'edizione del Tg Veneto.

IL GEOMETRA VERONESE

IL GEOMETRA VERONESE | SCUOLA E ORIENTAMENTO



Intervistati dal giornalista RAI Dario Giordo, Romano Turri e Nicola Turri hanno avuto l'occasione di analizzare l'andamento del settore delle costruzioni, che ha risentito positivamente dei bonus fiscali, e di mettere in evidenza la costante attività di orientamento, realizzato dal Collegio Geometri di Verona, nei confronti di studenti e famiglie.

La crescita di iscritti agli istituti C.A.T. infatti, dipende da molteplici fattori. "Incide positivamente nel numero di iscrizioni - ha sottolineato il presidente Turri durante la trasmissione - il buon

andamento del settore, trainato da bonus fiscali e Pnrr. Il comparto è in crescita e ricerca professionisti preparati e specializzati. Guardando al futuro, poi, non possiamo dimenticare la Direttiva europea sulle 'case green' che prevede importanti investimenti verso la sostenibilità degli edifici e, di conseguenza, la necessità di figure professionali appositamente formate".

L'andamento positivo dello scenario, tuttavia, non è sufficiente a spiegare la crescita delle iscrizioni. A monte c'è un lungo lavoro di orientamento messo in campo dal Collegio, in questi anni.

"Da oltre 10 anni - ha analizzato Nicola Turri durante Buongiorno Regione - ci occupiamo in prima persona di attività di orientamento. Andiamo nelle scuole, incontriamo famiglie e studenti. In collaborazione con il CNG abbiamo sviluppato innovativi percorsi di orientamento per i più piccoli e progetti di formazione con i ragazzi delle superiori.

Al termine del percorso di studi, c'è la possibilità di entrare direttamente nel mondo del lavoro o di frequentare la nuova laurea professionalizzante. Si tratta di percorsi molto attrattivi per i giovani".



**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona



GEOMETRA: UNA PROFESSIONE SEMPRE PIÙ VERDE

Il futuro ci porta sempre più verso un'edilizia sostenibile, con un approccio più rispettoso del territorio e la volontà di tutelare il nostro ambiente. Questo ci chiedono i tempi, questo ci chiede la realtà che ci circonda.



**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

24ORE
PROFESSIONALE

Decreto cessioni in Gazzetta: ora lo spalmacrediti è in attesa di attuazione

di Giuseppe Latour



IN BREVE

La legge ha introdotto alcune deroghe al blocco degli acquisti dalle banche

Proroga per le unifamiliari, fino al prossimo 30 settembre. Possibilità di spalmare il superbonus in dieci rate, sia per i committenti che per i cessionari dei crediti. E remissione in bonis, fino al 30 novembre, per chi voglia cedere un credito relativo a spese 2022 (o rate residue del 2020 e 2021), ma a fine marzo non abbia firmato un contratto con una banca. E, ancora, chiarimenti sullo stop a cessione del credito e sconto in fattura, con l'in-

troduzione di diverse deroghe (a partire da quella per Iacp e Onlus) e varie norme interpretative su Sal, sismabonus, obbligo di attestazione Soa.

La legge di conversione del decreto cessioni (legge 38/2023 e D.L. 11/2023) approda in Gazzetta Ufficiale (n. 85 dell'11 aprile), dopo che l'11 aprile il presidente della Repubblica, Sergio Mattarella ha firmato il testo uscito dal Senato, alla fine di un passaggio alla Camera nel corso del quale sono

state portate molte modifiche al provvedimento. Anche se arrivano parecchie novità, viene confermata la chiusura della fase nella quale cessione del credito e sconto in fattura sono stati strumenti accessibili in modo indiscriminato a tutti i contribuenti e per tutte le agevolazioni.

A partire dal 17 febbraio 2023 e per il futuro, restano eccezioni piuttosto limitate (come quella per i lavori di rimozione delle barriere architettoniche), ma il principio generale è che gli sconti fiscali non sono più cedibili. In questo modo, l'impatto delle agevolazioni sui conti pubblici dovrebbe diventare più sopportabile. E non è escluso che Istat ed Eurostat per l'anno in corso riclassifichino, proprio per effetto del decreto, i crediti come non pagabili, tornando di fatto all'assetto precedente.

Con la pubblicazione in Gazzetta si apre anche la partita dell'attuazione, che nel caso della legge di conversione partirà dal cosiddetto "spalmacredi-

ti", l'opzione per utilizzare il credito fiscale relativo al superbonus in dieci anni.

La norma deriva dall'Aiuti quater: l'agenzia delle Entrate, prima delle modifiche della legge di conversione (che ne allargano il perimetro a simabonus e bonus barriere architettoniche e ai crediti comunicati entro il 31 marzo), aveva già messo a terra un'ipotesi di attuazione che adesso va solo limata. Questa opzione, allora, non sarà disponibile solo nelle prime fasi di vita del credito; anche chi ha già utilizzato una o più rate potrà scegliere di spalmare il residuo su dieci anni. Anche la norma che introduce la convertibilità dei crediti in Btp andrà integrata «con appositi provvedimenti di natura direttoriale dell'agenzia delle Entrate e del ministero dell'Economia e delle Finanze, sentita la Banca d'Italia».

L'utilizzo pratico di questo strumento, però, partirà nel 2028. E l'attuazione, presumibilmente, prenderà tempi lunghi.



Superbonus e condominio: 4 strade per proseguire i lavori

di **Glauco Bisso** e **Annarita D'Ambrosio**



IN BREVE

La fotografia del superbonus scattata nei condomini italiani non è sempre a tinte colorate. La proroga per le villette ha tenuto conto del ritardato arrivo dei materiali, ma quel ritardo riguarda anche i condomini dove in molti casi i lavori, deliberati e corredati dalla Cilas nei tempi previsti, non sono iniziati o sono rimasti a metà

I segnali di una ripresa delle cessioni sono quelli dai quali partire. La fotografia del superbonus, infatti, quella scattata nei condomini italiani, non è sempre a tinte colorate. La proroga per le villette ha tenuto conto del ritardato arrivo dei materiali, ma quel ritardo riguarda anche i condomini dove in molti casi i lavori, deliberati e corredati dalla Cilas nei tempi previsti, non sono iniziati o sono rimasti a metà.

Un esempio concreto su cosa sta succedendo in alcuni casi può aiutarci a capire: edificio di 33 appartamenti, eco + sisma da circa tre milioni, iniziato nel 2022. Da subito non "tutto gratis" ma con un costo di 240mila euro, finanziato in dieci anni, con una spesa per appartamento di 86 euro al mese.

Cessione ferma e renderne conveniente l'acquisto impatta per un ulteriore 20%, 600 mila euro

circa: la rata mensile sale a 215 euro al mese. E se il blocco delle cessioni sopraggiunto ha fermato anche i lavori, questi potrebbero terminare a fine 2023 o nel 2024 addirittura con una rata mensile per dieci anni destinata a salire ancora.

Se invece la cessione non riparte del tutto, bisognerà per ultimare i lavori trovare un nuovo finanziamento. Un pasticcio per i proprietari con gli amministratori esposti a proteste e minacce di revoca. Le storie simili a questa sono innumerevoli. La capitale della protesta è Genova che per due volte è stata bloccata dalla manifestazione delle imprese per i crediti incagliati. Valeria e Debora Carbone, studio Badaracco, amministrano circa 100 condomini, nel capoluogo ligure. «Le imprese hanno manifestato un disagio reale. La percezione delle assemblee è che senza i bonus non si faccia più lavori mentre basterebbe una programmazione degli incentivi, senza continui cambiamenti». Lorenzo Lorenzon amministra oltre 170 edifici tra cui il Biscione, 400 appartamenti, lavori liberati per 40 milioni, a zero spese per i condomini. «Nessun intoppo per gli interventi partiti nel 2020. Sono molti invece i casi successivi coi crediti incagliati, general contractor, imprese ferme e istituti di credito che non hanno contrattualizzato prestiti ponte o cessioni e con lavori partiti sulla fiducia o promessa e, soprattutto, nella necessità di terminare entro il fatidico 31 dicembre (magari con interventi correlati a bonus minori)».

La capitale delle asseverazioni è la Lombardia. Luca Ruffino di Sif Italia, società attiva nella gestione e amministrazione di complessi immobiliari quotata sull'Euronext Growth Milan, sottolinea che a pesare «è il cambio delle regole del giorno quando la partita è iniziata.

È esattamente quanto accaduto a un condominio di medie dimensioni, quando alla fine del 2021 riceve l'ok da parte di una banca primaria sia per l'attività di finanziamento ponte che per

l'acquisto del credito d'imposta. Iniziano le opere di cantierizzazione, le attività di efficientamento energetico così come riconsultate dal quadro legislativo di riferimento. Accade nel frattempo però che la banca temporeggia sino a declinare sia il finanziamento ponte sia l'acquisto del credito d'imposta. Attacco frontale all'operato dell'amministratore e vicenda per fortuna conclusa positivamente perché dopo il 16 di febbraio, attraverso una complicata operazione, un'istituzione di credito si è resa disponibile a realizzare l'operazione».

Le strategie di uscita dal superbonus

Soldi propri - L'autofinanziamento è la strada maestra per uscire dai crediti incagliati, ma gli importi sono troppo alti. Il credito bancario in condominio ha un costo di circa il 42% in dieci anni e quasi nessuna banca arriva ad erogare più di un milione di euro ad un condominio.

Cessione più conveniente - Se i tassi sono cresciuti non si può cedere il credito a costo zero. Almeno il 20% è il costo della cessione per il 110 e il 30% per le altre aliquote di detrazione. Va tenuto conto che è frequente però che il mercato chieda di pagare 75 a fronte di 110 euro di detrazione.

Passare ad altro bonus - Interrompere i lavori e trasformare il superbonus in ecobonus. La detrazione passa dal 110 al 65% ma la spesa è più ridotta. Ci si ferma così prima di rimanere incagliati per mancanza di liquidità. Anche in questo caso la differenza resta a carico e può essere mutuata.

Negoziazione assistita - L'impresa ed i professionisti hanno l'interesse ad arrivare a un accordo per evitare crisi di insolvenza. Il proprietario rischia di rimanere con la casa ingabbiata o peggio non finita e invendibile. Un accordo tra le parti, limitando le rispettive aspettative, è la terza via per non rimetterci tutti.

