



A.P.I.CO., in collaborazione con gli Sponsor, pubblica la circolare **N. 5/2023** dell'Ordine

IN COLLABORAZIONE CON:



MARKINVENIO

CONSULENZA IN PROPRIETÀ INTELLETTUALE, LEGALE E FISCALE

4BILD



URMET GROUP



ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 113
22100 Como - Tel. +39 031.26.74.31
www.peritiindustriali.como.it

NEWS LETTER

CIRCOLARE N. 5 DEL 5 OTTOBRE 2023

INDICE:

- Catasto
- Edilizia
- Energia
- Fiscale
- LL.PP.
- Vigili del Fuoco



CATASTO

CATASTO

CONSERVAZIONE DEL CATASO TERRENI - VERIFICAZIONI QUINQUENNALI

I Comuni di: Erba, Albese con Cassano, Alserio, Anzano del Parco, Asso, Barni, Bellagio, Caglio, Canzo, Caslino d'Erba, Castelmarte, Eupilio, Lambrugo, Lasnigo, Lezzeno, Longone al Segrino, Lurago d'Erba, Magreglio, Merone, Monguzzo, nesso, Orsenigo, Ponte Lambro, Proserpio, Pusiano, Rezzago, Sormano, Valbrona, Veleso, Zelbio dovranno pubblicare il manifesto riguardante le operazioni di verifica periodica relative al Catasto Terreni per l'anno 2024 entro il 31.10 2023.



Ai Comuni di:

Erba; Albavilla; Albese con Cassano; Alserio; Anzano del Parco; Asso; Barni; Bellagio; Caglio; Canzo; Caslino d'Erba; Castelmarte; Eupilio; Lambrugo; Lasnigo; Lezzeno; Longone al Segrino; Lurago d' Erba; Magreglio; Merone; Monguzzo; Nesso; Orsenigo; Ponte Lambro; Proserpio; Pusiano; Rezzago; Sormano; Valbrona; Veleso; Zelbio.

E p.c.

Alla Direzione regionale della Lombardia
Settore Servizi - Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Alla Direzione Provinciale di Como e Uffici Territoriali di Como, Cantù ed Erba

Agli Uffici Provinciali-Territorio della Lombardia

Agli Ordini e Collegi Professionali della Provincia di Como

**OGGETTO: Conservazione del Catasto Terreni – Verificazioni quinquennali gratuite.
Articoli 118 e 119 del Regolamento 8 dicembre 1938, n. 2153.**

Con riferimento alla normativa in oggetto, per la necessaria affissione all'albo pretorio on line dei Comuni in indirizzo, si trasmette l'unito manifesto riguardante le operazioni di verifica periodica relative al Catasto Terreni per l'anno 2024.

La pubblicazione dovrà avvenire entro e non oltre il 31 ottobre 2023 e concludersi il 31 gennaio 2024.

Resto in attesa di ricevere la conferma di avvenuta affissione entro il 31/10 p.v.

Invio la presente comunicazione, per opportuna conoscenza, alle strutture in indirizzo dell'Agenzia delle Entrate nonché ai Presidenti delle categorie professionali della Provincia di Como.

Il DIRETTORE (*)

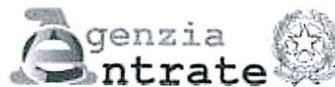
Dante Labate

firmato digitalmente

* Firma su atto di delega prot R.I. n. 288 del 19 gennaio 2023 del Direttore Provinciale Claudio Notti

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio Emittente

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio, Via Italia Libera, 4 - 22100 Como
Tel. 03133781 fax 0313378465 e.mail: dp.como.uptcomo@agenziaentrate.it



**DIREZIONE PROVINCIALE DI COMO
UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO
CONSERVAZIONE DEL NUOVO CATASTO DEI TERRENI
VERIFICAZIONI QUINQUENNALI GRATUITE
(Artt. 118 e 119 del Regolamento 8 dicembre 1938, n. 2153)**

Nel corso del 2024 l'Agenzia delle Entrate farà la verifica quinquennale per rilevare e accertare i cambiamenti avvenuti - sia in aumento che in diminuzione - nella superficie, nella configurazione e nel reddito dei terreni (Articoli 118 e 119 del Regolamento n.2153/1938) nei comuni di: Erba; Albavilla; Albese con Cassano; Alserio; Anzano del Parco; Asso; Barni; Bellagio; Caglio; Canzo; Caslino d'Erba; Castelmarte; Eupilio; Lambrugo; Lasnigo; Lezzeno; Longone al Segrino; Lurago d' Erba; Magreglio; Merone; Monguzzo; Nesso; Orsenigo; Ponte Lambro; Proserpio; Pusiano; Rezzago; Sormano; Valbrona; Veleso; Zebio.

QUANDO E' POSSIBILE CHIEDERE LA VERIFICA

La variazione del reddito dominicale (art. 29 - ex art. 26 - del DPR n. 917/1986) è possibile in caso di:

- sostituzione della qualità di coltura presente in catasto con un'altra di maggiore o minore reddito
- diminuzione della capacità produttiva del terreno per naturale esaurimento o per cause di forza maggiore (frane, erosioni ecc.), oppure per infestazioni e/o malattie interessanti le piantagioni, che hanno ridotto la capacità produttiva in maniera radicale.

COME CHIEDERE LA VERIFICA

Per usufruire della verifica quinquennale gratuita, i possessori interessati devono presentare, entro il 31 gennaio del 2024, la denuncia dei cambiamenti all'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Art. 30 – ex art. 27 – del DPR n. 917/1986), utilizzando i modelli disponibili presso l'Ufficio e sul sito www.agenziaentrate.gov.it, seguendo questo percorso: “Cittadini” – “Fabbricati e terreni” – “Aggiornamento dati catastali e ipotecari” – “Variazioni culturali”. Inoltre, i possessori possono presentare la denuncia di variazione culturale utilizzando la procedura informatica gratuita DOCTE 2.0, disponibile sullo stesso sito.

Nelle denunce devono essere indicati, tra l'altro:

- nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza del denunciante, o il domicilio eletto nel Comune se il denunciante ha il domicilio effettivo in un altro Comune;
- il Comune dove si trovano i beni da verificare;
- la causa e il tipo di cambiamenti;
- i dati catastali dei fondi in cui è avvenuto il cambiamento; se le variazioni riguardano porzioni di particelle, deve essere allegata la dimostrazione grafica del frazionamento che potrà essere solo indicativa e, quindi, non necessariamente firmata da un tecnico.

Per le denunce riconosciute regolari l'Ufficio rilascia sempre ricevuta.

L'Ufficio non potrà accettare le denunce per diminuzione di estimo sui beni che non risultano regolarmente intestati ai loro possessori (Art. 115 del Regolamento n. 2153/1938).

Le spese per le verificazioni quinquennali sono a carico dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, se la denuncia non ha fondamento nel Regolamento di conservazione e neppure nelle norme e istruzioni che hanno disciplinato la formazione del nuovo catasto (art. 126 del Regolamento 2153/1938), i possessori interessati dovranno pagare le spese sostenute dall'Agenzia.

La pubblicazione dei risultati della verifica, a cura dell'Agenzia delle Entrate (Art.10 della legge n.679/1969), sarà resa nota con apposito manifesto. In ogni caso, se ci saranno variazioni dei redditi, saranno notificate agli interessati (Art. 74, comma 1, della Legge n. 342/2000).

Gli eventuali ricorsi contro le variazioni accertate dovranno essere proposti, nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica (Artt. da 16-bis a 22 del Dlgs n. 546/1992), alla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado competente per territorio.

Si ricorda infine che da questa disciplina sono esclusi i cambiamenti dipendenti da costruzioni di nuovi fabbricati, (Art. 8 della Legge n. 679/1969, Art. 1 del DPR n. 139/1998 e Art. 13, comma 14 ter, del DI n.201/2011).

Il responsabile del procedimento è Dante Labate (art. 5, Legge n. 241/1990).

RIFERIMENTI NORMATIVI

ESTRATTO DEL D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917

Art. 29 (ex art. 26) - Variazioni del reddito dominicale

1. Dà luogo a variazioni del reddito dominicale in aumento la sostituzione della qualità di coltura allibrata in catasto con altra di maggior reddito.
2. Danno luogo a variazioni del reddito dominicale in diminuzione: a) la sostituzione della qualità di coltura allibrata in catasto con altra di minore reddito; b) la diminuzione della capacità produttiva del terreno per naturale esaurimento o per altra causa di forza maggiore, anche se non vi è stato cambiamento di coltura, ovvero per eventi fitopatologici o entomologici interessanti le piantagioni.
3. Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da deterioramenti intenzionali o da circostanze transitorie.
4. Le variazioni indicate nei commi 1 e 2 danno luogo a revisione del classamento dei terreni cui si riferiscono. (omissis)

Art. 30 (ex art. 27) - Denuncia e decorrenza delle variazioni.

1.
2. Le variazioni in aumento devono essere denunciate entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i fatti indicati nel comma 1 dell'art. 29 (ex art. 26) e hanno effetto da tale anno.
3. Le variazioni in diminuzione hanno effetto dall'anno in cui si sono verificati i fatti indicati nel comma 2 dell'art. 29 (ex art. 26) se la denuncia è stata presentata entro il 31 gennaio dell'anno successivo; se la denuncia è stata presentata dopo, dall'anno in cui è stata presentata. (omissis)

ESTRATTO DEL D.Lgs. del 18 dicembre 1997, n. 471

Art. 3 - Omessa denuncia delle variazioni dei redditi fondiari.

1. In caso di omessa denuncia, nel termine previsto per legge, delle situazioni che danno luogo a variazioni in aumento del reddito dominicale e del reddito agrario dei terreni, si applica la sanzione amministrativa da euro 250 ad euro 2.000.

ESTRATTO DELLA LEGGE 1° ottobre 1969, n. 679

Art. 8 - Cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani.

I possessori di particelle censite nel catasto dei terreni sulle quali vengono edificate nuove fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova, da considerarsi immobili urbani ai sensi dell'art. 4 della legge 11 agosto 1939 n. 1249, e successive modificazioni, indipendentemente dalle dichiarazioni previste dall'articolo 28 della suddetta legge, hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione.

