



Prot. 284/vf

Como, 22 settembre 2016

A tutti
I PERITI INDUSTRIALI
ISCRITTI ALL'ALBO

Loro sedi

CIRCOLARE 18/2016

**Convenzione con
Confcommercio
Como**

Nei giorni scorsi o nei prossimi giorni **gli iscritti al Collegio**, in regola con il pagamento della quota associativa del 2016, hanno ricevuto o riceveranno una lettera da **Roma da parte di Confcommercio Italia** contenente la **Tessera Personale**. **Ricordiamo che non comporta alcun esborso economico da parte dell'iscritto**.

Per **usufruire a pieno dei vantaggi** a disposizione degli iscritti è necessario compilare e sottoscrivere la scheda d'iscrizione e l'informativa privacy che allegate alla presente mail trasmettendo anche copia della carta d'identità e codice fiscale. La documentazione dovrà essere spedita all'indirizzo: collegioperitocomo@tin.it (da non considerare per chi ha già precedentemente provveduto). Successivamente ogni iscritto potrà richiedere la password per l'accesso all'area riservata del sito www.confcommerciocomo.it e usufruire di tutti i servizi derivanti dalla convenzione. Per i dettagli di quanto sopra Vi invitiamo a leggere la nostra circolare 2/2016.

**Segnalazione
ingannevole
Confcommercio
Como**

Alcuni associati ci segnalano di aver ricevuto da Confersercenti Como bollettini che richiedono il pagamento di una quota associativa per l'anno in corso 2016. Precisiamo che tale richiesta non ha nulla a che vedere con Confcommercio Como - Associazione che annovera oltre 5000 imprese in tutta la provincia di Como - e quindi Vi invita a non pagare nulla in quanto siete soci di Confcommercio Como.

Come abbiamo già avuto modo di dire nelle precedenti circolari, **l'iscrizione da parte di ogni iscritto al Collegio dei Periti Industriali a Confcommercio Como, è TOTALMENTE GRATUITA**

Comune di Como

Il Comune di Como comunica che **il 26 settembre** p.v. verrà pubblicato all'Albo Pretorio l'avviso di manifestazione di interesse per l'incarico relativo al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori di rifacimento della copertura con bonifica delle lastre ondulate in cemento armato del fabbricato di proprietà comunale in via Odescalchi - Como

DAL COLLEGIO

BANDI

È dovuto il risarcimento danni al proprietario se l'inquilino deteriora la casa?
Cass. 18.07.2016, n. 14654

Al momento della stipula di un contratto di locazione è consigliabile attestare attentamente le reali condizioni dell'immobile; eventualmente è possibile avvalersi anche di foto e video. Ciò tutela sia il locatore che il conduttore.

Il proprietario di un immobile chiedeva **un risarcimento dei danni derivanti dal deterioramento eccedente il normale utilizzo del bene locato** e del maggior danno, di cui all'art. 1591 cc ("*il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno*"), determinato dall'impedimento a concedere nuovamente l'immobile in locazione in ragione delle condizioni in cui era stato rilasciato.

Secondo parte attrice, l'inquilino avrebbe rilasciato l'immobile in condizioni gravemente deteriori rispetto a quelle della consegna. Il conduttore avrebbe violato la clausola presente nel contratto, in cui riconosceva **il buono stato iniziale della cosa locata**.

Il Tribunale di Roma, in primo grado, aveva rigettato la domanda risarcitoria. La corte di Appello, invece, **accoglieva la richiesta di parte attrice** di risarcimento. Riconosceva la responsabilità del conduttore, proprio per l'approvata operatività della clausola contrattuale inerente "*il buono stato iniziale della cosa locata*".

La Corte di Cassazione si esprime con la sentenza n. 14654 del 18 luglio 2016 dopo aver esaminato il ricorso presentato dal Conduttore dell'immobile.

L'Inquilino adduceva che l'immobile fosse in cattivo stato già all'inizio della locazione e che inoltre fosse stata data erronea interpretazione dell'art. 1590 cc, secondo cui: *il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto*.

La Cassazione respinge il ricorso della parte ricorrente sentenziando che:

- **l'immobile locato era stato rilasciato in condizioni deteriori**, superiori all'uso conforme al contratto
- dal deterioramento è derivato un danno patrimoniale per il locatore, relativo alle spese occorrenti per il ripristino delle opere deteriorate

In definitiva al momento della stipula di un contratto di locazione è consigliabile leggere attentamente tutte le clausole presenti nello stesso e, per tutelare gli interessi di entrambe le parti, attestare le reali condizioni dell'immobile, ad esempio con foto o video.

Autorizzazione paesaggistica semplificata, arriva l'ok del Consiglio di Stato

Nel corso della **Conferenza unificata Stato Regioni del 7 luglio 2016** è stato approvato lo schema di Dpr recante regolamento proposto dal Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo relativo all'individuazione degli *interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica semplificata e quelli esclusi*, ai sensi dell'art. 12 del *dl 83/2014 (decreto cultura)*.

L'approvazione del Dpr ha introdotto modifiche in termini di semplificazione alla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica:

- al Codice dei beni culturali e del paesaggio *dlgs 42/2004*, che ha introdotto l'autorizzazione paesaggistica ed è ancora valido in caso di autorizzazione ordinaria
- al *dpr 139/2010*, che ha introdotto l'autorizzazione paesaggistica semplificata

Sono previste una serie di **semplificazioni** sia per il rinnovo delle autorizzazioni sia per la concessione di nuove procedure.