Bonus casa, errore nell'acconto? Così si salva lo sconto in fattura

di Luca De Stefani



IN BREVE

Le condizioni da rispettare: lo sconto totale sia indicato nel documento di saldo e il committente non abbia detratto il pagamento effettuato inizialmente

La riapertura da parte di alcuni istituti di credito all'acquisto dei crediti dei bonus edili, in alcuni casi limitatamente ai casi di crediti acquisiti dai fornitori tramite lo «sconto in fattura», è un sospiro di sollievo per queste imprese che, avendo sottoscritto, mesi fa, con un mercato dei crediti super attivo, i contratti per l'effettuazione dei lavori, «pagata», totalmente o in parte, tramite il trasferimento del bonus edile, sono obbligate

contrattualmente (cioè civilisticamente) a rispettare questa condizione e fiscalmente a non modificare, per la fattura emessa a fine lavori, il metodo di pagamento iniziato nella fattura di acconto con lo «sconto in fattura».

Si pensi al caso:

- di una fattura di acconto con lo «sconto», magari emessa a inizio del 2022, con il relativo credito d'imposta già trasferito alle banche in

quel periodo, in cui vi era molta richiesta per questi crediti;

- della fattura di saldo da emettersi ora, con le difficoltà a trovare un primo cessionario disposto ad acquistare questo secondo credito.

In questo caso, il fornitore del bene o l'esecutore del servizio agevolati con i bonus edili è obbligato, non solo civilisticamente, ma anche fiscalmente ad accettare lo «sconto in fattura» anche per la fattura di saldo.

Secondo l'agenzia delle Entrate, infatti, se lo «sconto in fattura» è concordato con il fornitore, questa opzione deve essere applicata su tutte le fatture emesse tra le parti.

Il chiarimento è contenuto nella nota 18 a pagina 10 della circolare 27 maggio 2022, n. 19/E, riferita al bonus casa del 50%, ma applicabile anche al superbonus.

Errore nella fattura di acconto corretto in quella di saldo

In coerenza con questa interpretazione, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che lo «sconto in fattura» su tutto l'importo dell'intervento contrattualmente pattuito è possibile anche se manca la sua indicazione nella fattura di acconto, a patto che lo «sconto» complessivo sia indicato nella fattura di saldo e il committente non abbia detratto il pagamento effettuato della fattura di acconto (risposte del 3 marzo 2023, n. 238 e dell'8 marzo 2023, n. 247).

Il caso trattato dalle Entrate era relativo a un fornitore per un intervento agevolato con il bonus casa del 50% («corrispettivo pattuito» di 10.000 euro, Iva compresa, e bonus di 5.000 euro), per il quale è stata emessa:

- una prima fattura di acconto, erroneamente senza indicare lo «sconto in fattura», che era

stata pagata per intero (ad esempio, 3.000 euro, Iva compresa);

- una fattura a saldo, nell'esempio, di 7.000 euro, con l'indicazione dello «sconto in fattura» pari al 50%, non su 7.000 euro, ma sull'«intero corrispettivo pattuito», cioè su 10.000 euro («sconto» indicato nella fattura di saldo pari a 5.000 euro, cioè 50% di 10.000 euro); il contribuente ha pagato la seconda fattura solo 2.000 euro (7.000 – 5.000).

Secondo l'agenzia delle Entrate, anche in questo caso, è possibile inviare la comunicazione dell'opzione per lo «sconto in fattura» per il «50% del valore dell'intervento» complessivo, quindi, nel nostro esempio, per 5.000 euro.

Nonostante l'errore della fattura di acconto, infatti, sembrano, comunque, ricorrere gli altri presupposti per lo «sconto in fattura», in quanto:

- lo «sconto» è stato concordato contrattualmente;
- il contratto disciplina le modalità di fatturazione e le somme effettivamente pagate;
- tutte e due le fatture richiamano il progetto indicato nel contratto e i dati di riferimento dell'immobile destinatario dell'intervento;
- lo «sconto» praticato corrisponde alla detrazione di legge ammessa per l'intervento effettuato;
- nella fattura a saldo è stato «indicato l'ammontare complessivo del corrispettivo dovuto su cui calcolare lo «sconto» spettante, nonché l'importo già corrisposto a pagamento della fattura di acconto»;
- il committente non ha fruito della detrazione del bonus casa, pari al 50% dell'importo indicato nella fattura di acconto, nel modello Redditi o 730, né lo ha ceduto a terzi.

Superbonus in fuorigioco con la variazione essenziale

di Elisa de Pizzol



IN BREVE

Nell'ipotesi di demo-ricostruzione, solo le varianti ordinarie (formali o sostanziali) "conservano" il titolo edilizio originario. Se il Comune valuta la modifica quale essenziale, invece, si è in presenza di un nuovo titolo edilizio.

Il caso dei condomini

Per condomini ed edifici dell'unico proprietario da demolire e ricostruire, ciò comporta le temute nuove preclusioni: stop alle opzioni di cessione e sconto in fattura per variazioni essenziali presentate dal 17 febbraio in poi (articolo 2, comma 1, DI 11/2023).

Da non dimenticare, poi, la riduzione del superbonus al 90%, per cui è sufficiente che

la variazione essenziale sia successiva al 1° gennaio 2023, considerato che erano esentati dalla rimodulazione dell'aliquota solo gli edifici che prevedevano interventi di demolizione e ricostruzione per i quali fosse stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo alla data del 31 dicembre 2022 (comma 894, articolo 1, legge 197/2022).

Il caso delle villette

La sorte è peggiore, se possibile, quando l'edificio da demo-ricostruire è unifamiliare. Si pensi al caso in cui entro il 30 settembre 2022 siano stati eseguiti lavori pari al 30% (ad esempio, demolizione dell'edificio preesistente, scavi, realizzazione delle fondazioni e delle murature in cemento armato con i relativi solai di copertura del piano interrato), e nel 2023 sia stata presentata una modifica al progetto approvato. Se tale modifica viene considerata una variazione essenziale e non una mera variante in corso d'opera, si è in presenza di un nuovo titolo edilizio: a quel punto non c'è la "semplice" riduzione della detrazione dal 110% al 90%, come per i condomini e gli edifici dell'unico proprietario, ma si perde in toto la possibilità di fruire del superbonus.

Per le villette vengono infatti in gioco le stringenti condizioni previste dagli attuali commi 8-bis e 8-bis.1 dell'articolo 119 del decreto Rilancio 34/20. In particolare, il comma 8-bis subordina la spettanza del superbonus al fatto che l'avvio dei lavori sia stato realizzato a partire dal 2023. Di conseguenza, nel nostro esempio, per le spese sostenute da inizio anno rimarrebbero solo i bonus ordinari, per i quali restano comunque possibili le opzioni di cessione e sconto anche oltre il 16 febbraio 2023 (comma 3, articolo 2, Dl 11/2023).

Interventi da ponderare

Sono i rischi che si possono correre se non si pondera adeguatamente la tipologia di modifica che si intende presentare. In altri termini, i committenti che vogliono cambiare il progetto già approvato per i motivi più disparati (aumenti dei costi di realizzazione dei fabbricati o dei prezzi di cessione o sconto in fattura, oppure esigenze di contenimento delle spese espresse dalle stesse imprese che si sono impegnate a praticare lo

sconto) dovranno assicurarsi che si tratti di mera variante collegata al titolo originario depositato. I loro tecnici avranno quindi cura di interfacciarsi con i rispettivi Comuni che si affideranno alla legislazione regionale di riferimento.

Le caratteristiche delle variazioni essenziali sono infatti specificate dalle singole Regioni, che possono disporre nel rispetto di una serie di criteri generali previsti dall'articolo 32 del Dpr 380/2001:

- 1) mutamento della destinazione d'uso;
- 2) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio;
- 3) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- 4) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- 5) violazione delle norme in materia di edilizia antisismica.

Spetta poi ai Comuni applicare le norme, individuando quale tipologia di modifica ricorra nel caso di specie, con una valutazione discrezionale insindacabile nel merito da parte dell'agenzia delle Entrate.

Dialogo con il Comune

Per evitare sorprese, si può chiedere il parere preventivo al proprio Comune, seguendo la procedura di prassi stabilita dallo stesso. Il parere è ovviamente limitato agli elementi indicati nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo, per cui dovrà sempre essere presentato il titolo edilizio necessario.

Si tratta comunque di uno strumento in più a disposizione del contribuente, importante soprattutto in un momento in cui aver intrapreso la strada del superbonus sembra ancora una volta un percorso minato.

Se il Sal è al 65% per Enea è impossibile un nuovo stato avanzamento al 2022

di Giorgio Gavelli



IN BREVE

Occorrono chiarimenti e, possibilmente, l'adeguamento delle procedure alle disposizioni di legge

Nella pratica quotidiana, operando con i bonus edilizi ci si trova di fronte a vincoli che non sembrano imposti dalla normativa, quanto da come essa viene interpretata dai soggetti che, a vario titolo, vi svolgono un ruolo.

Il comma 1-bis dell'articolo 121 del decreto Rilancio 2022 prevede che le possibilità di cessione/sconto in fattura possano essere esercitate in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori

(Sal), tenendo presente che, in ambito superbonus, i Sal «non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento».

Molti contribuenti che non hanno terminato l'intervento nel corso del 2022 stanno ora cercando di giungere alla sospirata «fine lavori», fruendo del 110% sino al 31 marzo, in quanto hanno po-

tuto dimostrare al 30 settembre scorso di aver realizzato almeno il 30% dei lavori complessivi. Alcuni contribuenti, che nel corso del 2022 avevano già completato un primo Sal con relativa cessione, avevano in animo di completare un secondo Sal al 31 dicembre scorso (con cessione entro il prossimo 31 marzo, nuova data fissata dal Milleproroghe) e poi nei primi mesi del 2023 giungere alla fine lavori. C'è però un problema. A quanto risulta, se il primo Sal è stato superiore al 60%, Enea non consente un secondo Sal, ma solo la fine lavori. Per cui, se il primo Sal (nel 2022) è stato, poniamo, del 65%, il contribuente (a quanto pare) non è ammesso a presentare un secondo Sal del 30% a fine anno (fruendo della relativa cessione) e la fine lavori nel 2023, ma deve saltare direttamente alla fine lavori, che comprenderà sia spese del 2022 che del 2023.

Questo determina un problema notevole, perché (in base alla risposta a interpello 55/2022) spese a cavallo di due anni diversi non possono essere oggetto della medesima cessione, e (in assenza di secondo Sal) le spese sostenute nel 2022 dopo il primo Sal non possono essere cedute (o essere oggetto di sconto in fattura) ma solo detratte in dichiarazione. Ciò appare non in linea con la disposizione poiché, nell'esempio sopra riportato, era stato osservato sia il limite del numero massimo dei Sal che quello sulla loro consistenza minima. Occorrono chiarimenti e, possibilmente, l'adeguamento delle procedure alle disposizioni di legge.