Le denunce devono essere compilate sopra un modulo a stampa fornito dall'Amministrazione e devono essere presentate all'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate nel termine di sei mesi dalla data di riconosciuta abitabilità o agibilità dei locali.

Alla denuncia deve essere allegato un tipo mappale, riportante la rappresentazione grafica dell'avvenuta variazione, da eseguirsi sopra un estratto autentico della mappa catastale comprendente la particella o le particelle sulle quali insistono, in tutto o in parte, i nuovi fabbricati e le altre stabili costruzioni, edificate, con le relative attinenze coperte e scoperte. (omissis)

Art. 10 - Verificazioni in interi Comuni.

I risultati delle variazioni accertate nello stato e nei redditi dei terreni, durante le verificazioni ordinarie e quelle straordinarie disposte d'ufficio per interi Comuni, saranno pubblicati a cura dell'Agenzia delle Entrate, che è tenuta a darne preventivo avviso con manifesti da affiggersi nei modi consueti per gli atti ufficiali.

Durante la pubblicazione, che deve avere luogo nei locali del Comune in cui ha avuto luogo la verifica, le variazioni accertate saranno portate a conoscenza dei possessori interessati rendendo ostensibili per un periodo di 30 giorni consecutivi i dati catastali modificati.

Durante la pubblicazione e nei successivi 30 giorni, ai possessori interessati è consentita la visura gratuita degli atti presso l'Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia delle Entrate. (omissis)

ESTRATTO DEL D.M. del 2 gennaio 1998, n. 28

Art. 5 – Norme generali di conservazione.

1. Per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, ai fini della conservazione del catasto dei fabbricati si applica la normativa vigente per il nuovo catasto edilizio urbano istituito con regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

ESTRATTO DEL D.P.R. del 30 dicembre 1999, n. 536

Art. 1 – Criteri transitori ed a regime per l'accatastamento delle costruzioni rurali.

1. All'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 1 e' così sostituito:

"Per l'accatastamento delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti, rurali ai sensi dei criteri previsti dall'articolo 2, ovvero per le costruzioni già censite al catasto dei terreni, per le quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28".

(omissis)



EDILIZIA

EDILIZIA

NUOVO TESTO UNICO EDILIZIA

Comunicato stampa Consiglio Nazionale Ingegneri del 28.07.2023

Verso un nuovo Testo unico edilizia: regolarizzare le piccole difformità edilizie e razionalizzare i titoli abilitativi. Ecco le proposte degli ingegneri

Dopo l'annuncio del Ministro dell'Infrastrutture Matteo Salvini davanti alla platea degli architetti di Roma, continua il lavoro di revisione del Testo unico dell'edilizia che porterà ad una riforma del dpr 380/2001 (prenderà il nome di Testo unico delle costruzioni).

Il Testo unico per l'edilizia definisce le procedure da seguire in edilizia in ambito nazionale; si tratta di una raccolta di disposizioni legislative e regolamentari relative all'attività edilizia, alla vigilanza e alle sanzioni contro gli abusi. Detta, quindi, i principi fondamentali e generali per le attività edilizie con procedure che spesso richiedono delle pratiche amministrative e burocratiche alquanto complicate ed in continuo aggiornamento.

Nuovo Testo unico edilizia: le proposte di revisione del CNI

Nel mese di giugno il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, CNI, ha riunito il Gruppo di Lavoro (coordinato dalla Consigliera Irene Sasseti) per analizzare la bozza di revisione del Testo Unico Edilizia e proporre possibili modifiche ed integrazioni sui principi e sugli allegati.

Nella riunione del 26 luglio scorso il CNI ha incontrato, presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, il coordinatore ing. Walter Lupi della Commissione relatrice per la revisione del Dpr 380/2011 e,

auspicando ulteriori modifiche e semplificazioni che possano dare certezze agli operatori dell'edilizia, ha chiesto di:

- applicare il principio di sussidiarietà nei confronti della PA;
- razionalizzare i titoli abilitativi;
- regolarizzare le piccole difformità edilizie.

Lo scopo è quello di rendere più agevole e proficuo il lavoro dei professionisti e, al contempo, garantire una puntuale e snella azione di controllo da parte della Pubblica Amministrazione.

Entrando nel dettaglio.

Principio di sussidiarietà nei confronti della PA: collaborazione tra PA, Ordini e professionisti

È stato richiamato il principio di sussidiarietà nei confronti della Pubblica Amministrazione da parte degli Ordini e dei professionisti che consenta un rapporto di piena collaborazione tra loro; solo in questo modo sarà possibile ridurre i carichi di lavoro degli Uffici dei Comuni, delle Regioni e degli altri Enti coinvolti nei processi edilizi con un migliore apporto nelle funzioni di controllo nel corso del procedimento amministrativo.

Razionalizzazione dei titoli abilitativi: ricorso metodico alla conferenza dei servizi semplificata

Si auspica una razionalizzazione dei titoli abilitativi in modo da dare certezza del diritto ai professionisti e agli operatori del settore, in considerazione della profonda modifica della legislazione in tema di revisione degli interventi edilizi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In pratica, si cerca di estendere le tipologie di interventi i cui progetti possano beneficiare dei titoli edilizi non provvedimentali ed autocertificabili dai professionisti (SCIA) con il ricorso metodico alla conferenza dei servizi semplificata in caso di necessità di nulla osta da parte degli enti preposti alla tutela, con garanzia di tempi certi e perentori.

Regolarizzazione delle piccole difformità presenti in molti edifici esistenti

Prevista la revisione delle norme sulla sanatoria edilizia (articoli 36 e 37 del Dpr 380/2001). Il gruppo di lavoro del CNI ha fatto notare, infatti, che molti edifici risultano viziati da piccole difformità dai titoli edilizi legittimanti. La condizione della cosiddetta "doppia conformità" urbanistica e, ancor di più edilizia, rende nella maggior parte dei casi impossibile la regolarizzazione delle difformità, anche se prevalentemente formali. Di conseguenza, l'assenza del ripristino dello stato legittimo rende impossibile qualsiasi opera di manutenzione, ristrutturazione, miglioramento sismico ed efficientamento energetico, impedendone l'accesso agli incentivi fiscali.

Il CNI chiede, quindi, che si possa giungere ad un testo che consenta finalmente la regolarizzazione delle piccole difformità presenti in molti edifici esistenti, e quasi sempre assai risalenti nel tempo, che spesso impediscono l'accesso a incentivi fiscali e rendono difficile la commercializzazione.

Nel mese di settembre la Commissione si riunirà nuovamente al fine di raccogliere tutti i contributi e le proposte, in modo da fare sintesi; nel frattempo il CNI ha auspicato che la modifica del Dpr 380/2011, alla quale si lavora ormai ininterrottamente dal 2017, veda finalmente la luce nel più breve tempo possibile e ha sottolineato, inoltre, la necessità che il nuovo testo prenda la forma di legge e non come Dpr, per agire davvero come testo unico, abrogando in particolare il Testo Unico Edilizia il DPR n. 380/2001 (come accaduto per il nuovo Codice appalti).

In attesa, ti allego il comunicato stampa del CNI della riunione del 26 luglio 2023.

Nuovo Testo unico edilizia: l'iter della bozza di legge

Di seguito una breve sintesi dell'iter durante il quale è stata prodotta la bozza di legge del nuovo Testo unico edilizia:

- nel 2018 si è costituito il primo tavolo di lavoro composto da Ministeri, Conferenza delle Regioni e Rete delle Professioni Tecniche, con il confronto andato avanti per tutto l'anno;
- a novembre 2018 il coordinatore del tavolo ha espresso l'intenzione di dar vita ad uno strumento normativo certo e non di operare un semplice cambiamento delle norme;
- a marzo 2020 la Rete delle Professioni Tecniche ha formulato delle proposte al Ministero delle Infrastrutture, tra cui la semplificazione delle demolizioni e ricostruzioni e la riduzione del contributo di costruzione;
- a giugno 2020 il tavolo tecnico ha annunciato la messa a punto di un testo che prevedeva la riduzione dei titoli abilitativi, l'eliminazione dell'autorizzazione sismica preventiva, l'istituzione del fascicolo del fabbricato;

- a dicembre 2020 ha preso forma la ‘Disciplina delle costruzioni’, un testo composto da 140 articoli che miravano a garantire la resistenza, la stabilità, la sostenibilità e l’accessibilità delle costruzioni;
- nel 2021 è stata avviata la discussione in Parlamento;
- nel 2020 si è sovrapposto un disegno di legge delega per il riordino normativo in materia di costruzioni il cui testo a giugno 2022 era fermo in Commissione Lavori Pubblici del Senato.

Novità in arrivo con il cambio di legislatura: dopo la pubblicazione del nuovo Codice appalti, il Governo sembra intenzionato a procedere alla riscrittura anche del nuovo Testo unico dell’edilizia.

Nuovo testo unico, l’invito di Salvini in una videoconferenza

Lo scorso 7 giugno il Ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, durante il consiglio degli architetti di Roma e provincia annuncia in videoconferenza che il Governo ha riaperto il cantiere sulle modifiche al testo unico edilizia.

“Vi invito tra la fine di giugno e la prima metà di luglio al ministero – ha detto – perché stiamo lavorando al testo unico dell’edilizia” e aggiunge “Stiamo raccogliendo proposte, suggestioni e riflessioni”. Una legge che dovrà chiudersi in pochi mesi, questo l’obiettivo posto.

Secondo fonti di stampa, la riscrittura della norma prevede 2 strade: la prima è orientata sul lavoro di preparazione del ddl delega, mentre dall’altro c’è l’impegno sul testo unico vero e proprio: il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha il compito di riprendere e aggiornare il lavoro che è stato già fatto negli ultimi anni.

Link di riferimento: https://www.cni.it/images/News/2023/Comunicato_stamp_a_CNI_su_riunione_Commissione_relatrice_su_revisione_380_TUE_1__1.pdf

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILE CON DIFFORMITA’ LIEVI

Ordinanza della Corte di Cassazione 30 giugno 2023, n. 18051

La Cassazione conferma che in caso di difformità lievi sanabili, il contratto preliminare di compravendita dell’immobile non decade automaticamente.

Un immobile abusivo privo del titolo edilizio è in commerciabile. Lo stesso vale, in generale, nel caso di un immobile abusivo non sanabile. Ma un immobile dove siano presenti abusi edilizi in quale caso può essere venduto, e a quali condizioni? La Corte di Cassazione già in passato si è espressa chiaramente su questo tema, ma nella recente ordinanza n. 18051/2023 chiarisce quando un contratto preliminare di compravendita non è automaticamente nullo in presenza di un immobile con abusi edilizi (non dichiarati in sede di contratto) che ne facciano decadere l’agibilità. A tal riguardo, vorrei ricordarti che a monte di spiacevoli sorprese causate da atti amministrativi repressivi inaspettati ci potrebbe essere una inconsapevole ed errata scelta del titolo edilizio per la realizzazione di un’opera, divenuta in questo modo abusiva con gravi conseguenze non solo di nullità della sua eventuale vendita, ma anche di implicazioni penali.

Un contratto preliminare di compravendita di immobile con abusi edilizi è automaticamente nullo?

Il caso verte su un contratto preliminare di compravendita di un immobile sottoscritto dal promittente venditore e promissario acquirente. Risultava che il venditore aveva eseguito una serie di opere sullo stesso immobile oggetto del preliminare, che lo rendevano difforme dalle condizioni per le quali era stata rilasciata l’agibilità.

Così, l’acquirente dichiarava decaduto il contratto per inadempimento del venditore, per cui il tribunale condannava quest’ultimo alla restituzione dell’acconto, nonché al pagamento di quanto previsto dalla clausola penale del contratto.

Il venditore si rivolgeva alla Corte d’Appello, in quanto:

- il primo giudice non aveva tenuto in considerazione che le difformità riscontrate dal CTU erano di lieve entità e comunque (nel frattempo) successivamente sanate;
- faceva presente il comportamento scorretto del promittente acquirente, il quale non gli aveva concesso il tempo per rimettere a conformità l’immobile per le parti ritenute irregolari.

La Corte d’Appello ribaltava la decisione del tribunale e, dichiarando la risoluzione del contratto, condannava l’acquirente al pagamento della penale.

Si giungeva, così, in Cassazione: l'acquirente lamentava che la Corte d'Appello avrebbe omesso di considerare il comportamento del promittente venditore che, con la mancata consegna del certificato di agibilità dell'immobile, aveva sostanzialmente inciso sull'equilibrio delle reciproche prestazioni delle parti, comportando l'inidoneità del contratto.

Il giudizio della Corte di Cassazione sugli abusi sanabili e sulla validità del contratto preliminare di compravendita dell'immobile

Gli ermellini evidenziano che giustamente la Corte d'Appello:

- ha preso in considerazione l'omesso rilascio del certificato di agibilità da parte del venditore, ma ha escluso che tale fatto determinasse automaticamente l'alterazione del contratto;
- ha ritenuto che, nel caso in esame, non vi era una insanabile violazione di disposizioni urbanistiche, posto che le opere erano state in parte sanate prima della notifica dell'atto di citazione e che le restanti potevano essere sanate, come riconosciuto dal CTU;
- ha escluso che sussistessero impedimenti originari di carattere materiale o giuridico idonei ad ostacolare in modo irrimediabile il risultato cui era diretta la prestazione contrattualmente convenuta;
- ha ritenuto contraria a buona fede la condotta del promissario acquirente, che non ha concesso al venditore un congruo termine per la rimessione a conformità delle parti dell'immobile ancora irregolari, ravvisando in questa condotta la gravità di cui all'art. 1455 c.c. e imputando a lui l'inaidempimento contrattuale che legittima la risoluzione contrattuale.

In conclusione, occorre valutare caso per caso ed escludere ogni automatismo tra mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità/agibilità e risoluzione del contratto, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

Link di riferimento: https://www.legislazionetecnica.it/system/files/prd_allegati/_23-8/10543029/CASS_18051_2023.pdf

INSTALLAZIONE ASCENSORE SU IMMOBILE VINCOLATO

Sentenza TAR Lazio N. 12445 del 24 luglio 2023

Ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche in palazzo storico: la Soprintendenza deve rispondere entro 120 giorni dalla richiesta del parere. Lo chiarisce il Tar Lazio

Il silenzio assenso non si forma nel caso di autorizzazioni riguardanti edifici artisticamente e storicamente vincolati, ma c'è una circostanza in cui questa regola non vale: la necessità di abbattimento delle barriere architettoniche. Quest'ultimo è proprio il caso trattato dal Tar Lazio nella sentenza n. 12445/2023. Nel caso della richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza di autorizzazione per l'installazione di un ascensore in un edificio vincolato è fondamentale produrre documentazione tecnica che sia in grado di agevolare l'autorizzazione con una visione chiara dell'impatto dell'intervento.

Si può installare un ascensore in un edificio vincolato?

L'assemblea approvava la realizzazione di un ascensore nella chiostrina interna del proprio edificio condominiale artisticamente vincolato, al fine di garantire ad alcuni condomini con problemi motori l'accesso alla loro abitazione, per cui il relativo progetto veniva trasmesso alla competente Soprintendenza per l'acquisizione dell'autorizzazione (art. 21, co. 4 dlgs n. 42/2004).

Successivamente, l'ente di tutela interpellato comunicava parere negativo valutando come:

- eccessivo l'ingombro dell'ascensore;
- nuovo elemento non rispettoso del contesto architettonico vincolato.

I condomini, di conseguenza, decidevano di presentare ricorso al Tar, poiché ritenevano che la Soprintendenza in ragione dell'intervenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di autorizzazione, essendo decorso il termine di legge (120 giorni dalla data di presentazione dell'istanza) previsto dalla normativa speciale sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il Tar Lazio sulle disposizioni particolari in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche

A parere dei giudici, i ricorrenti giustamente invocano l'intervenuta formazione del silenzio assenso in base alla normativa speciale vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, ed in particolare sulla scorta del combinato disposto di cui agli artt. 4, co. 2, e 5 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, recante appunto "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati":

Essi chiariscono che ai sensi del citato art. 5,

Nel caso in cui per l'immobile sia stata effettuata la notifica ai sensi dell'articolo 2 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla domanda di autorizzazione prevista dall'articolo 13 della predetta legge la competente soprintendenza è tenuta a provvedere entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni.

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4, commi 2, 4e5

Tale disposizione deve interpretarsi alla luce del quadro normativo attualmente in vigore, in cui le disposizioni di tutela dei beni di interesse culturale sono state recepite all'interno del Codice dei beni culturali, dove si desume che, laddove si tratti di eseguire una innovazione funzionale all'eliminazione delle barriere architettoniche da attuare in edifici gravati da un vincolo di tutela monumentale, fermo restando l'esigenza di conseguire la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del medesimo Codice, tale organo ministeriale dovrà pronunciarsi sulla relativa richiesta nel termine di 120 giorni. Per cui la mancata pronuncia nel termine equivale ad assenso (art. 4, comma 2, legge 9 gennaio 1989, n. 13).

I giudici del Tar spiegano, infine, che trattasi di un particolare regime autorizzatorio riservato agli interventi funzionali all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici privati soggetti a vincolo paesaggistico o storico-artistico, chiaramente ispirato ad un particolare favore per i soggetti che versano in situazione di disabilità.

Il ricorso è, quindi, accolto.

L'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche rappresenta una categoria di lavori che, urbanisticamente parlando, è a sé stante: non occorre fare riferimento alla loro classificabilità come interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, recupero o restauro conservativo.

Link di riferimento: <https://i2.res.24o.it/pdf2010/S24/Documenti/2023/08/08/AllegatiPDF/TAR12445.pdf>

CAPPOTTO TERMICO E DISTANZE DAI CONFINI

Sentenza Consiglio di Stato 11 luglio 2023, n. 6764

Cappotto termico e distanze dai confini: il CdS ricorda le deroghe introdotte in materia di efficientamento energetico degli edifici

Come è noto, le distanze legali tra edifici non sono derogabili, tanto meno da disposizioni e regolamenti locali, ma l'attualissima urgenza volta al risparmio energetico e al conseguenziale efficientamento energetico dei nostri edifici ha, per così dire, costretto i legislatori ad introdurre delle deroghe. Per cui, la domanda nasce spontanea: il cappotto termico necessario al miglioramento energetico della nostra abitazione, conditio sine qua non per accedere all'ambita agevolazione fiscale del Superbonus, potrebbe essere causa di una riduzione illegittima delle distanze imposte dal confine o dalle pareti frontistanti di altri edifici? Il Consiglio di Stato torna sull'argomento con la sentenza n. 6764-2023.

Cappotto termico: distanze dai confini sì o no?

Alcuni privati chiedevano al Comune l'annullamento del permesso di costruire rilasciato ai loro vicini. Il motivo? L'intervento di risanamento energetico approvato prevedeva, tra l'altro, l'installazione di un cappotto termico il cui spessore avrebbe ridotto le distanze legali tra edifici.

Nel dettaglio, lamentavano che:

- la realizzazione del cappotto comprensivo di intonaco per uno strato complessivo di 12 cm avrebbe violato le distanze fra gli edifici ed i confini;
- la legge regionale che derogava a tali distanze per questioni di efficientamento energetico degli

edifici, non sarebbe stata valida poiché l'art. 9 del dm 2 aprile 1968, n. 1444 e le distanze ivi previste hanno un'efficacia precettiva ed inderogabile.

Il loro ricorso, quindi, dopo un rigetto del Tar, approdava in appello presso i CdS.

Il CdS ribadisce le deroghe alle distanze legali introdotte a favore dell'efficientamento energetico degli edifici

I giudici di Palazzo Spada confermano l'inefficacia della legge regionale in deroga alle distanze legali, poiché precedentemente dichiarata incostituzionale dalla Consulta.