Stanno sorgendo problemi anche sul concetto di «fine lavori», determinante per la detraibilità degli interventi «trainati». In base all'articolo 2, comma 5, del decreto 6 agosto 2020 («Requisiti») le date delle spese sostenute per gli interventi trainati devono essere ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Ma cosa si intende per «fine lavori»? In prevalenza si fa riferimento alla data comunicata alle competenti autorità in materia urbanistica o, comunque, alla data asseverata dal direttore lavori. C'è però qualcuno che per «fine lavori» intende il saldo dell'ultima fattura riguardante l'intervento trainante, ovvero la data della comunicazione Enea nella quale, pur in presenza di lavorazioni ancora da terminare, per l'intervento trainante viene indicata una percentuale di realizzazione del 100 per cento. Si è dell'avviso che con queste interpretazioni non si faccia altro che aumentare confusione e contestazioni. Solo il direttore lavori può attestare la «fine lavori», dopo aver compiuto tutte le attività propedeutiche e necessarie, e questa attestazione viene normalmente resa alle autorità competenti. Dedurre una «presunta» fine lavori da altri elementi è un esercizio che andrebbe sconsigliato. Anche in questo caso si attende una posizione ufficiale che chiarisca ogni perplessità.

«Case green»: obblighi per 1,8 milioni di edifici: tutte le novità

di Giuseppe Latour



IN BREVE

Dagli obiettivi di miglioramento della classe energetica alle eccezioni: cosa cambia in otto punti

Classe energetica E entro il 2030 e classe D entro il 2033. Il target di riqualificazione indicato per gli edifici residenziali è l'elemento più caratterizzante della proposta di revisione della direttiva europea sulle performance energetiche degli edifici (Epcb). L'indicazione è di agire prioritariamente sul 15% degli edifici più energivori, che andranno collocati nella classe energetica più bassa, la G. In Italia si tratta di circa 1,8 milioni di

edifici residenziali (sul totale di 12 milioni). Con uno sforzo che, secondo le stime dell'Ance, dovrà essere superiore a quello messo in campo con il superbonus.

Energia: nuovi obblighi per gli impianti solari

Con la direttiva l'installazione di impianti a energia solare diventa centrale, salvo il caso nel quale l'installazione non sia tecnicamente idonea e

funzionalmente fattibile. Dal recepimento della direttiva Ecbd questi impianti diventeranno obbligatori in tutti i nuovi edifici pubblici e i nuovi edifici non residenziali. Poi, entro il 31 dicembre del 2026, l'obbligo scatterà su tutti gli edifici pubblici e sugli edifici non residenziali esistenti.

E così via, fino alla scadenza del 31 dicembre 2032 quando l'obbligo scatterà per tutti gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti.

Le caldaie: limiti per i bonus e per le installazioni

Per le caldaie la Ecbd indica un obiettivo già per il 2024: il divieto di agevolazioni per l'installazione di apparecchi alimentati a combustibili fossili. Proprio il tema delle caldaie torna in diversi punti del testo.

Il principio è che sia per i nuovi edifici che per quelli esistenti in fase di ristrutturazione, a partire dal recepimento della direttiva scatterà il divieto di utilizzare sistemi di riscaldamento a combustibili fossili. Proprio le caldaie a gas. In questi limiti, però, non rientrano i sistemi ibridi e le caldaie certificate per funzionare con combustibili rinnovabili.

I finanziamenti: sostegni per i lavori da definire meglio

Un lungo passaggio del testo della direttiva Ecbd sollecita una struttura di sostegno finanziario efficace per gli interventi di ristrutturazione che, altrimenti, rischiano di restare solo sulla carta. Una struttura che potrebbe anche «includere la creazione di un Energy performance renovation fund», mettendo così al centro ancora una volta i fondi europei. Quello dei sostegni finanziari è uno degli elementi che, secondo diverse parti, dovranno trovare una maggiore definizione durante le prossime fasi di discussione del testo.

Gli altri immobili: tempi più stretti per gli edifici Zeb

Nel testo non si parla solo di edifici residenziali, ma anche di altre tipologie di immobili. Quelli non residenziali e di proprietà pubblica dovranno raggiungere la classe E dal 2027 e la classe D a partire dal 2030. Nella direttiva approvata ieri, però, si parla molto anche di edifici nuovi anticipando, rispetto al testo della Commissione, l'obbligo di realizzare edifici a zero emissioni (Zero energy buildings, Zeb). Già a partire da gennaio del 2026, l'obbligo scatterà per i nuovi edifici occupati, gestiti o di proprietà di enti pubblici. Negli altri casi la scadenza è fissata per il 2028.

Le eccezioni: deroghe fino a 2,6 milioni di case

Possono essere esentati gli edifici protetti di particolare pregio storico e architettonico, i luoghi di culto, gli edifici temporanei, le seconde case, gli immobili autonomi con una superficie inferiore ai 50 metri quadri. Ancora, possono essere esentati gli edifici di edilizia residenziale pubblica. I Paesi membri potranno chiedere di adattare i target europei per particolari categorie di edifici residenziali, per ragioni di fattibilità tecnica ed economica. Con questa clausola si potranno prevedere deroghe fino a un massimo del 22% degli immobili. In Italia si tratta di circa 2,6 milioni di edifici, su un patrimonio di 12 milioni di fabbricati.

Palazzi storici: immobili vincolati, ora eccezioni più forti

Tra i pochi emendamenti portati dal Parlamento al testo della commissione Itre, due si sono concentrati sugli edifici vincolati. Rafforzando le deroghe a loro favore. Gli Stati membri possono decidere di «non applicare» la direttiva «agli edifici ufficialmente protetti in virtù dell'appartenenza a determinate aree o del loro particolare

valore architettonico o storico». Inoltre, si prevede che la ristrutturazione dei monumenti «sia effettuata conformemente alle norme nazionali di conservazione». Quindi, non subisca gli effetti della direttiva.

I tempi: ora parte il trilogico, due anni per recepire

Ora la direttiva si avvia al trilogico, la fase di negoziato tra le istituzioni europee. Non ci sono tempi

definiti per questa fase, anche se il relatore della direttiva in Parlamento, l'irlandese Ciaran Cuffe ha detto di sperare in una chiusura entro la fine della presidenza di turno svedese. Quindi, entro giugno del 2023. Una volta che la direttiva sarà entrata in vigore, i paesi membri avranno a disposizione due anni per recepirla, attuando le diverse norme e integrandole con il proprio sistema di regole.



Anche per il campo da padel temporaneo serve il titolo edilizio

di Massimo Frontera



IN BREVE

Il Tar Puglia conferma l'orientamento della giurisprudenza anche nel caso di un evento limitato ai tre mesi estivi

Il gestore di un ampio centro sportivo alle porte di Lecce (con, tra le altre cose, cinque campi da padel) ha impugnato l'autorizzazione - concessa dal comune a una società che ha promosso un torneo di padel temporaneo (limitato al periodo estivo giugno-agosto) nell'area della Fiera di Lecce - ritenendola illegittima. Il ricorrente ha infatti sostenuto che l'autorizzazione allo svolgimento dell'evento sportivo - con contestuale

e implicito consenso all'allestimento di cinque campi da gioco e relative tribune, spogliatoi e servizi - fosse irregolare sotto il profilo urbanistico.

I giudici della Terza sezione del Tar Puglia (Lecce) hanno dato ragione al ricorrente, con la recente pronuncia n. 254/2023 pubblicata lo scorso 20 febbraio, confermando che l'allestimento di campi da padel, richiede in ogni caso il titolo edilizio.

«Ciò in quanto - spiega il Tar - per le caratteristiche tecniche delle opere (strutture in ferro e vetro stabilmente infisse nel terreno e rimovibili solo a seguito di specifiche opere di demolizione) e l'uso temporaneo ancorché non occasionale dei manufatti (per un totale di quarantacinque giorni l'anno per due anni di seguito), pare integrarsi, nella sostanza, l'esercizio stagionale di una struttura sportiva precaria che non può, come tale,

rientrare tra le attività «tout court» libere o assoggettate a mera comunicazione di inizio lavori».

Peraltro, concludono i giudici, la decisione è in linea con l'«orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di realizzazione dei campi di padel, che richiede il rilascio, addirittura, di un permesso di costruire o quanto meno la presentazione di una Scia edilizia».



Basta la Dia per creare una cantina all'interno del garage

di Davide Madeddu



IN BREVE

Il Tar Lazio boccia la diffida del Comune che chiedeva alla proprietaria di dotarsi di un permesso di costruire

Per i lavori interni di un edificio, in area non vincolata, e che non determinino un aumento di volumetria è sufficiente la Dia. Con questa argomentazione il Tar del Lazio, con la sentenza n. 3689/2023, ha accolto il ricorso di una donna cui l'amministrazione comunale aveva inviato una diffida dall'avviare alcuni interventi nel garage della sua abitazione. La donna, con Dia presentata al Comune, aveva programmato l'intervento consi-

stente nella «divisione del garage posto al piano seminterrato dell'immobile, attraverso semplici opere interne di demolizione e ricostruzione di tre tramezzi. In particolare l'intervento era diretto a ricavare, previa riduzione della originaria superficie del garage, un locale magazzino».

Per gli uffici comunali, che hanno inviato la diffida, la donna si sarebbe dovuta munire di «un permesso di costruire e considerando l'opera come

una variazione essenziale che comportava una trasformazione urbanistica del bene». Quindi il ricorso al Tar contro il provvedimento dell'amministrazione comunale.

Per i giudici il provvedimento del Comune non è giustificato. «Risulta invero dagli atti come l'intervento de quo sia consistito in un mero spostamento di tramezzi al piano seminterrato dell'immobile, senza che vi sia prova di alcuna variazione essenziale, tale da imporre la richiesta del necessario titolo edilizio maggiore - scrivono nel dispositivo -. Del resto, è noto che gli interventi in questione sono realizzabili fuori dei centri storici mediante semplice Dia, laddove comportino un mero mutamento della destinazione d'uso all'interno di una stessa categoria omogenea e qualora si sostanziano in mere modifiche interne che non comporti-

no alcuna incidenza sul carico urbanistico del bene».

Non solo, per i giudici il provvedimento «fonda l'ordine inibitorio su di una motivazione oltremodo generica e laconica, considerando apoditticamente le opere quali interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 10 del Dpr 380/2001, senza che vi sia stata alcuna istruttoria ovvero alcuna prova circa la dedotta realizzazione di variazioni essenziali del bene ovvero mutamenti degli standard urbanistici di legge». Compito dell'amministrazione sarebbe stato quello, scrivono ancora i giudici di «più congruamente valutare la più compiuta situazione inerente all'immobile de quo, tra cui la zona in cui ricadeva l'intervento, le categorie urbanistiche coinvolte e la destinazione ante e post opera, segnatamente alla luce della apparente esiguità delle opere effettivamente realizzate».