Essi, però, ricordano che l'art. 14, comma 7, del dlgs 102 del 04.07.2014 (in materia di efficienza energetica) ha stabilito che:

entro i limiti del maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.p.r. 380/2001, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici

Oltretutto, fanno notare i giudici, esiste un decreto specifico del Presidente della Provincia del caso in esame che prevede, nell'eventualità di realizzazione di opere per l'isolamento termico degli edifici esistenti, l'applicazione, appunto, delle disposizioni di cui all'articolo 14, comma 7, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, e successive modifiche.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

Link di riferimento: <https://www.studiolegalechierichetti.eu/wp-content/uploads/2023/09/205-CDS-6764.2023.pdf>



ENERGIA

ENERGIA

DIFFERENZA TRA AGRIVOLTAICO E FOTOVOLTAICO

Sentenza del Consiglio di Stato - Sez. Penale N. 8029/2023

L'agrivoltaico e il fotovoltaico non possono essere assimilati. Il Consiglio di Stato spiega la differenza tra le due tipologie d'impianto

Oggi si parla molto di fonti di energia rinnovabili per i motivi che ben tutti ormai sappiamo, e tra queste la più citata e senz'altro quella che ci scalda e ci illumina ogni giorno, l'energia che viene dalla stella del nostro sistema planetario: il Sole. Quando parliamo di sfruttamento dell'energia solare il pensiero corre subito all'immagine data da una serie di pannelli fotovoltaici messi in sequenza e orientati verso la nostra stella, ma come recita un noto proverbio popolare, non si può fare di tutta un'erba un fascio! Infatti, anche nel fotovoltaico bisogna operare le giuste distinzioni dei sistemi, poiché a seconda dei casi essi hanno un impatto diverso sull'ambiente. A tal riguardo è intervenuto il Consiglio di Stato con la sentenza n. 8029/2023, a dipanare i dubbi che ancora dovessero persistere quando si parla di agrivoltaico (da distinguersi dall'agrisolare che contempla invece impianti fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati agricoli) e del suo potenziale di sfruttamento dell'energia solare con installazioni a terra, lasciando intatta la destinazione agricola di un terreno.

Agrivoltaico: cos'è? Quali sono le differenze con un impianto fotovoltaico?

Una società energetica attiva nel fotovoltaico presentava istanza per la realizzazione di un impianto agrivoltaico da sottoporre al procedimento di VIA (valutazione d'impatto ambientale) ai fini dei vari pareri del caso per l'autorizzazione.

Ma i pareri risultavano tutti negativi per motivi d'inserimento del progetto nel paesaggio e di snaturamento dell'utilizzo agricolo dell'area direttamente interessata, per cui la Provincia non autorizzava la realizzazione dell'impianto. La società non demordeva e decideva per un ricorso al Tar.

La pronuncia del Tar sulla differenza essenziale tra agrivoltaico e fotovoltaico

Il giudice di primo grado accoglieva il ricorso, annullando il provvedimento di diniego, muovendo dal presupposto di fondo della netta distinzione ontologica sussistente tra gli impianti agrivoltaici e quelli fotovoltaici.

In particolare, la sentenza del Tar sottolineava l'irragionevole automatismo in forza del quale, in assenza di espressi vincoli, le Amministrazioni avevano ritenuto di escludere il rilascio di una positiva valutazione ambientale per effetto di una impropria assimilazione degli impianti agrivoltaici a quelli fotovoltaici.

La Provincia decideva di appellarsi al CdS, ribadendo l'erronea distinzione operata dal Tar tra agrivoltaico e fotovoltaico e il mancato assoggettamento di un impianto agrivoltaico ai vincoli ambientali e paesaggistici validi per i normali impianti fotovoltaici.

La differenza tra agrivoltaico e fotovoltaico spiegata dal CdS

I giudici di Palazzo Spada premettono che l'agrivoltaico è un settore di recente introduzione e in forte espansione, caratterizzato da un utilizzo "ibrido" di terreni agricoli, a metà tra produzioni agricole e produzione di energia elettrica, che si sviluppa con l'installazione, sugli stessi terreni, di impianti fotovoltaici, che non impediscono tuttavia la produzione agricola classica.

In particolare, mentre nel caso di impianti fotovoltaici a terra il suolo viene reso impermeabile e viene impedita la crescita della vegetazione, (ragioni per le quali il terreno agricolo perde tutta la sua potenzialità produttiva) nell'agrivoltaico l'impianto è invece posizionato direttamente su pali più alti, e ben distanziati tra loro, in modo da consentire alle macchine da lavoro la coltivazione agricola.

Per effetto di tale tecnica, la superficie del terreno resta, infatti, permeabile e quindi raggiungibile dal sole e dalla pioggia, dunque pienamente utilizzabile per le normali esigenze della coltivazione agricola.

Per tali caratteristiche un impianto che combina produzione di energia elettrica e coltivazione agricola (l'agrivoltaico) non può essere assimilato ad un impianto che produce unicamente energia elettrica (il fotovoltaico) e che non contribuisce neppure in minima parte alle ordinarie esigenze dell'agricoltura:

Contrariamente a quanto accade nei progetti che utilizzano la metodica fotovoltaica, infatti, nell'agrivoltaico le esigenze della produzione agricola vengono soddisfatte grazie al recupero, da un punto di vista agronomico, di fondi che versano in stato di abbandono.

Ed ancora, i giudici spiegano che gli impianti agrivoltaici e quelli fotovoltaici:

non possono essere assimilati sotto il profilo del regime giuridico, come impropriamente ha fatto la Provincia nel procedimento conclusosi con il provvedimento di PAUR negativo.

In tale direzione è oramai orientata la prevalente giurisprudenza amministrativa di primo grado (cfr., TAR Bari, sent. n. 568/2022; nonché TAR Lecce, sentenze nn. 1799/2022 e 586/22, 1267/22, 1583/22, 1584/22, 1585/22, 1586/22) che ha ripetutamente annullato analoghi dinieghi assunti sulla base di una errata assimilazione dell'agro-voltaico al fotovoltaico.

Più in generale, i giudici, in accordo con il giudizio del Tar, non condividono la tesi alla base del parere negativo della Sezione Paesaggio, secondo cui "Il termine agrivoltaico o agrofotovoltaico, più volte richiamato nelle controdeduzioni del proponente al fine di giustificare l'intervento, non trova alcun riscontro nella normativa nazionale o regionale; trovando esso una netta smentita sulla base di una attenta analisi del diritto positivo nazionale ed euro-unitario.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

Come abbiamo visto, produrre energia a sostentamento delle nostre attività e nel rispetto dell'ambiente è prassi auspicabile ed obiettivo che si fa strada sempre con più urgenza nell'attuale legislazione sia a livello nazionale che a livello europeo. Tenersi pronti, quindi, ai cambiamenti di rotta in materia di sostentamento energetico, già attuali, vuol dire utilizzare i supporti e gli strumenti migliori che aiutino il tuo lavoro ad andare nella direzione giusta.

DIRETTIVA ENERGIE RINNOVABILI

Direttiva Europea RED III

Il Parlamento Europeo – con 470 voti favorevoli, 120 contrari e 40 astenuti – ha approvato la nuova direttiva sulle energie rinnovabili

Nella giornata di martedì 12 settembre 2023 il Parlamento Europeo ha dato il via definitivo all'approvazione della nuova Direttiva RED III per il settore delle energie rinnovabili. Ora si attende l'approvazione definitiva da parte del Consiglio dell'Unione Europea.

La direttiva in esame mira a snellire le procedure per l'ottenimento dei permessi e stabilisce l'obiettivo ambizioso del 42,5% di quota di energie rinnovabili da raggiungere entro il 2030.

Cosa significa RED III?

Il termine RED III è l'abbreviazione di "Renewable Energy Directive III," che in italiano può essere tradotto come "Direttiva sull'Energia Rinnovabile III."

Si tratta della terza revisione di una direttiva nell'Unione Europea che riguarda le politiche e gli obiettivi relativi alle fonti di energia rinnovabile. In breve, mira a promuovere l'uso di energia da fonti rinnovabili, aumentare la quota di energia rinnovabile nel mix energetico complessivo dell'UE e contribuire a una transizione verso un sistema energetico più sostenibile.

Direttiva RED III

L'Unione Europea compie un nuovo passo audace verso un futuro più sostenibile con l'adozione in via definitiva della Direttiva RED III, ridefinendo così gli obiettivi vincolanti dei paesi membri sull'energia rinnovabile, e accelera la transizione verso fonti energetiche più pulite. Uno dei cambiamenti più significativi è l'aumento dell'obiettivo di quota di energie rinnovabili nel mix energetico dell'UE. Da un precedente 32%, l'Unione Europea si impegna a raggiungere il 42,5% entro il 2030, con uno sguardo ancor più ambizioso verso il 45% nel consumo finale di energia per il 2030. Tutto ciò rappresenta un passo decisivo verso una futura economia a basse emissioni di carbonio. Ogni singolo cittadino può impegnarsi nella transizione alle fonti rinnovabili generando energia in modo autonomo. Per rendere più semplice e veloce la conversione verso l'energia solare è importante usare gli strumenti giusti per la progettazione dei nuovi impianti, in modo che questi ultimi risultino efficienti e sostenibili.

La direttiva in esame:

- rientra nel pacchetto "Pronti per il 55% – Fit for 55", che mira a ridurre le emissioni di gas serra del 55% entro il 2030;
- è fondamentale per il Green Deal europeo e il piano REPowerEU, che riflette l'urgente necessità di affrontare il cambiamento climatico e promuovere fonti energetiche sostenibili. Impianti fotovoltaici ed eolici: procedure più snelle

Ma cosa cambierà concretamente? La nuova direttiva si propone di semplificare le procedure per l'approvazione di progetti legati alle energie rinnovabili.

Questo significa procedure più snelle per l'installazione di impianti solari e parchi eolici, nonché per l'ammodernamento di quelli già esistenti. Tuttavia, ogni Stato membro dell'Unione Europea avrà l'arduo compito di approvare i progetti entro 12 mesi per quelli nelle "zone di riferimento per le energie rinnovabili" ed entro 24 mesi per quelli al di fuori da tali zone. Questa accelerazione mira a ridurre i ritardi burocratici e a promuovere fonti energetiche sostenibili.

Criteri per l'individuazione delle zone di riferimento

L'Unione Europea, nel corso dell'anno precedente, ha sollecitato gli Stati membri a condurre una dettagliata analisi nell'individuazione delle aree idonee ad ospitare impianti di energia rinnovabile, in linea con i rispettivi piani nazionali per l'energia e l'ambiente. Tale processo ha coinvolto l'identificazione di specifiche località, sia in territorio terrestre che marino, particolarmente favorevoli all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per questo, ciascuno Stato membro è stato sollecitato a seguire criteri specifici nell'individuazione delle singole aree. Questi criteri tendono a:

1. dare priorità alle superfici artificiali e costruite, come tetti, parcheggi delle infrastrutture di trasporto, siti di smaltimento dei rifiuti, aree industriali, miniere, corpi idrici artificiali, laghi o bacini idrografici e, se del caso, impianti di trattamento delle acque reflue urbane. Inoltre, sono state considerate terre degradate che non sono utilizzabili per scopi agricoli;

2. escludere dalle valutazioni i siti Natura 2000, le aree protette come parchi e riserve naturali, le rotte migratorie degli uccelli identificate e altre zone individuate sulla base di mappe di sensibilità e strumenti specifici, ad eccezione delle superfici artificiali e costruite situate in tali aree, come tetti, parcheggi o infrastrutture di trasporto;
3. utilizzare tutte le strumentazioni e i dati appropriati per individuare le aree in cui l'installazione di impianti di energia rinnovabile non avrebbe un impatto ambientale significativo. Questo processo include la valutazione e la mappatura delle specie selvatiche ivi insediate.

Direttiva RED III: settore dei trasporti

Nel settore dei trasporti, l'Unione Europea si impegna a ridurre le emissioni di gas serra del 14,5% entro il 2030. Questo obiettivo sarà raggiunto grazie all'uso di biocarburanti avanzati e a una quota più ambiziosa di carburanti rinnovabili non biologici, come l'idrogeno.

Direttiva RED III: innovazione tecnologica

La Direttiva RED III non si limita agli obiettivi di quota di energie rinnovabili, ma si impegna nella promozione e all'innovazione nel settore energetico, incoraggiando tutti i 27 Stati membri dell'Unione Europea a destinare almeno il 5% della capacità delle nuove installazioni energetiche a soluzioni innovative. Lo scopo principale sarebbe quello di portare con sé una solida struttura normativa per i progetti energetici transfrontalieri, promuovendo la cooperazione tra i paesi membri per garantire una maggiore interconnessione tra le reti energetiche europee. Particolare attenzione è fatta anche alla sostenibilità nella biomassa, assicurando che la raccolta avvenga in modo responsabile per evitare impatti negativi sulla qualità del suolo e sulla biodiversità.

In sintesi, la Direttiva RED III rappresenta un passo significativo verso un futuro energetico più sostenibile ed efficiente per l'Unione Europea. Con obiettivi ambiziosi, procedure semplificate e un'impronta ecologica più leggera, l'UE dimostra il suo impegno nel fronteggiare la crisi climatica e accelerare la transizione verso una produzione energetica pulita e sostenibile.

*Link di riferimento: https://cdn.qualenergia.it/wp-content/uploads/2023/09/Red-3-testo-votato-Parlamento-plenaria.pdf?_gl=1*1cfo3o2*_ga*MTQ4ODAyMjYzNi4xNjk2NDExNTc5*_ga_ZZ7PJ5J5XM*MTY5NjQxMTU3OS4xLjAuMTY5NjQxMTU4MC41OS4wLjA*

FOTOVOLTAICO - RICAPITOLAZIONE SUGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Agenzia delle Entrate - circ. 17/E del 26 giugno 2023

Dopo la pubblicazione della circolare 17/E dell'Agenzia delle Entrate "contenente la raccolta dei principali documenti di prassi relativi alle spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, detrazioni d'imposta, crediti d'imposta e altri elementi rilevanti per la compilazione della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche e per l'apposizione del visto di conformità per l'anno d'imposta 2022 – Parte terza", focalizziamo la nostra attenzione sull'installazione di impianti fotovoltaici connessi alla maxi-detrazione. Circolare 17/E: impianti fotovoltaici

La circolare 17/E fornisce importanti chiarimenti per gli interventi di installazione di impianti solari fotovoltaici di "nuova costruzione" di cui all'art. 3, comma 1, lett. e, del dpr 380/2001 testo unico edilizia che restano invece, ordinariamente, esclusi dalle agevolazioni fiscali. In particolare possono considerarsi tali:

- costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;
- interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere;
- interventi pertinenziali che qualificano come interventi di nuova costruzione e che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali;
- realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
- "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Superbonus impianti fotovoltaici

La maxi-detrazione viene applicata alle spese sostenute per l'installazione di impianti solari connessi alla rete elettrica su determinati edifici, contestuale o successiva ai sistemi di accumulo integrati nei suddetti impianti solari fotovoltaici agevolati. Inoltre, l'installazione di impianti fotovoltaici può essere agevolata se viene effettuata:

- sul terreno di pertinenza dell'abitazione oggetto di intervento di riqualificazione energetica;
- su un edificio diverso da quello oggetto di interventi di riqualificazione energetica;
- sulle parti comuni di un edificio in condominio;
- sulle singole unità immobiliari che fanno parte del condominio medesimo;
- su edifici unifamiliari e su unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno.

Impianti fotovoltaici in interventi di nuova costruzione

L'Agenzia delle Entrate precisa che l'installazione dell'impianto fotovoltaico è agevolabile ai fini del Superbonus solo a condizione che venga effettuata alla realizzazione di almeno uno degli interventi "trainanti" di efficienza energetica o antisismici. Inoltre, tale incentivo spetta solo per le spese relative all'installazione dell'impianto fotovoltaico e non per le spese riferite agli interventi di efficienza energetica o antisismici.

Tuttavia, se l'impianto fotovoltaico viene installato successivamente all'accatastamento dell'edificio e, quindi, successivamente alla realizzazione di un intervento di coibentazione non possono essere ammesse al Superbonus le spese relative all'installazione del suddetto impianto, dato che non è stato realizzato "congiuntamente" all'intervento di coibentazione. Diversamente, se l'installazione dell'impianto fotovoltaico viene eseguita congiuntamente all'intervento di coibentazione esterna, prima dell'accatastamento dell'edificio e le date delle spese sostenute per l'installazione siano ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori di coibentazione, è possibile accedere al Superbonus esclusivamente con riferimento alle spese per l'installazione dell'impianto fotovoltaico.

Infine, l'Agenzia delle Entrate ricorda che bisogna garantire il doppio passaggio di classe energetica e devono essere sempre redatti gli APE convenzionali e la detrazione riguarda l'intera quota di potenza dell'impianto fotovoltaico a prescindere dagli obblighi di cui all'art. 11 del decreto legislativo 28/2011 e a partire dal 13 giugno 2022 dagli obblighi di cui all'art. 26 e allegato 3 del dlgs 199/2021.

Sistemi di accumulo integrati

In caso di installazione (contestuale o successiva all'installazione di impianti solari fotovoltaici) di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, la detrazione è riconosciuta alle stesse condizioni, negli stessi limiti di importo e ammontare complessivo previsti per l'installazione degli impianti solari e, comunque, nel limite di spesa di euro 1.000 per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema di accumulo.

Link di riferimento: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5329166/Circolare+n.+17+guida+2023+terza+parte+26.06.23.pdf/c04a174f-084c-5ed0-fe8d-b1d0bdbc333b>



FISCALE

SUPERBONUS: CHIARIMENTI CESSIONE CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Circolare dell'Agenzia delle Entrate N. 27/E del 07.09.2023

Sconto in fattura, cessione del credito, remissione in bonis. Ecco i principali chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate con la circolare 27/E

Il Fisco, con la nuova circolare, aggiunge altri chiarimenti in merito alla disciplina della cessione del credito, sconto in fattura, remissione in bonis e responsabilità solidale. La Circolare 27/E del 7 settembre scorso riapre il capitolo che si era chiuso con la legge di conversione del dl 11/2023, il quale ha improvvisamente messo un freno alla possibilità di cessione del credito e sconto in fattura per lavori iniziati dopo il 17 febbraio 2023. Tuttavia, il Fisco ha ritenuto di focalizzare nuovamente l'attenzione sulle modifiche introdotte dal decreto blocca cessioni, fornendo così i principali chiarimenti sulla maxi-detrazione e su tutti i bonus edilizi.

Circolare 27/E

La circolare in esame ha lo scopo di fornire i chiarimenti principali per una migliore comprensione delle modifiche introdotte dal dl 11/2023 individuando tutte le possibili ipotesi per poter continuare ad esercitare le opzioni relative alla cessione del credito e allo sconto in fattura in luogo della detrazione spettante. Tale circolare è strutturata in 6 paragrafi così suddivisi:

1. modifiche apportate all'articolo 121 del Decreto Rilancio da parte del decreto cessioni;

1. cessione del credito e sconto in fattura – modalità di fruizione del credito d'imposta – art. 121 del decreto rilancio – aspetti generali;
2. divieto di esercizio delle opzioni dello sconto in fattura e della cessione dei crediti d'imposta;
3. art. 2, comma 4 – abrogazione espressa dell'articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, nonché dell'art. 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del dl 63/2013;

2. deroghe al divieto di esercizio dell'opzione;

1. articolo 2, comma 1-bis – interventi relativi al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'articolo 119-ter;
2. articolo 2, comma 2 – condizioni per l'esercizio dell'opzione per le spese relative agli interventi ammessi al Superbonus;
3. articolo 2, comma 3 – condizioni per l'esercizio dell'opzione per le spese relative agli interventi ammessi ai bonus diversi dal Superbonus articolo 2-bis – interpretazione autentica in materia di varianti degli interventi edilizi agevolati;
4. articolo 2, comma 3-bis – soggetti esclusi dal divieto di opzione;
5. articolo 2, comma 3-quater – immobili danneggiati da eventi sismici o meteorologici;

3. nuovo perimetro della responsabilità solidale dei fornitori e dei cessionari;

4. ripartizione in 10 rate annuali della quota annua di credito non utilizzata;

5. divieto di acquisto dei crediti d'imposta cedibili da parte della Pubblica Amministrazione;

6. remissione in bonis;

1. interpretazione autentica contenuta nell'articolo 2-ter – remissione in bonis per la mancata presentazione nei termini dell'asseverazione di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico;
2. articolo 2-quinquies – remissione in bonis della comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito.