Canne fumarie, per l'installazione serve la Scia

di Davide Madeddu



IN BREVE

Il Tar Lazio conferma la sanzione di 25mila euro a carico di un condominio che aveva proceduto senza titolo

Per l'installazione di una nuova canna fumaria è necessaria la denuncia di inizio attività. Con questa motivazione il Tar del Lazio, con la sentenza n. 3214/2023 ha respinto il ricorso di un condominio cui era stata comminata una sanzione di 25 mila euro perché nell'edificio erano stati eseguiti diversi lavori di sistemazione e risanamento conservativo, compresa l'installazione di una nuova canna fumaria collegata all'impianto di riscalda-

mento. Il ricorso al Tar parte quando dal municipio IX di Roma Capitale viene emanata una determinazione con cui viene comminata la sanzione pecuniaria 25.000,00 «per l'esecuzione di opere di restauro e risanamento conservativo in assenza di titolo, nonché del verbale di accertamento». Il condominio ricorre e impugna la determinazione. Nell'edificio è stato eseguito un intervento di restauro e risanamento conservativo consistente

nella collocazione di una nuova canna fumaria a servizio della centrale termica in aderenza alla facciata prospiciente il giardino interno del fabbricato e sovrapposta alla canna in eternit esistente probabilmente dismessa «senza aver presentato una segnalazione certificata inizio attività».

Nel ricorso il condominio lamenta che «la determinazione impugnata, contrariamente a quanto affermato da Roma Capitale non sarebbe stata preceduta da alcun atto prodromico o di avvio del procedimento, con la conseguenza che sarebbe stata radicalmente negata al condominio la possibilità di accedere alla procedura in sanatoria» e inoltre che «l'atto sarebbe, inoltre, viziato per carenza assoluta di motivazione, attesa l'assenza di qualsiasi elemento essenziale necessario per verificare la congruità della sanzione comminata». Non solo, i ricorrenti evidenziano che «trattandosi dell'installazione di una canna fumaria a servizio di un impianto tecnologico preesistente, la

disciplina da applicarsi al caso concreto sarebbe quella degli interventi di manutenzione ordinaria totalmente liberi o quella propria dell'attività edilizia libera previa comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata (Cila) e non già l'art. 37 del Dpr n. 380/2001 richiamato (in tesi erroneamente) dall'amministrazione comunale».

Per il collegio «per i lavori eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività, venendo in rilievo una struttura che - pur indubbiamente non alterando la volumetria complessiva degli edifici e non comportando mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico - appare necessaria per realizzare ed integrare i servizi tecnologici a servizio dell'edificio nonché ad assicurarne la funzionalità, attraverso il ripristino e il rinnovo dei relativi impianti, in quanto tale "realizzabil(e) mediante la segnalazione certificata di inizio di attività». Ricorso respinto.



Abusi, giusta la sanzione (di 20mila euro) al proprietario che non provvede alla demolizione

di Davide Madeddu



IN BREVE

Respinto dal Tar Lazio il ricorso con cui si chiedeva l'annullamento della maxi-multa

Se un abuso, nonostante l'ordinanza, non viene demolito, è corretta l'irrogazione di una sanzione pecuniaria che deve essere pagata. È la conclusione disposta dalla sentenza n. 5043/2023 del Tar del Lazio pronunciata in merito al ricorso presentato da una persona contro il Comune di Montecompatri. La vicenda riguarda un'opera senza titolo edilizio realizzata da una donna in un appezzamento di terreno a uso agricolo.

L'intera vicenda nasce nel 2009 quando dall'amministrazione comunale parte un'ordinanza di demolizione con una scadenza a novanta giorni per l'edificio realizzato senza titolo. Segue l'impugnazione dell'ordinanza e il ricorso «dichiarato perento». Per i giudici « si è consolidata la situazione di abusività del manufatto realizzato dalla ricorrente». «Risulta, pure, giusta documentazione versata nel fascicolo di causa, che - scrivono

- con verbale di accertamento, si è dato atto che non si è provveduto alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi entro i termini assegnati con l'ordinanza». Quindi nuovo accertamento e poi la sanzione di 20 mila euro. A seguire il ricorso al Tar con cui si chiede che sia annullato il provvedimento sanzionatorio. Per i giudici il ricorso è infondato. «Ferma l'attuazione delle ulteriori procedure repressive, a seguito della realizzazione di un abuso edilizio non rimosso nei termini di cui all'ordine di ripristino, l'inottemperanza alla demolizione entro i termini stabiliti comporta, in aggiunta, l'applicazione delle sanzioni pecuniarie stabilite dalla L.R. 11 agosto 2008 n°15». Ossia, «L'accertamento dell'inottemperanza comporta, altresì, l'applicazione di una sanzio-

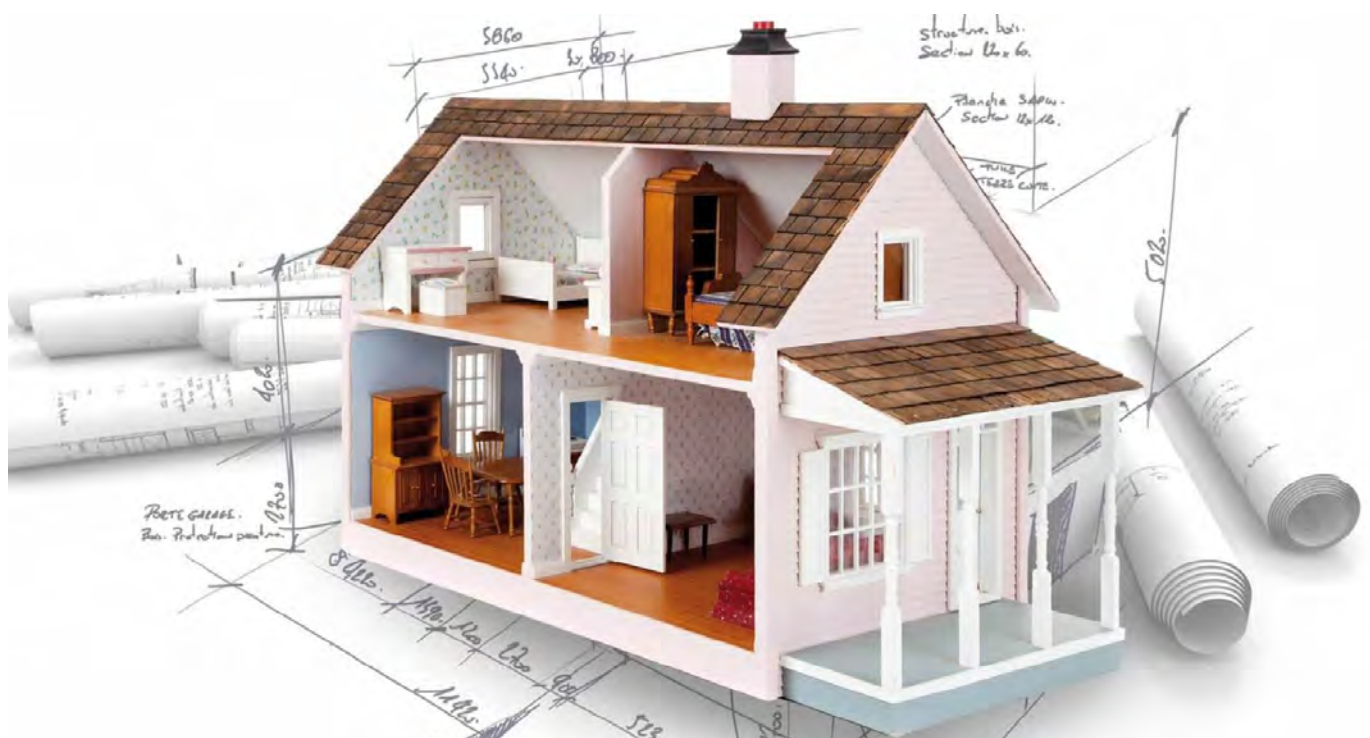
ne pecuniaria da un minimo di 2 mila euro ad un massimo di 20 mila euro».

Per i giudici il Comune resistente ha «correttamente applicato la sanzione pecuniaria al ricorrere dell'unico presupposto richiesto, id est, l'inottemperanza all'ordine di demolizione, quantificandola, peraltro, nella massima misura ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 77 del 06.05.2010 avente per oggetto "Criteri per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie per le violazioni edilizie ai sensi della L. R. 11.08.2008 n. 15", tenuto conto che l'opera edilizia in questione costituisce una gravissima violazione delle norme urbanistiche ed edilizie in quanto realizzata in un contesto completamente agricolo e privo delle necessarie urbanizzazioni indispensabili per gli insediamenti residenziali».



Permessi, illegittimo qualsiasi intervento successivo a un'opera ritenuta abusiva

di Davide Madeddu



IN BREVE

Tar Lazio: quando si è in presenza di un intervento non sanato né condonato, non sono ammessi ulteriori lavori per completare le opere

In caso di abusi le opere si devono fermare perché ogni intervento resta abusivo e il Comune ha l'obbligo di ordinare la demolizione. Per i giudici, quando si è in presenza di un abuso non sanato né condonato, non sono ammessi ulteriori lavori o interventi per completare le opere. E sino al momento di eventuali sanatorie, le opere devono ritenersi comunque abusive, con conseguente obbligo del Comune di ordinarne la demolizione.

È una delle motivazioni con cui il Tar del Lazio, con la sentenza n. 4604/2023 ha respinto il ricorso di un cittadino che aveva chiesto l'intervento dei giudici amministrativi per annullare l'ordinanza di demolizione di Roma capitale.

L'uomo aveva presentato, nel tempo, due Dia. La prima per realizzare una scala (con tanto di muro di protezione a torre) che collegasse la sua casa al settimo piano con il tetto. La Dia, in seguito al

sopralluogo dei tecnici, era stata annullata. Una decina di anni più tardi aveva presentato un'altra Dia per installare sulla terrazza una copertura in legno e un pannello fotovoltaico. Per l'amministrazione municipale, gli interventi, compreso il frazionamento del terrazzo e l'accorpamento delle parti frazionale all'appartamento situato al settimo piano erano in assenza di titolo.

Dopo ulteriore sopralluogo l'ordinanza di demolizione delle due opere. Quindi il ricorso al Tar. Istanza respinta. I giudici hanno evidenziato che «in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (anche ove riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria del restauro e/o del risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche di illegittimità (rectius: abusività) dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente, sicché non può ammettersi la prosecuzione dei lavori a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive, con conseguente obbligo del Comune di ordinare la demolizione».