Cessione del credito e sconto in fattura: i chiarimenti del Fisco

Nel corso degli ultimi anni lo sconto in fattura, così come la cessione del credito, sono stati l'obiettivo principe dei vari governi che si sono susseguiti. L'inizio della escalation è sicuramente il primo correttivo voluto dal Governo Draghi con il dl 4/2022, meglio conosciuto come decreto sostegni-ter, il quale ha registrato i primi rallentamenti relativi alla cessione del credito. Ricordiamo che l'art. 121 ha dato la possibilità di cedere il credito a chiunque, anche alle banche o agli istituti di credito. Inizialmente era possibile procedere con la cessione del credito ad un numero illimitato di cessioni; successivamente, a seguito del dl antifrodi del novembre 2021 e della legge di Bilancio 2022, il numero di cessioni è stato fortemente ridimensionato e sono subentrate anche cessioni qualificate. In particolare, per gli interventi avviati prima del 16 febbraio 2023 è possibile utilizzare la cessione del credito nel seguente modo:

1. prima cessione libera;
2. seconda cessione a favore di banche, assicurazioni e ecc. (cessione qualificata);
3. terza cessione a favore di banche, assicurazioni, ecc. (cessione qualificata);
4. quarta cessione a favore di banche, assicurazioni, ecc. (cessione qualificata);
5. quinta cessione del credito: la banca può cedere il credito a un proprio correntista professionale o partita IVA.

Dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (16/02/2023) del dl 11/2023, il Governo Meloni ha previsto lo stop di tutte le cessioni del credito dei bonus fiscali. Restano salvi i lavori avviati prima del 17 febbraio 2023.

La circolare delle Entrate chiarisce le uniche possibilità di cessione del credito rimaste, che riguardano:

- interventi relativi al superamento ed eliminazione di barriere architettoniche;
- interventi di Superbonus per i quali alla data del 16 febbraio 2023 risultino presentate:
- comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto "Rilancio", nei casi di interventi diversi da quelli effettuati dai condomini;
- delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risultati presentata la CILA, ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto "Rilancio", nei casi d'interventi effettuati dai condomini;
- istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici.

Con specifico riferimento alla CILA, al fine di poter esercitare l'opzione della cessione del credito, è necessario che sia stata presentata entro il 16 febbraio 2023, a prescindere dalla circostanza che i lavori richiedano un diverso titolo edilizio. Ciò a conferma della ratio normativa alla base di questa comunicazione (amministrativa e non edilizia).

Cessione del credito: bonus ordinari

La circolare in esame comunica che le opzioni alternative per l'utilizzo della cessione del credito o sconto in fattura, possono essere fruite anche per i bonus diversi dal Superbonus per i quali alla data del 16 febbraio 2023, risultino presentate le seguenti documentazioni:

- richiesta del titolo abilitativo, ove necessario;
- che siano già iniziati i lavori per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori;
- richiesta di titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori edilizi rientranti negli interventi agevolabili.

Tuttavia, il Fisco chiarisce che sia per le spese sostenute in relazione agli interventi ammessi al Superbonus che per quelle relative agli interventi ammessi dai bonus ordinari, la verifica per stabilire l'applicabilità delle deroghe previste dal decreto cessioni per l'utilizzo delle opzioni alternative deve avvenire con riferimento alla data:

- di presentazione dell'originaria CILA;
- di presentazione dell'originario diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento da eseguire;
- della delibera di esecuzione dei lavori, in caso d'interventi condominiali.

Responsabilità solidale: chiarimenti del Fisco

La nuova circolare chiarisce l'ambito della responsabilità solidale del cessionario del credito. Questa responsabilità non sussiste se il cessionario dimostra di aver acquisito il credito d'imposta e di

possedere la documentazione richiesta. In particolare, con riferimento alla condizione riguardante il possesso di una specifica documentazione, il comma 6-bis dell'art 121 del 34/2020 prevede che il concorso nella violazione e la conseguente responsabilità in solido sono in ogni caso escluse per i cessionari che siano in possesso dei seguenti documenti:

1. titolo edilizio oppure dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nel caso di edilizia libera, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e non necessitano di titolo;
2. notifica preliminare ASL oppure, nel caso di interventi per i quali tale notifica non è dovuta in base alla normativa vigente, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti tale circostanza;
3. visura catastale ante operam dell'immobile oggetto degli interventi, oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento;
4. fatture, ricevute o altri documenti comprovanti le spese sostenute, nonché documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime;
5. asseverazioni, quando obbligatorie per legge, dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese, corredate da tutti gli allegati previsti dalla legge, rilasciate dai tecnici abilitati, con relative ricevute di presentazione e deposito presso i competenti uffici;
6. delibera condominiale di approvazione dei lavori e relativa tabella di ripartizione delle spese in caso di interventi su parti comuni;
7. nel caso di interventi di efficienza energetica: relazione tecnica (legge 10), APE / APE convenzionale, oppure dichiarazione sostitutiva che attesti la non necessità di tale documentazione;
8. visto di conformità rilasciato dal commercialista;
9. attestazione delle banche o istituti di credito che intervengono nelle cessioni di avvenuta segnalazione delle operazioni sospette (art. 35 dlgs 231/2007) o di astensione (art. 42 dlgs 231/2007);
10. contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente.

Il mancato possesso della documentazione non implica automaticamente la colpa grave del cessionario.

Remissione in bonis: chiarimenti del Fisco

L'Agenzia delle Entrate fornisce importanti chiarimenti sull'utilizzo della remissione in bonis per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o cessione del credito, individuando 2 ipotesi:

- la prima ipotesi riguarda il caso in cui il contribuente non abbia presentato tempestivamente l'asseverazione di efficacia degli interventi, necessaria per beneficiare dell'agevolazione prevista nei casi d'interventi volti alla riduzione del rischio sismico;
- la seconda riguarda la comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito nel caso in cui il contratto di cessione del credito d'imposta non sia stato concluso entro il 31 marzo 2023 e il cessionario sia un soggetto qualificato.

Tuttavia è possibile usufruire della remissione in bonis purché sussistano i seguenti requisiti sostanziali per beneficiare della detrazione di imposta relativa alle spese dell'anno di riferimento:

- i contribuenti abbiano tenuto un comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione per l'invio della comunicazione;
- non siano già state poste in essere attività di controllo in ordine alla spettanza del beneficio fiscale che si intende cedere o acquisire sotto forma di sconto sul corrispettivo;
- sia versato l'importo corrispondente alla misura minima della sanzione stabilita all'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. del valore di 250 € per ogni singola comunicazione.

Infine, nel caso in cui il contribuente abbia inviato più comunicazioni di cessione del credito dopo la scadenza del 31 marzo 2023 e abbia effettuato un unico versamento corrispondente alla misura minima della sanzione stabilita, anziché i 250 € previsti per ciascuna comunicazione tardiva, può procedere al pagamento delle quote rimanenti entro il termine del 30 novembre 2023.

Link di riferimento: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5519468/Circolare_n_27_del_07_09_2023.pdf/7d062164-cf86-3c66-85cf-5400f5757fd0



LL.PP.

SICUREZZA STRADE, PONTI E VIADOTTI

Decreto patrimoniale per piccoli Comuni - istanze entro il 31.10.2023

Decreto asset piccoli Comuni: 50 milioni per la sicurezza di strade, ponti e viadotti nei piccoli Comuni. Scopriamo tutti i dettagli

Con l'inizio dell'iter parlamentare per la conversione in legge del dl 104/2023 (meglio conosciuto come decreto "Asset e Investimenti"), il mondo delle costruzioni ottiene notevoli incentivi fiscali, non solo in materia di Superbonus, ma anche in materia di messa in sicurezza di tratti di strada, ponti e viadotti di competenza dei piccoli Comuni italiani. In particolare, l'art. 19 del dl 104/2023, istituisce fino al 2025 un fondo complessivo di 50 milioni di euro, suddivisi in 18 milioni di euro per il 2023, 20 milioni per il 2024 e 12 milioni per il 2025. Garantire la sicurezza dei tratti di strada, ponti e viadotti del tuo Comune è un'attività complessa che richiede investimenti adeguati ed una manutenzione regolare. L'implementazione di tecnologie avanzate e di un approccio multilivello possono migliorare la resistenza e la durata delle infrastrutture.

Decreto asset piccoli Comuni

L'art. 19 del dl 104/2023 "Interventi per la messa in sicurezza di tratti stradali, ponti e viadotti di competenza degli enti locali" contiene importanti novità per il settore delle costruzioni. In particolare, il decreto legge rinominato "fondo investimenti stradali nei piccoli Comuni" prevede un fondo complessivo di 50 milioni di euro suddivisi in 3 tranches:

- 18 milioni per il 2023;
- 20 milioni per il 2024;
- 12 milioni per il 2025.

Il decreto ha l'obiettivo di sostenere i piccoli Comuni italiani che hanno la necessità di realizzare interventi cruciali di messa in sicurezza e manutenzione delle strade comunali di importi non superiori a 150 mila euro, definite dall'art. 50 del flgs 36/2023. L'art. 19 prevede l'affidamento diretto per i lavori di importo inferiore a 150.000 euro anche senza consultazione di più operatori economici:

- affidamento diretto per lavori con importo inferiore a 150.000 euro senza consultazione di più operatori economici, purché i soggetti selezionati abbiano documentate esperienze pregresse idonee;
- affidamento diretto dei servizi e forniture, incluso ingegneria, architettura e progettazione, con importo inferiore a 140.000 euro senza consultazione di più operatori economici, purché i soggetti selezionati abbiano documentate esperienze pregresse idonee;
- procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno 5 operatori economici, per lavori con importo tra 150.000 euro e inferiore a 1 milione di euro;
- procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno 10 operatori economici, individuati in base a indagini di mercato o tramite elenchi di operatori economici per lavori con importo superiore a 1 milione di euro fino alle soglie dell'articolo 14.
- procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno cinque operatori economici, per l'affidamento di servizi e forniture con importo pari o superiore a 140.000 euro fino alle soglie dell'articolo 14.