Riguardo al fatto che il proprietario dell'immobile abbia presentato, nel tempo, due Dia, i giudici ricordano che non può essere presa in considerazione la questione relativa al fatto che l'oggetto della seconda Dia riguardasse un'altra cosa, ovvero l'installazione di una tettoia fotovoltaica su una parte di terrazzo differente rispetto a quella interessata dal provvedimento di annullamento della Dia del 2003. «Osta a ciò, infatti, - scrivono - la necessaria considerazione unitaria delle opere realizzate nel corso del tempo dal ricorrente e a

partire da una Dia annullata dall'amministrazione con provvedimento non tempestivamente impugnato e, pertanto, divenuto irrevocabile».

I giudici ricordano che «in materia di abusi edilizi non è prospettabile una valutazione atomistica degli interventi allorché gli stessi facciano parte di un disegno sostanzialmente unitario di realizzazione di una determinata complessiva opera, risultante priva di titolo, derivandone che i singoli abusi eseguiti vanno riguardati nella loro interezza e, proprio perché visti nel loro insieme, possono determinare quella complessiva alterazione dello stato dei luoghi che legittima la sanzione applicata e persuade della sua appropriatezza e proporzionalità rispetto a quanto realizzato».

Per i giudici è corretta la valutazione di Roma Capitale che ha considerato unitarie le opere complessivamente realizzate «a partire dagli interventi compiuti in difformità dalla Dia del 2003 e che, nel corso degli anni, hanno condotto ad un illegittimo frazionamento del terrazzo posto al piano VIII ed al suo accorpamento, mediante realizzazione di una scala di collegamento, all'appartamento sito al piano VII, il tutto accompagnato dalla realizzazione di un nuovo manufatto e, solo da ultimo, dall'impianto di una tettoia in legno per l'installazione di un impianto fotovoltaico». Interventi che «non possono non ritenersi sussumibili nell'ambito delle nuove costruzioni necessitanti di titolo abilitativo espresso, titolo occorrente peraltro anche per il frazionamento del terrazzo, trattandosi di opera per la quale la normativa vigente sia all'epoca di realizzazione dell'intervento che al momento dell'accertamento, prescriveva il rilascio del permesso di costruire, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia».

Murales sulla facciata: opera decorativa o manutenzione straordinaria?

di Donato Palombella



IN BREVE

Tar Lazio: quando si è in presenza di un intervento non sanato né condonato, non sono ammessi ulteriori lavori per completare le opere

A volte, specie all'estero, percorrendo le vie delle città ci accorgiamo che le facciate dei fabbricati sono abbellite da murales che attirano, spesso e volentieri, flotte di turisti e curiosi. Non parliamo delle semplici scritte sulle pareti dei palazzi, ma di veri e propri affreschi, spesso di grandi dimensioni, che impreziosiscono le facciate e, perché no, rendono piacevole aggirarsi per le strade. C'è da chiedersi se que-

sta soluzione, possibilmente approfittando di qualche incentivo fiscale, possa essere adottata anche nel nostro Paese; potrebbe essere la soluzione ideale per migliorare i quartieri più degradati delle nostre città.

La vicenda di cui ci occupiamo parte proprio dalla realizzazione di un murale, da parte di una nota street art, sulla facciata di un fabbricato.

Tutto parte dalla volontà di commemorare un lutto

Ci troviamo nel centro storico di Napoli. Il Comitato civico di quartiere comunica al Comune l'intenzione di voler realizzare, sulla facciata esterna di un palazzo, un dipinto murale in memoria di un adolescente del quartiere deceduto in circostanze connesse allo svolgimento di una rapina. Allega all'istanza il consenso dei condòmini. Seguono una serie di contatti epistolari con alcuni enti comunali (Presidente e Assessore della seconda Municipalità di Napoli, Assessore alla Manutenzione urbana, Assessore ai lavori pubblici); viene coinvolto persino il Comando provinciale dell'Arma dei Carabinieri.

Tutto sembra filare per il verso giusto così, tra la fine di ottobre e gli inizi di novembre 2020, il murale viene realizzato da una nota street artist.

Il comune contesta la legittimità dell'opera

Realizzata l'opera, il Comune emana una determina dirigenziale con cui ordina il ripristino dello stato dei luoghi ex art. 27 del D.P.R. 380/2001. Motivo? L'opera, qualificata dall'amministrazione come "manutenzione straordinaria" ex art. 3, comma 1, lett. b), D.P.R. 380/2001, sarebbe stata realizzata in area tutelata e in violazione delle Norme di attuazione della variante al P.R.G..

Il provvedimento trova il proprio fondamento sull'art. 10, comma 4, lett. g), D.Lgs. 42/2004 che considera "le pubbliche piazze, vie, strade e gli altri spazi di interesse storico ed artistico" come "beni culturali" soggetti a tutela.

L'opera, inoltre, sarebbe stata realizzata in assenza del preventivo ottenimento di un titolo edilizio.

Le mosse del condominio

Il condominio presenta istanza di autotutela per ottenere l'annullamento dell'ordine di rimozione

del murale ma il comune rimane in silenzio. Parallelamente ottiene il parere favorevole della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio che attesta come il fabbricato non risulta essere sottoposto a tutela storico-artistica e monumentale. Sulla base di questo provvedimento favorevole, il condominio presenta una C.I.L.A. in sanatoria che, però, viene dichiarata improcedibile.

A questo punto il condominio, non avendo altre alternative, chiede al TAR l'annullamento dell'ordine di rimozione del dipinto murale. In pendenza del giudizio viene presentata una nuova C.I.L.A. in sanatoria anch'essa respinta dal comune.

Il provvedimento del TAR

Il Tar Campania respinge il ricorso del Condominio. Motivo? La realizzazione di un murale viene considerata un intervento di manutenzione straordinaria "in quanto esso ha determinato la stabile (anche se reversibile) trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, rinnovandone una facciata esterna prospiciente la strada pubblica, laddove il Regolamento edilizio vigente nel Comune di Napoli ascrive espressamente, per le costruzioni ricadenti nei centri storici e nelle zone di vincolo ambientale, alla categoria della manutenzione ordinaria la tinteggiatura delle facciate e lavori connessi "senza alterazione delle tinte preesistenti".

Il TAR osserva che il fabbricato è ubicato nel centro storico di Napoli, in un'area di interesse archeologico, sicché la realizzazione del dipinto murale era sottoposta alla preventiva valutazione della sua compatibilità con "l'interesse archeologico". Elemento essenziale della vicenda: il condominio avrebbe realizzato l'opera in assenza di un titolo edilizio. La sentenza viene impugnata.

I motivi dell'appello

Il condominio contesta la mancata comunicazione di avvio del procedimento di diniego. Ritene

che l'opera era da considerare "edilizia libera" e di aver reso edotta l'amministrazione, a più riprese, dell'intenzione di realizzare questo murale. Sottolinea che, in ogni caso, ha cercato di regolarizzare la situazione depositando tempestivamente ben due CILA in sanatoria. Rileva che, secondo il parere della Soprintendenza, le opere murali erano da considerare "opere decorative", che l'immobile non era vincolato e non vi erano "motivi ostativi alla sanatoria".

In sostanza, secondo il condominio, l'opera, peraltro reversibile, doveva essere considerata come un mero "dipinto di natura decorativa" e non come un "intervento straordinario" soggetto al preventivo ottenimento di un titolo edilizio.

La sentenza del Consiglio di Stato

La sesta sezione del Consiglio di Stato, con la sentenza del 7 febbraio 2023 n. 1289, non lascia adito a dubbi: ha ragione il comune nel ritenere l'opera abusiva trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria soggetta al preventivo ottenimento di un titolo edilizio. Vediamo qual è la logica del giudice amministrativo.

Il punto di partenza

Per risolvere la questione bisogna rispondere preventivamente ad un quesito: come deve essere inquadrato un dipinto murale?

La risposta del giudice, ovviamente, non è di ordine artistico (la bellezza dell'opera) o morale (il ricordo del ragazzo ucciso) ma deve basarsi sulla qualificazione dell'opera dal punto di vista edilizio-paesaggistico e sul rispetto delle disposizioni edilizio-urbanistiche che disciplinano la trasformazione del territorio.

Di conseguenza, il Consiglio di Stato ritiene che *"pare evidente che la realizzazione di un dipinto murale sulla facciata di un palazzo costituisce obiettivamente una trasformazione di detta facciata."* Si

tratta, infatti, di un intervento innovativo che non può essere considerato alla stregua di una semplice attività manutentiva rientrante nell'attività edilizia libera quale sarebbe stata, per esempio, la semplice tinteggiatura della facciata finalizzata a ripristinare la colorazione preesistente.

Quando l'opera è libera

L'opera può essere considerata come "edilizia libera" quando consiste nel semplice ripristino o rinnovamento dell'aspetto originario della facciata dell'edificio (o delle pareti dello stesso) e non quando, come nel caso in esame, l'aspetto della facciata venga modificato totalmente mediante un murale diretto ad innovare la facciata stessa in modo immediatamente ed "evidentemente percepibile alla vista comune (presentando, peraltro, una dimensione non indifferente, pari a 6 x 6 m.)".

Il giudice d'appello ricorda che "sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che servono a riparare, ristrutturare e sostituire le finiture esterne degli edifici senza modificare i caratteri originari, come il colore e i materiali."

Perché l'opera è illegittima

Il giudice d'appello spiega che l'opera deve essere considerata illegittima in quanto realizzata senza il preventivo ottenimento di un titolo abilitativo dei lavori. La circostanza che il comitato civico di quartiere abbiano comunicato a diverse autorità l'intendimento di realizzare l'intervento in questione, il fatto che i condomini siano disponibili, appaiono come circostanze del tutto irrilevanti. Ciò che manca è l'istanza con cui, formalmente, si chiede di poter realizzare l'opera! Di conseguenza, il provvedimento con cui il comune ordina la rimozione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi non solo è legittimo ma è addirittura "atto dovuto".

Prevenzione antincendio, definitivo il restyling delle scadenze

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

La nuova mappa dei termini per le varie attività, dopo la definitiva approvazione del DI Milleproroghe. Cosa cambia per scuole, asili, alberghi, luoghi per la cultura e altro ancora

Molteplici i rinvii antincendio incamerati dal Milleproroghe in fase di conversione.

Ai differimenti per scuole e asili nido, già presenti nel DI, se ne aggiungono molti altri per le attività che, a distanza anche di decenni dall'emanazione delle regole tecniche, ancora non hanno provveduto a conformarsi alle prescrizioni in esse contenute.

Scuole (art. 5, comma 5)

La normativa di prevenzione incendi delle scuole, risalente al 1992, concedeva cinque anni di tempo agli istituti affinché si adeguassero alle nuove prescrizioni. Con l'ultimo differimento, approvato con il DI e rafforzato in fase di conversione del Milleproroghe, la "messa a norma" potrà essere completata entro 31 dicembre 2024. Sono coinvolte in questo rinvio le scuo-

le di ogni ordine e grado (esclusi gli asili nido) e le strutture in cui sono erogati percorsi di istruzione e formazione professionale (lefp) e di istruzione e formazione tecnica superiore (lfts).

Asili nido (art. 5, comma 5)

Più recente la normativa per gli asili nido, che è stata emanata nel 2014 dopo che il Dpr 151 del 2011 li ha inseriti tra le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi. Con il Dl Milleproroghe, gli asili nido dovranno completare il primo ciclo di adeguamento, previsto dalla regola tecnica verticale (Rtv) del 16 luglio 2014, entro il 31 dicembre 2024. Slittano, di conseguenza la seconda e terza scadenza del piano in fasi introdotto dalla Rtv.

Attività ricettive turistico-alberghiere (art. 12-bis)

Arriva puntuale anche il rinvio per le attività ricettive turistico-alberghiere (alberghi, villaggi turistici, affittacamere, etc..) con oltre 25 posti letto, che potranno conformarsi alla regola tecnica del 1994 (o all'omologa del Codice di prevenzione incendi) entro il 31 dicembre 2024, previa presentazione al Comando provinciale dei Vigili del fuoco, entro il 30 giugno 2023, della Scia parziale che attesti il rispetto di almeno sei di dieci prescrizioni dell'elenco approvato con un emendamento al Milleproroghe. Per beneficiare del rinvio, le strutture devono essere in possesso dei requisiti per l'ammissione al piano straordinario di adeguamento antincendio messo a punto dal Dm Interno 16 marzo 2012.

Adempimenti immediati per strutture ricettive non a norma (art. 12-bis)

Rispetto alle proroghe degli anni precedenti, c'è una novità per gli alberghi, ossia insieme al differimento vengono previsti degli adempimenti da attuare subito. Più nel dettaglio, nelle more del completo adeguamento alle norme antincendio, i titolari delle attività devono pianificare

l'attività di sorveglianza di impianti, dispositivi e attrezzature antincendio, seguendo quanto indicato dal Dm Controlli (Dm 1° settembre 2021). Devono anche formare gli addetti antincendio, che devono frequentare un corso di almeno 8 ore conforme alle nuove regole del Dm 2 settembre 2021. Da attuare subito anche l'integrazione del piano di emergenza con le misure specifiche derivanti dall'analisi del rischio residuo connesso alla mancata attuazione delle prescrizioni normative e alla presenza dei cantieri all'interno dell'attività. I lavoratori vanno inoltre informati sui rischi specifici derivanti dal mancato adeguamento alle norme di prevenzione incendi.

Strutture sanitarie (art. 2, comma 9-bis)

La legge di conversione del Milleproroghe rinvia di tre anni le ultime tre scadenze del piano di adeguamento in quattro fasi che era stato delineato dal Dm Interno 19 marzo 2015 per le strutture sanitarie (esistenti alla data di entrata in vigore della Rtv 18 settembre del 2002) che erogano prestazioni in regime di ricovero ospedaliero o residenziale a ciclo continuativo o diurno, con oltre 25 posti letto. Il rinvio è riservato, più nel dettaglio agli ospedali che hanno aderito al piano di adeguamento del 2015 e che per cause di forza maggiore, legate all'emergenza pandemica, siano impossibilitate a completare i lavori programmati. Per beneficiarne, inoltre, gli ospedali devono risultare in regola con gli adempimenti della prima scadenza del piano in quattro step, quella del 24 aprile 2016. In alcuni casi il nuovo differimento va letto insieme a quello arrivato con il Dm del ministero dell'Interno del 20 febbraio 2020. Le ultime tre scadenze erano originariamente fissate al 24 aprile degli anni 2019, 2022 e 2025. Il Dm del 2020 - va ricordato - ha prorogato di un anno le scadenze del 24 aprile 2019 e 2022, ma lo ha fatto in modo selettivo, indiriz-

zandolo alle strutture sanitarie che per cause di forza maggiore, dovute alle nuove procedure di gara o per mancata assegnazione di fondi, non siano riuscite a completare i lavori programmati entro le scadenze previste oltre la prima.

Rifugi alpini (art. 12-bis)

Per i rifugi alpini con più di 25 posti letto slitta al 31 dicembre 2023 la prima fase delle “messa a norma” individuata dal Dm 3 marzo 2014 che ha modificato la Rtv. La seconda (e ultima) scadenza del piano di adeguamento è spostata, di conseguenza, al 31 dicembre 2025.

Istituti, luoghi della cultura e sedi ministeriali (art. 5, comma 5-quater)

Viene concesso più tempo anche per la “messa a norma” di istituti, luoghi della cultura e sedi dei ministeri vincolate ai sensi del Codice dei beni

culturali e del paesaggio, soggetti ai controlli di prevenzione incendi. L’emendamento approvato modifica una scadenza fissata dalla legge di Bilancio 2019, che aveva previsto un maxi-piano di adeguamento per queste strutture, insieme all’emanazione di alcuni Dm del ministero dell’Interno che avrebbero dovuto indicare misure di sicurezza equivalenti da attuare in alternativa alle prescrizioni antincendio non rispettate. Tali misure di sicurezza, con lo slittamento di un anno approvato con il Milleproroghe, dovranno essere messe in atto entro il 31 dicembre 2024.

Its Academy (art. 5, comma 5)

I termine entro cui le Università devono adeguarsi alle norme antincendio, fissato al 31 dicembre 2024, viene esteso anche alle scuole di alta tecnologia per la formazione professionalizzante in ambito terziario, ossia agli Its Academy.

LEGGE 24 febbraio 2023, n. 14

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 dicembre 2022, n. 198, recante disposizioni urgenti in materia di termini legislativi.

Proroga di termini per l’esercizio di deleghe legislative.
(GU Serie Generale n. 49 del 27 febbraio 2023)

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.data-PubblicazioneGazzetta=2023-02-27&atto.codiceRedazionale=23G00021&elenco30giorni=false

Prevenzione incendi, arrivano le indicazioni sulla qualificazione dei tecnici con l'iter semplificato

di Mariagrazia Barletta



IN BREVE

Pubblicata una circolare dei Vigili del Fuoco con le indicazioni sulla procedura semplificata per consentire ai tecnici manutentori di impianti e presidi antincendio di qualificarsi. Dal 25 settembre 2023 solo i tecnici qualificati potranno operare sugli impianti antincendio

Arrivano dalla direzione centrale per la Prevenzione e la sicurezza tecnica dei Vigili del Fuoco alcuni chiarimenti sugli esami per la qualificazione dei tecnici che si occupano di manutenzione e controllo su impianti, attrezzature e altri sistemi di sicurezza antincendio. Tecnici che, per operare sui presidi antincendio, dal prossimo 25 settembre dovranno seguire un corso di formazione e superare, presso i Vigili del Fuoco, un esame di qualifica

che prevede una prova scritta, una pratica e una orale. La nota dà anche indicazioni ai soggetti formatori per il riconoscimento dei requisiti richiesti dal Dm Controlli (Dm 1° settembre 2021). In particolare, è stata elaborata una specifica modulistica per la richiesta di riconoscimento dei requisiti dei soggetti formatori, che dovranno anche fornire l'elenco dei centri di formazione e delle sedi d'esame. Informazioni che poi confluiranno in una

piattaforma informatica, dove sarà possibile verificare quali sono i centri di formazione autorizzati.

La circolare dei Vigili del Fuoco

La nuova modulistica, che va a sostituire e integrare l'appendice III della circolare dedicata al decreto Controlli (circolare 14806 del 6 ottobre 2021), contiene anche le istanze per la richiesta di ammissione agli esami per tecnici qualificati. Sono in corso di aggiornamento - fa sapere la direzione centrale nella nota - anche le appendici I e II della circolare del 2021, che riguardano, rispettivamente, le caratteristiche di docenti e centri di formazione e i programmi dei corsi. «Nelle more dell'aggiornamento complessivo della circolare - si legge nella nota -, si ritiene che possa comunque essere dato avvio agli esa-

mi sulla base dei contenuti dei corsi e delle attrezzature indicati nella circolare vigente, che, con riferimento a tutte le tipologie di presidi antincendio, riporta un "dataset" minimo che può comunque essere ampliato, nel rispetto dei programmi dei corsi indicati dal Dm 1° settembre 2021 medesimo».

Autorizzate le sedi d'esame, potranno «essere programmate con celerità» le prove d'esame per i tecnici con esperienza almeno triennale e per i tecnici già qualificati al 25 settembre 2022. In quest'ultimo caso, si tratta di coloro che, avendo seguito corsi presso enti di formazione accreditati, iniziati e pianificati entro il 25 settembre 2022 e ultimati entro il 31 dicembre 2022, hanno accesso diretto alla prova orale.



L'amministratore condominiale è tenuto a richiedere il certificato antincendio

di Giulio Benedetti



IN BREVE

*In caso di inadempienza non può essere esentato dalla responsabilità penale, attribuendo l'omissione al predecessore
La tutela della sicurezza antincendio nel condominio è stata ripetutamente affermata dalla giurisprudenza di legittimità.*

I fatti di causa

Con l'ordinanza 39218/2022, la Cassazione ha dichiarato inammissibile, condannando il ricorrente al pagamento di 3 mila euro alla cassa delle ammende, il ricorso di un amministratore condominiale contro una sentenza che lo aveva condannato per non avere presentato l'istanza di rilascio del certificato antincendio previsto dall'articolo 20, comma primo, del Dlgs 139/2006. Il ri-

corrente sosteneva la sua irresponsabilità poiché era subentrato a un precedente amministratore rimasto inerte e perché la motivazione non era attagliata al fatto.

Punibile anche l'omesso rinnovo periodico della conformità

Il giudice di legittimità sosteneva l'infondatezza delle due censure per tre motivi: l'istruttoria di-

battimentale accertava la mancata presentazione dell'istanza, la norma non prevede un termine finale (poiché intende presidiare con la sanzione penale l'obbligo, anche in una fase successiva all'inizio di una delle attività soggette, senza limiti di tempo) e attribuisce rilevanza penale anche all'omessa presentazione della richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio. La Cassazione escludeva l'applicazione della causa di esclusione della punibilità per la tenuità del fatto, ex articolo 131 bis del Codice penale, sia perché non è stata richiesta nel giudizio di merito, sia perché si basava su elementi di fatto non valutabili nel giudizio di legittimità.