Inoltre il testo specifica che le stazioni appaltanti devono gestire gli elenchi e le indagini di mercato in conformità alle modalità indicate nell'allegato II.1 contenuto all'interno del dlgs 36/2023 e possono selezionare gli operatori per le procedure negoziate senza utilizzare il sorteggio, tranne in casi particolari e specificamente motivati.

Decreto asset piccoli Comuni: investimenti stradali

Esaminando l'articolo 19 comma 2 lettera del dl 104/2023 notiamo che non viene definito come criterio di partecipazione il numero di abitanti. Probabilmente tale decreto verrà attuato per i comuni con popolazione pari o inferiore a 5.000 abitanti. Tuttavia entro il 15 ottobre, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti stabilirà i requisiti per accedere al Fondo e l'importo massimo del contributo. È importante notare che il costo degli interventi ammissibili non potrà superare i 150.000 euro per ciascun intervento e le risorse saranno destinate per la realizzazione di interventi urgenti di messa in sicurezza di tratti stradali, ponti e viadotti di competenza comunale, attraverso l'istituzione del "Fondo investimenti stradali nei piccoli Comuni".

Il Conto alla rovescia per le comunità locali

I comuni che rientreranno nei criteri che verranno definiti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, dovranno presentare apposita istanza di accesso al fondo "investimenti stradali piccoli Comuni" entro il 31 ottobre del 2023 e gli interventi inclusi nell'istanza devono essere identificati tramite il codice unico di progetto (CUP). Inoltre i comuni interessati, entro 90 giorni dalla data di concessione del finanziamento, dovranno stipulare i contratti per la realizzazione dei lavori, compresa la progettazione, e dovranno concludersi entro i successivi 120 giorni.

Priorità per gli Stati di emergenza 2023

È stata stabilita una priorità legata agli stati di emergenza del 2023, per i comuni che hanno dichiarato nel medesimo anno uno stato di emergenza, ai sensi del dlgs 1/2018 "codice della protezione civile" dimostrando l'impegno del governo verso le aree maggiormente bisognose di intervento. Infine il Decreto "Asset e Investimenti" rappresenta un passo significativo verso un futuro più sicuro per le nostre infrastrutture locali. Continueremo a monitorare gli sviluppi e a fornire ulteriori dettagli su questa iniziativa che fa la differenza nel settore delle costruzioni e delle infrastrutture.

Link di riferimento: <https://www.certifico.com/component/attachments/download/36281>



VIGILI DEL FUOCO

VIGILI DEL FUOCO

EUROCLASSI DI REAZIONE AL FUOCO E PRODOTTI DA COSTRUZIONE

Decreto del Ministero dell'Interno 14 ottobre 2022

Il 27 ottobre 2023 scade il termine oltre il quale non sarà più possibile installare prodotti da costruzione classificazioni per la reazione al fuoco con omologazione rilasciata con le classi italiane, ai sensi dell'art. 4, comma 5-ter, del decreto del Ministro dell'interno del 10 marzo 2005.

A decorrere dal 28 ottobre 2023, potranno quindi essere installati esclusivamente prodotti classificati secondo le euroclassi di reazione al fuoco.

Per i materiali delle facciate è già in vigore, dal mese di dicembre 2022, l'obbligo di installare prodotti classificati esclusivamente secondo le euroclassi di reazione al fuoco.

Link di riferimento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2022/10/26/22A06030/sg>

RISCHIO CHIMICO

Sul sito web di INAIL è stato pubblicato “RISCHIO CHIMICO” un manuale informativo per la tutela della salute del personale dei laboratori di ricerca.

Gli agenti chimici, in relazione alle caratteristiche di pericolosità, possono rappresentare rischi per i lavoratori potenzialmente esposti, che bisogna conoscere, controllare e gestire.

Il volume fornisce tutte le figure professionali che lavorano all'interno dei laboratori di ricerca, comprese le persone occupate nei percorsi di formazione, come tesisti, tirocinanti o specializzandi, una guida rapida e di facile consultazione per identificare il rischio chimico e adottare le corrette prassi di lavoro in sicurezza.

Link di riferimento: <https://www.inail.it/cs/internet/docs/alg-pubbl-rischio-chimico-man-infor-tutela-sal-lab-ri-cerca.pdf>

DIVIETO ALL'USO DI CAMINETTI NELLE STRUTTURE ALBERGHIERE

Sentenza della Corte di Cassazione - Sez. Penale N. 30165/2023

Un caminetto costituisce impianto termico fisso non centralizzato, per cui il suo utilizzo è vietato nelle strutture alberghiere con più di 50 posti letto. Lo ribadisce la Cassazione

Luce e calore di un caminetto tradizionale creano e conferiscono insostituibile magia ed intimità ad una serata trascorsa in famiglia o con gli amici. Quindi, come biasimare il desiderio di un albergatore di voler ricreare tale magia tra gli ospiti della propria struttura?! Ma c'è un però che certamente può valere più di tale incanto: la sicurezza! Su questo argomento è intervenuta recentemente la Corte di Cassazione con la sentenza penale n. 30165/2023.

I caminetti se utilizzati in strutture alberghiere devono attenersi alle norme antincendio del dm 14 luglio 2015, a tal proposito giova ricordare che la progettazione della prevenzione incendi degli edifici fa parte di tutta una serie di obblighi progettuali che, a volte, possono risultare difficili da gestire contemporaneamente nella loro complessità a discapito della corretta sicurezza degli edifici e con un carico di responsabilità anche penali in capo al progettista.

Caminetto in hotel: il quadro normativo

Il caso dibattuto dalla Cassazione nasce dal rogo provocato da un caminetto acceso in una struttura alberghiera con licenza di 89 posti letto, dove al momento dell'incendio erano presenti 67 ospiti.

Il proprietario dell'hotel veniva condannato prima dal tribunale e poi dalla Corte d'Appello con la principale motivazione di illegittimo utilizzo del camino: l'albergatore aveva utilizzato il camino, posto nel soggiorno al primo piano, in violazione:

- del combinato disposto del punto 21 del dm 9 aprile 1994, con riferimento al punto 8.2.1., dove è prescritto che gli impianti di produzione di calore devono essere centralizzati;
- del dlgs 19 agosto 2005, n. 192, modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 190, dove è stabilito che i caminetti sono assimilati agli impianti termici quando la potenza del focolare è maggiore o uguale a 5 KW;
- delle norme antincendio per le attività alberghiere di cui al dm 14 luglio 2015, per il quale è consentita la presenza di stufe e caminetti nelle aree comuni per le attività con un numero di posti letto tra i 25 e i 50.

La questione approdava, infine, presso la Corte Suprema.

La difesa: i caminetti negli alberghi non sono assimilabili agli impianti termici

La difesa dell'albergatore sosteneva l'erronea applicazione delle suddette norme, in merito al divieto di utilizzo del caminetto in quanto, così facendo, la Corte d'Appello avrebbe parificato il camino agli impianti di produzione di calore non centralizzati (cui è riferito il divieto):

- l'art. 1 del dpr 26 agosto 1993, n. 412, prevedeva, in modo espresso, che le stufe e i caminetti non fossero normativamente considerati nella categoria degli impianti termici;
- la legge 3 agosto 2013, n. 90, modificando il disposto del dlgs n. 192 del 2005, avrebbe inserito i camini nella definizione di impianto termico, nel caso in cui la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare fosse stata maggiore o uguale

a 5 KW, considerato che con il dlgs 10 giugno 2020, n. 48, tale inciso era stato soppresso, perciò non più vigente.

Infine, il richiamo al dm 14 luglio 2015, che consente la presenza di caminetti nelle aree comuni per le attività alberghiere aventi un numero di posti letto compreso tra le 25 e le 50 unità, non sarebbe stato pertinente.

Per il ricorrente, in definitiva, non esisteva alcun divieto normativo di utilizzo dei caminetti nelle attività alberghiere come quella da lui gestita, non potendo essi essere assimilati agli impianti termici.

La Corte di Cassazione richiama la corretta definizione dei caminetti come impianti termici alla luce dei successivi chiarimenti dell'Agencia delle Entrate

Gli ermellini citano in premessa, a conferma dell'interpretazione della Corte d'Appello, quanto previsto dal punto 8.2.1. (espressamente dedicato agli "Impianti di produzione calore"), come richiamato dal punto 21, del dm 9 aprile 1994:

Gli impianti di produzione di calore devono essere di tipo centralizzato. I predetti impianti devono essere realizzati a regola d'arte e nel rispetto delle specifiche disposizioni di prevenzione incendi.

Essi spiegano che l'allora vigente dlgs 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, aveva introdotto poi, all'art. 2 lett. 1-tricies, la specificazione per cui è definibile come impianto termico un: impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 KW.

La definizione in tal modo, anche a causa di successive modificazioni, sembrerebbe essere un po' di difficile interpretazione, fino a quando non è subentrato un chiarimento dell'Agencia delle Entrate al punto 4.5.1. della Circolare n. 30/E del 22 dicembre 2020, che ha consentito di precisare, in modo inequivoco, che:

- per gli interventi realizzati a partire dall'11 giugno 2020, data di entrata in vigore del citato d.lgs. 10 giugno 2020 n. 48, per effetto della nuova definizione normativa di impianto termico, le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento"

e che:

- per gli interventi realizzati prima di tale data, invece, in base alla previgente disposizione, opera l'assimilazione agli impianti termici delle stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; se fissi e quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 15 KW (cfr. Risoluzione 12 agosto 2009 n. 215/E).

La Cassazione, a conclusione, sottolinea che, a quanto esposto sopra, deve pure aggiungersi la cattiva manutenzione della canna fumaria del camino, il cui cattivo stato aveva generato l'incendio.

Il ricorso non è, quindi, accolto.

L'attività di prevenzione incendi deve essere, necessariamente, svolta da tecnici che conoscono la normativa di riferimento per il rilascio dei verbali e dei certificati necessari.