Il verdetto della Cassazione

La Cassazione ha annullato la sentenza, senza rinvio, limitatamente al beneficio della sospensione condizionale della pena, che disponeva e rigettava il ricorso, confermando la sentenza nel resto. Il giudice di legittimità sosteneva che il regolamento di attuazione dell'articolo 16 del Dlgs 139/2006 è il Dpr 151/2011 che, all'allegato I, comprende tra le attività sottoposte alla disciplina antincendio gli edifici destinati a uso civile con altezza superiore a 24 metri e fino a 32 metri. Pertanto il ricorrente, amministratore condominiale di un edificio di altezza superiore a 24 metri, era responsabile del reato a causa dell'omessa presentazione della Cila o della richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio.

Il richiamo alla sentenza 34586/2021

Non solo: la Corte affermava che è un dato di comune esperienza, nei condomini relativi a edifici

e in quelli con altezza superiore a 24 metri, la detenzione o l'impiego di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi, atti a procurare, in caso di incendi, gravi pericoli per la pubblica incolumità e ai beni (Cassazione, sentenza 34586/2021). Come nel caso degli apparecchi alimentati a energia elettrica, funzionali all'illuminazione degli spazi comuni, citati a titolo d'esempio dal giudice di legittimità.

Gli ermellini, dunque, condividevano la motivazione in cui il giudice sosteneva che l'amministratore di condominio, nell'ambito della sua attività, detiene e impiega prodotti infiammabili e esplosivi, facendo riferimento alla centrale termica e ai box. Risulta improbabile che, in epoca attuale, gli edifici di altezza superiore a 24 metri siano sprovvisti di questo tipo di apparecchi. Questa è la ragione per cui la disponibilità da parte di un condominio, di altezza superiore a 24 metri, di prodotti infiammabili e pericolosi per la pubblica incolumità, è classificabile tra le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza e che, nel processo civile (ai sensi dell'articolo 115 del Codice di procedura civile), non avrebbero bisogno di prova.

In ogni caso, la Cassazione sosteneva che era certa la disponibilità, da parte di un amministratore di condominio relativo a un edificio di grandi dimensioni, di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi. Pertanto, sarebbe stato onere del ricorrente di allegare elementi atti a fare presumere il contrario o comunque di nutrire un ragionevole dubbio in proposito e non limitarsi a mere enunciazioni di principio.

Come stimare gli immobili con il metodo mono-parametrico

di Sergio Clarelli



Criterio di valutazione applicato	<i>Criterio del valore di mercato</i>
Metodologia applicativa	<i>Indagine su immobili simili, attraverso l'individuazione di un parametro, di tipo tecnico - economico, misurabile e acquisizione dei relativi dati quantitativi, nella medesima zona omogenea di riferimento, nonché dei relativi prezzi di mercato, noti e certi.</i>

Presupposti teorici

Ai fini della stima delle unità immobiliari urbane, in concomitanza di operazioni di compravendite, è necessario eseguire delle prestazioni che sostanzialmente rientrano nell'attività d'indagine conoscitiva, nota come *due diligence*.

Nella fattispecie, essa è di natura immobiliare,

catastale, giuridica, tecnica, locativa e così via, al fine di consentire una valutazione economica consapevole dei beni immobili.

Le prestazioni da compiere sono in pratica rappresentate da:

- Riunioni preliminari, intermedie e finali con la committenza;

- Acquisizione, studio e approfondimento dell'intera documentazione necessaria (visure catastali, planimetrie catastali, piante, pratiche edilizie, atti di provenienza, contratti di locazione e così via);
- Accertamento e definizione esatta degli estremi catastali e delle coerenze necessarie ad identificare l'immobile, effettuando eventualmente visure e verifiche presso l'agenzia del territorio (due diligence catastale);
- Accertamento dell'effettiva proprietà, piena o per quota, delle singole unità immobiliari, precisando eventualmente se esse siano gravate o meno da locazioni, affitti, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali (due diligence giuridica);
- Verifica degli eventuali contratti di locazione in corso specificandone, in particolare, la data di stipulazione, l'ammontare del canone e se sia o meno intervenuta disdetta (due diligence locativa);
- Accertamento di eventuali trascrizioni, di eventuali gravami sui beni anche eventualmente mediante visure presso la conservatoria dei registri immobiliari (due diligence immobiliare);
- Verifiche edilizie e urbanistiche nonché degli atti autorizzatori dei singoli immobili (due diligence tecnico/progettuale);
- Accurati sopralluoghi a ciascuna unità immobiliare intesi ad accertare le caratteristiche posizionali, distributive, strutturali, impiantistiche, di finiture varie e così via;
- Acquisizione di dati elementari mediante opportune indagini di mercato per la ricerca di prezzi di mercato di beni con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima attraverso l'utilizzo di dati tecnico-economici dell'agenzia del territorio, di listini ufficiali di prezzi degli immobili, di indici istat, di ricerche presso

agenzie immobiliari, studi notarili, interviste telefoniche e così via;

- Formazione della scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- Inserimento dei beni da valutare nei gradini della scala dei prezzi che, per caratteristiche, sono più vicini;
- Formulazione dei giudizi di stima generalmente consistenti in giudizi di valore;
- Elaborazione e stesura di eventuali progetti di divisione.

Inoltre, per quanto riguarda la misurazione degli immobili, gli *Standard nazionali e internazionali* dettano norme e indicazioni precise per le seguenti tipologie di misurazioni:

- Superficie Esterna Lorda (SEL) - *Gross External Area* (GEA)
- Superficie Interna Lorda (SIL) - *Gross Internal Area* (GIA)
- Superficie Interna Netta (SIN) - *Net Internal Area* (NIA).

La *Superficie Esterna Lorda* rappresenta l'area dell'edificio, misurata al filo esterno degli elementi verticali, su ciascun piano, sia fuori terra sia entro terra, esclusi balconi, terrazze, aggetti, ecc. alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento.

La *Superficie Interna Lorda* rappresenta l'area dell'unità immobiliare misurata al filo interno degli elementi verticali, su ciascun piano, sia fuori terra sia entro terra, esclusi balconi, terrazze, aggetti, ecc. alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento.

La *Superficie Interna Netta* rappresenta l'area dell'unità immobiliare, pari alla somma delle aree dei singoli vani componenti, misurata al filo interno degli elementi verticali e divisori interni, su ciascun piano, sia fuori terra sia entro terra, esclusi quindi gli spessori dei muri e divisori interni, ecc. alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento.

Generalmente, la misurazione delle superfici è effettuata secondo criteri di misura metrica o, in assenza, in base a criteri pratici, adottando il medesimo criterio per la misura dell'immobile oggetto di stima e degli immobili di confronto, ai fini della migliore comparazione estimativa. La volumetria è data dal prodotto tra superficie esterna lorda e altezza. La superficie da considerare ai fini della valutazione del fabbricato in esame non è la superficie reale bensì la superficie convenzionale, cioè quella che viene compravenduta nel mercato, detta anche *superficie commerciale*.¹

Infatti, la superficie commerciale lorda rappresenta un parametro utilizzato comunemente nel caso di compravendita di edifici esistenti. La superficie commerciale si determina in funzione delle misure reali delle superfici principali e secondarie. Gli spazi accessori non hanno lo stesso valore economico degli spazi principali. Pertanto, la superficie commerciale si determina tenendo conto di adeguati coefficienti di abbattimento.

Gli approcci di stima degli immobili

Ai fini della stima degli immobili possiamo distinguere i seguenti tre approcci:²

- *Approccio di mercato (Market Approach)*, attraverso l'applicazione dei metodi basati sul confronto diretto del mercato, vale a dire fondati sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di stima con immobili simili, dei quali sono noti i prezzi di mercato in recenti compravendite;
- *Approccio del reddito (Income Approach)*, attraverso l'applicazione dei metodi fondati sul procedimento di stima per capitalizzazione

dei redditi che può essere distinta in: diretta, finanziaria, analisi dei flussi di cassa scontati (discounted cash flows analysis);

- *Approccio di costo (Cost Approach)*, attraverso l'applicazione del metodo del costo di riproduzione deprezzato: consistente nel porre il valore dell'immobile (area+fabbricato) pari alla somma del valore di mercato del terreno e del costo di riproduzione deprezzato del fabbricato.

I metodi di stima basati sul confronto diretto del mercato (Market Approach)

Tra le metodologie di stima fondate sul confronto diretto del mercato, vale a dire sulla rilevazione di dati immobiliari, quali prezzi di mercato di recenti compravendite e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, consideriamo le seguenti:

- *La stima mono-parametrica*: che fonda la valutazione su un unico parametro di comparazione tra il bene oggetto di stima e i beni simili;
- *La stima multi-parametrica*: se invece, essa è correlata a più parametri di comparazione. Rientrano in questa metodologia: la stima per punti di merito, la stima per valori tipici, il *Market Comparison Approach (MCA)*, il sistema generale di stima e il sistema di ripartizione.

La stima mono-parametrica

La stima comparativa diretta mono-parametrica consiste dei seguenti momenti operativi:

- Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- Individuazione di un parametro, di tipo tecnico o economico, misurabile, facilmente rilevabile e che abbia un rapporto di proporzionalità diretta con il valore e con i prezzi recenti di beni

¹ Per la *superficie commerciale* si veda anche S. Clarelli, *Argomenti di Estimo, Come determinare la superficie commerciale dell'immobile*, Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore (n. 1152/2023)

² Cfr. S. Clarelli, *Estimo immobiliare, industriale e aziendale*, Hoepli, 2017

- simili e successiva relativa quantificazione;
- Con riferimento al parametro considerato, acquisizione dei relativi dati quantitativi di

beni simili nella medesima zona omogenea di riferimento e dei relativi prezzi di mercato, noti e certi.

Nell'ipotesi di distribuzione regolare della serie di prezzi, se indichiamo con x_1, x_2, \dots, x_n i dati quantitativi del parametro di comparazione prescelto (espresso in mc, mq, ecc.) dei beni oggetto d'indagine e con P_1, P_2, \dots, P_n , i rispettivi prezzi rilevati, il più probabile valore V del bene oggetto di stima, di consistenza x , viene determinato nel modo seguente:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n x_i} x$$

dove $v = \frac{V}{x} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{\sum_{i=1}^n x_i}$ rappresenta il valore medio unitario. Se il parametro è di natura economica tale rapporto è adimensionale.

Qualora, invece, vengono rilevati i prezzi unitari dei beni simili p_1, p_2, \dots, p_n , il più probabile valore unitario $v = \frac{V}{x}$ del bene è dato dalla seguente media ponderata:

$$v = \frac{\sum_{i=1}^n p_i x_i}{\sum_{i=1}^n x_i}$$

Infine, se il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima non può essere assunto perfettamente pari al valore medio o ordinario rilevato è necessario apportare adeguate correzioni con coefficienti di differenziazione o eventuali aggiunte e detrazioni.