Link di riferimento: https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=30360:cassazione-penale,-sez-4,-12-luglio-2023,-n-30165-norme-antincendio-per-le-attività-alberghiere-omessa-manutenzione-del-camino-e-verificazione-dell-incendio&catid=17&Itemid=138

PREVENZIONE INCENDI STRUTTURE ALBERGHIERE

Aggiornamento volume INAIL - Regola Tecnica Verticale V.5

Caso studio per la progettazione di un albergo di nuova costruzione: a confronto le due diverse impostazioni progettuali pre e post Codice antincendio

La progettazione della sicurezza antincendio è finalizzata alla riduzione della probabilità di insorgenza di un incendio e alla limitazione delle relative conseguenze: tale progettazione nelle attività soggette ai controlli dei Vigili del Fuoco si basa sulla preliminare valutazione del rischio d'incendio e può seguire un approccio progettuale di tipo prescrittivo o di tipo prestazionale con il Codice di prevenzione incendi (dm 3 agosto 2015 e s.m.i.).

A seguito dell'emanazione del Codice, i Vigili del Fuoco hanno pubblicato nel tempo una serie di specifiche RTV che segnano il passaggio per tutte le attività normate dall'approccio prescrittivo tradizionale a quello prestazionale del Codice.

Al fine di tutelare la sicurezza di persone e di beni dai rischi di incendio nelle strutture ricettive è necessario, quindi, adempiere agli obblighi richiesti in materia di prevenzione incendi: il titolare dell'attività soggetta a controllo, sotto la propria responsabilità, segnala l'inizio dell'attività e incarica un professionista antincendio ed un tecnico abilitato per redigere la documentazione.

A tal riguardo si segnala l'aggiornamento del volume "Prevenzione incendi per attività ricettive turistico-alberghiere", risultato della collaborazione tra Inail, Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco e Consiglio Nazionale degli Ingegneri.

Prevenzione incendi attività turistico ricettive: aggiornato il volume INAIL

È disponibile, quindi, l'aggiornamento del volume Inail "Prevenzione incendi per attività ricettive turistico-alberghiere", in cui si analizza la progettazione di un'attività ricettiva turistico-alberghiera ubicato in un edificio esistente per cui è possibile seguire due strade, alternative fra loro:

- la RTV tradizionale di cui al dm 9 aprile 1994 e s.m.i. (vedi d.m. 6 ottobre 2003);
- la nuova Regola Tecnica Verticale V.5 "Attività ricettive turistico – alberghiere", di cui al dm 9 agosto 2016, che integra le imprescindibili indicazioni fornite dalla regola tecnica orizzontale costituita dal Codice.

Ad oggi, ricorda l'Inail, le RTV (Regole Tecniche Verticali) emanate e ricomprese nel testo coordinato del Codice di Prevenzione Incendi sono le seguenti:

- d.m. 8 giugno 2016: V.4 "Uffici"
- d.m. 9 agosto 2016: V.5 "Attività ricettive turistico – alberghiere"
- d.m. 21 febbraio 2017: V.6 "Attività di autorimessa"
- d.m. 7 agosto 2017: V.7 "Attività scolastiche"
- d.m. 23 novembre 2018: V.8 "Attività commerciali"
- d.m. 14 febbraio 2020: aggiornamento dei Capp. V.4, V.5, V.6, V.7, V.8
- d.m. 6 aprile 2020: V.9 "Asili nido", correzione refusi nei parr. V.4.2, V.7.2 e tab. V.5-2
- d.m. 15 maggio 2020: aggiornamento del Cap. V.6 "Attività di autorimessa"
- d.m. 10 luglio 2020: V.10 "Musei, gallerie, esposizioni, mostre, biblioteche e archivi in edifici tutelati"
- d.m. 29 marzo 2021: V.11 "Strutture sanitarie"
- d.m. 14 ottobre 2021: V.12 "Altre attività in edifici tutelati"
- d.m. 30 marzo 2022: V.13 "Chiusure d'ambito degli edifici civili"
- d.m. 19 maggio 2022: V.14 "Edifici di civile abitazione"
- d.m. 22 novembre 2022: V.15 "Attività di intrattenimento e di spettacolo a carattere pubblico"

Tuttavia occorre tener presente che, individuata una delle due scelte progettuali, è necessario percorrere per intero l'iter previsto dalla norma individuata, essendo le due RTV alternative e non complementari.

I contenuti del volume sono i seguenti:

- Le differenze tra l'approccio prescrittivo e quello prestazionale
- Il Codice di prevenzione incendi
- Attività ricettive – la normativa applicabile
- Il d.m. 9 aprile 1994 e s.m.i.
- La Regola Tecnica Verticale V.5

- Caso studio: Albergo ubicato in un edificio esistente
- Confronto tra gli esiti delle due progettazioni

RTV alberghi e campo di applicazione

La RTV V.5 definisce le disposizioni di prevenzione incendi che devono essere applicate alle attività ricettive turistico-alberghiere soggette agli adempimenti di cui al dpr 151/2011 e, pertanto, solamente a quelle con oltre 25 posti letto. In particolare si riferisce a: alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, studentati, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, bed & breakfast, dormitori, case per ferie.

Inoltre, come noto, le attività ricettive possono essere organizzate in più edifici tra loro separati e non comunicanti, ciascuno avente capienza non superiore a 25 posti letto pur facendo parte di un unico complesso turistico-alberghiero anche avente nel complesso più di 25 posti letto.

Caso studio: a confronto la progettazione pre e post Codice antincendio di un albergo

Nella pubblicazione l'Inail analizza la progettazione antincendio di un albergo mettendo a confronto i risultati delle due progettazioni, una eseguita con la RTV tradizionale dm 9 aprile 1994 e l'altra con l'ausilio del Codice e della RTV V.5 di cui al dm 9 agosto 2016 e s.m.i., nuova regola tecnica verticale. Il caso studio riguarda un albergo, con 126 posti letto, ubicato in un edificio esistente la cui attività ricettiva è stata esercitata fino al 1992 adibendolo ad uffici. La nuova progettazione, secondo le due diverse impostazioni progettuali pre e post Codice, è finalizzata a consentire la riapertura dell'attività alberghiera.

Dall'esame delle due progettazioni si osserva un approccio più restrittivo della prima rispetto alla seconda. In questo caso studio l'applicazione del Codice, invece del dm 9 aprile 1994 e s.m.i., risulta particolarmente vantaggiosa per la committenza in quanto, a parità di obiettivi di sicurezza antincendio, il soddisfacimento delle prescrizioni imposte dalla RTV tradizionale risulterebbe significativamente oneroso sia in termini economici che di impatto sulla consistenza edilizia interessata dalle opere di adeguamento.

Un'adeguata progettazione della sicurezza antincendio è indispensabile non solo alla sicurezza del manufatto edilizio ma contribuisce a prevenire i danni che un incendio potrebbe causare alla salubrità dell'ambiente esterno.

Link di riferimento: <https://www.inail.it/cs/internet/docs/alg-pubbl-prev-incendi-attivita-ricettive-tur-alberghiere.pdf>

AGGIORNAMENTO QUINQUENNALE DEGLI ADDETTI ANTINCENDIO

DM 2 settembre 2021

Il decreto del Ministro dell'interno 2 settembre 2021 (decreto GSA) ha previsto l'obbligo di aggiornamento quinquennale degli addetti antincendio aziendali.

Ai sensi dell'art. 7 del decreto, il 4 ottobre 2023 scade il termine per il primo aggiornamento degli addetti antincendio per i quali, alla data del 4 ottobre 2022, siano trascorsi più di cinque anni dalla data di svolgimento delle ultime attività di formazione o aggiornamento.

Link di riferimento: <https://mauromalizia.it/wp-content/uploads/Decreto-GSA.pdf>

MANUALE SULLE INVESTIGAZIONI IN CASO DI INCENDIO

Sul sito inglese di The Royal Society è stato pubblicato FIRE INVESTIGAZIONI – A PRIMER FOR COURTS, un breve manuale sulle investigazioni sulle cause di incendio, realizzato per assistere la magistratura del Regno Unito durante la gestione delle prove scientifiche in aula, e valido per i vari sistemi giudiziari nel Regno Unito.

Il manuale introduce le indagini di esplosioni ed incendi non legati ad atti intenzionali o di terrorismo, quindi le esplosioni di polveri, di vapori di benzina o di gas domestico.

Nella prima parte sono presentate le basi del fuoco, il processo di indagine sull'incendio e alcune

concezioni errate, ma largamente diffuse, mentre la seconda parte presenta due appendici che forniscono ulteriori informazioni sulle tipologie e cause di incendio.

Il primo è scaricabile liberamente al seguente link: <https://lnkd.in/gRTf6VFv> #vvfcomo #antincendio

ADEGUAMENTO ANTINCENDIO TRASFORMATORI ELETTRICI

Decreto del Ministro dell'Interno 15 luglio 2014

Il 7 ottobre 2023 scade il termine per completare l'adeguamento antincendio delle macchine elettriche (trasformatori elettrici) esistenti, stabilito dall'art. 6, comma 1 lettera c) del decreto del Ministro dell'Interno 15 luglio 2014. Sono soggette al DPR 151/2011 le macchine elettriche fisse con presenza di liquidi isolanti combustibili in quantità superiori a 1 metro cubo.

Entro il 7 ottobre 2023 dovrà quindi essere presentata ai Comandi dei Vigili del fuoco la segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art. 4 del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, relativa ai lavori di adeguamento.

Link di riferimento: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2014/08/05/14A06181/sg>

PROROGA QUALIFICAZIONE DEI MANUTENTORI ANTINCENDIO

DM 31 agosto 2023 (GU n. 212 del 11 settembre 2023)

E' stato prorogato al 25 settembre 2024 l'attuazione dell'art. 4 del DM 1° settembre 2021, relativo alla qualificazione dei tecnici manutentori di sistemi antincendio.

La circolare del Dipartimento dei Vigili del fuoco n.16579 del 7 novembre 2022 ha confermato la vigenza delle altre disposizioni stabilite dal DM 1° settembre 2021 e, in particolare, dall'articolo 3 Controlli e manutenzione degli impianti e delle attrezzature antincendio, secondo cui si dovrà far riferimento ai criteri generali per manutenzione, controllo periodico e sorveglianza di impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio stabiliti nell'Allegato I al decreto 1° settembre 2021.

Link di riferimento: https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2023-09-11&atto.codiceRedazionale=23A04993&elenco30giorni=true