Subappaltatore responsabile dell'infornio anche se dovuto a rischio interferenziale

di Mario Gallo



I profondi fenomeni di questi anni di destrutturazione dei processi produttivi e di esternalizzazione di loro fasi, anche fondamentali, hanno avuto un notevole riflesso anche sulla gestione della salute e della sicurezza sul lavoro. In effetti, il legislatore già era corso ai ripari per tempo, attraverso la previsione di una specifica disciplina sulla sicurezza negli appalti confluita, da ultimo, nell'articolo 26 del Dlgs 81/2008, che prevede anche diverse obbligazioni ripartite tra i vari soggetti coinvolti (committente, appaltatore, subappaltatore, eccetera) di cui la loro esatta portata non

sempre appare chiara.

Al riguardo appare particolarmente significativa la sentenza della Cassazione penale, terza sezione, 5907/2023 del 13 febbraio, che ha messo a fuoco le posizioni del committente e del subappaltatore e i rapporti intercorrenti tra il documento di valutazione dei rischi (Dvr), regolato dagli articoli 17, 28 e 29 del Dlgs 81/2008, e il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze previsto dall'articolo 26.ù

Il caso affrontato riguarda un infornio mortale avvenuto all'interno di una importante azienda,

dove a perdere la vita è stato un lavoratore a causa della caduta dall'alto di tre bancali. I giudici di merito hanno contestato al datore di lavoro della ditta subappaltatrice, che gestiva la logistica di un magazzino, molteplici violazioni del Dlgs 81/2008, in particolare per aver omesso di proteggere le aree di lavoro e di passaggio dal rischio di caduta di materiali dall'alto e, inoltre, per aver omesso di prendere in considerazione nel Dvr tale rischio.

L'imputato aveva, così, proposto ricorso per cassazione censurando l'operato dei giudici di merito sotto diversi profili; in particolare, ha lamentato la confusione della sentenza impugnata tra Dvr e Duvri, facendo rilevare che incombeva sul committente e non su egli stesso il dovere di redigere quest'ultimo documento, in quanto il rischio di caduta dall'alto è di tipo interferenziale e, peraltro, in quanto subappaltatore non aveva la disponibilità giuridica dei luoghi di lavoro.

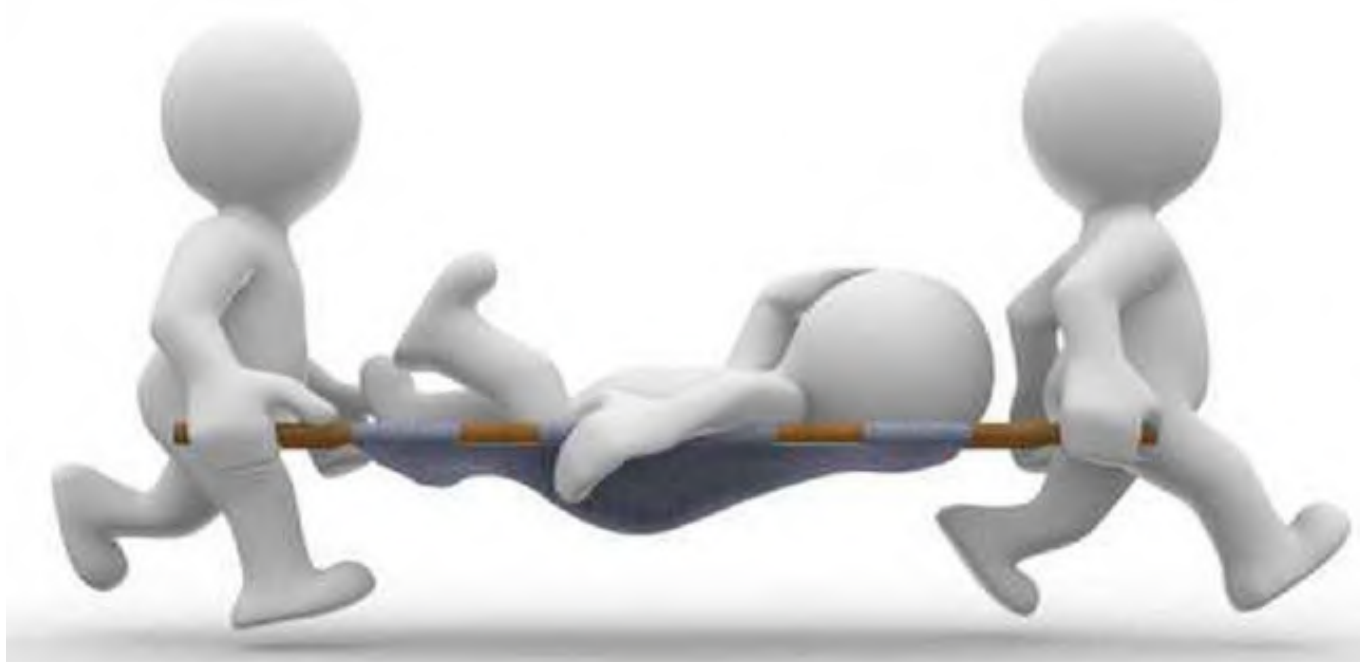
La Cassazione ha, tuttavia, accolto solo parzialmente il ricorso, evidenziando attraverso un lungo discorso molto ricco di contenuti, anche per quanto riguarda la nozione stessa di luogo di lavoro, due profili fondamentali. Il primo è che è vero che l'articolo 26, comma 3 del Dlgs 81/2008, pone esclusivamente a carico del committente lo specifico obbligo di redigere il Duvri; tuttavia, è anche vero che «il datore di lavoro non committente, pur non avendo l'onere di redigere il documento di valutazione dei rischi da interferenza, ha però il dovere di coordinare gli interventi di protezione e prevenzione dei rischi, anche quando dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva».

Ciò è desumibile dall'interpretazione logico-sistematica degli articoli 17, 26 e 28 del Dlgs 81/2008, che obbligano tutti i datori di lavoro, compresi i subappaltatori, ad «adottare idonee misure di prevenzione e protezione contro "tutti" i rischi per la sicurezza e la salute durante l'attività lavorativa, anche quando questi siano dovuti alle "interferenze" con l'attività di altre imprese, ed anche quando l'organizzazione del luogo di lavoro resta sottoposta ai poteri direttivi dell'appaltatore o del committente». Invero, l'articolo 26 del Dlgs 81/2008, distingue «tra obblighi di coordinamento e di attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro, pur se derivanti dalle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva, che gravano su tutti i datori di lavoro, anche se subappaltatori».

Il secondo profilo evidenziato è che anche se Dvr e Duvri sono due documenti diversi – il primo incentrato sui rischi legati alle mansioni in cui sono occupati i lavoratori del singolo datore di lavoro mentre, il secondo, su quelli da interferenze che coinvolgono i lavoratori dei diversi datori di lavoro – è anche vero che la sussistenza dell'obbligo per ciascun datore di lavoro di adottare idonee misure di prevenzione e protezione contro tutti i rischi per la sicurezza e la salute durante l'attività lavorativa non può non riguardare anche i rischi da interferenza perché «il dovere di elaborare un unitario documento di valutazione di tali rischi, il Duvri ... grava esclusivamente sul datore di lavoro-committente».

I macchinari non funzionano? Il datore di lavoro è responsabile delle lesioni causate all'operaio

di Marco Pauletti



IN BREVE

A confermarlo è la Cassazione con la sentenza 5628/2023 che ha ribadito l'importanza di una verifica concreta sull'adeguatezza delle macchine e delle attrezzature messe a disposizione dei lavoratori

Il datore di lavoro è responsabile delle lesioni causate all'operaio, se ha consentito l'utilizzo di una macchina, che, per come assemblata e utilizzata, ha esposto il lavoratore a pericoli poi realizzatisi in concreto. A confermare questo delicato principio è la Corte di cassazione, con sentenza 5628/2023, che ha ribadito l'importanza di una verifica concreta sull'adeguatezza delle macchine e delle attrezzature messe a disposizione dei lavoratori.

Nel caso in esame, una Corte d'Appello confermava la decisione di primo grado con la quale il legale rappresentante – nonché datore di lavoro – di una società di costruzioni, veniva condannato per omicidio colposo cagionato in violazione della disciplina sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro (Dlgs. 81/2008). Come noto, tale delitto, è richiamato anche dall'articolo 25 septies comma 1 del Dlgs. 231/2001, che punisce l'ente con la san-

zione pecuniaria sino a 1000 quote e la sanzione interdittiva.

In sintesi al datore veniva addebitato di aver permesso l'utilizzo di una macchina escavatrice inadeguata, vetusta e priva di cintura di sicurezza. A propria difesa eccepiva che il lavoratore avesse tenuto una condotta negligente. Nel ricorso per Cassazione evidenziava, tra l'altro, che la negligenza del lavoratore si era rivelata decisiva in quanto, se avesse indossato la cintura, le conseguenze dannose sarebbero state molto meno gravi, come confermato dai periti in primo grado.

La responsabilità del datore

La Suprema Corte, innanzitutto, si è soffermata sulla responsabilità del datore di lavoro. Anche ammettendo la negligenza e imprudenza della condotta del lavoratore deceduto essa non risultava abnorme. Inoltre il ricorrente era ben a conoscenza non solo dell'inadeguatezza del mezzo, ma anche della mancanza delle cinture di sicurezza.

In merito, viene richiamato il noto precedente "Thyssenkrupp", in base al quale, in materia di

prevenzione antinfortunistica, perché la condotta colposa del lavoratore possa ritenersi abnorme e idonea ad escluderne il nesso di causalità tra la condotta del datore di lavoro e l'evento lesivo, è necessario non tanto che sia imprevedibile, quanto che sia idonea ad attivare un rischio eccentrico o esorbitante dalla sfera di rischio governata dal soggetto titolare della posizione di garanzia.

Dunque, se da un lato il datore di lavoro era consapevole del rischio a cui esponeva i lavoratori, dall'altro erano assenti elementi di eccentricità della condotta del lavoratore: l'utilizzo dell'escavatore senza cintura di sicurezza, relativamente ad operazioni di scavo all'interno di una cava, è sintomatico di un comportamento certamente negligente, ma non eccentrico. Infatti, il rischio incombeva sul datore di lavoro.

Secondo i giudici della Cassazione, pertanto, era chiaro che non si era verificata, nella specie, l'interruzione del nesso causale tra la condotta del dipendente e quella del datore di lavoro necessaria per evitare la responsabilità penale di quest'ultimo. Da qui la conferma della condanna.