Nello schema di Dpr approvato sono presenti i 2 **allegati A e B** in cui sono stati individuati gli interventi possibili:

- **31 interventi esclusi** dall'autorizzazione paesaggistica

- **42 soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata**, in quanto considerati di lieve impatto

Il Consiglio di Stato **ha espresso parere positivo n. 1824 dell'1 settembre 2016**, sul suddetto schema di regolamento, suggerendo di apportare alcune modifiche al testo, le principali osservazioni sono:

- l'inserimento di alcuni interventi presenti nell'allegato A, in tale elenco di liberalizzazione, che non rispondono completamente al succitato criterio
- l'indicazione che alcuni interventi presenti nell'allegato B risultano in parte sovrapponibili con quelli già sottoposti al regime autorizzatorio semplificato ai sensi del d.P.R. n. 139 del 2010
- l'approfondimento del tema della conferenza di servizi e, in particolare, del silenzio assenso
- le specificazioni in ordine ad altre norme del decreto, ad esempio attraverso un'analisi critica basata sulla giurisprudenza costituzionale, come con riferimento alla qualificazione delle norme (art. 117, comma 2, lett. m) ed alla prevista applicazione immediata alle Regioni e province autonome.

Adeguamento antisismico e detrazione fiscale del 65%, il punto della situazione attuale

In questi giorni il discorso dell'adeguamento antisismico e della sicurezza dei fabbricati si fa sempre più pressante. In questo articolo analizziamo cosa prevedono attualmente le norme per chi vuole adeguare sismicamente e mettere in sicurezza la propria abitazione.

Inoltre proviamo a fare il punto della situazione sugli immobili in Italia e sulla normativa antisismica vigente.

Adeguamento antisismico degli edifici e la legge di stabilità

Con la *legge di stabilità 2016 (l. 208/2015)* è stata prorogata fino al **31 dicembre 2016 la detrazione fiscale del 65%** per gli interventi di adeguamento antisismico degli edifici.

Va segnalato che, ad oggi, salvo proroghe, valgono le seguenti condizioni:

- fino al **31 dicembre 2016** è prevista la detrazione per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta **pericolosità (zone 1 e 2)**, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive
- la detrazione è pari al **65% delle spese** effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016
- l'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di **96.000 euro**
- dal primo gennaio 2017, salvo proroghe, il beneficio sarà del 36%, cioè quello ordinariamente previsto per i lavori di ristrutturazione edilizia
- la detrazione deve essere ripartita in **10 rate annuali** di pari importo
- le spese sostenute prima del 6 giugno 2013 fruivano della **detrazione del 55%**
- è applicata una ritenuta d'acconto pari all'8% sui bonifici da parte delle banche

Adeguamento antisismico degli edifici: la normativa antisismica

In Italia la normativa antisismica ha subito negli anni una forte evoluzione, dal 1974 al 2008:

- legge n. 64 del 2 febbraio 1974 (la prima normativa sismica nazionale)
- il dm 12 febbraio 1982
- il dm 16 Gennaio 1996
- l' Opcm 3274 del 20 marzo 2003
- il dm 14 settembre 2005
- il dm 14 gennaio 2008 - NTC 2008 (normativa tuttora vigente)

Ad oggi siamo in attesa dell'emanazione delle *nuove norme tecniche per le costruzioni*.

Nel 2003 sono stati emanati i criteri di **nuova classificazione sismica del territorio nazionale**, basati sugli studi e sulle elaborazioni più recenti relative alla pericolosità sismica del territorio, ossia sull'analisi della probabilità che il territorio venga interessato in un certo intervallo di tempo (generalmente 50 anni) da un evento che superi una determinata soglia di intensità o magnitudo. A tal fine è stata pubblicata l'OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003.

Il provvedimento detta i principi generali sulla base dei quali le Regioni, a cui lo Stato ha delegato l'adozione della classificazione sismica del territorio (Dlgs n. 112 del 1998 e Dpr n. 380 del 2001), hanno compilato l'elenco dei comuni con la relativa attribuzione ad una delle 4 zone, a pericolosità decrescente, nelle quali è stato riclassificato il territorio nazionale:

- **Zona 1:** la zona più pericolosa ove possono verificarsi fortissimi terremoti
- **Zona 2:** in questa zona possono verificarsi forti terremoti
- **Zona 3:** in questa zona possono verificarsi forti terremoti ma rari
- **Zona 4:** la zona meno pericolosa ove i terremoti sono rari

Di fatto, sparisce il territorio "non classificato" e viene introdotta la zona 4, nella quale è facoltà delle Regioni prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica. A ciascuna zona, inoltre, viene attribuito un valore dell'azione sismica utile per la progettazione, espresso in termini di accelerazione massima su roccia:

- zona 1 = 0.35 g
- zona 2 = 0.25 g
- zona 3 = 0.15 g
- zona 4 = 0.05 g

Adeguamento antisismico degli edifici: come funziona la detrazione

Poiché nel testo di legge non sono indicate esplicitamente delle particolari modalità per poter usufruire dell'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto opportuno precisare che per esse debbano intendersi quelle normalmente richieste per la **detrazione 50%**, ossia quelle valide per le ristrutturazioni edilizie.

Per sfruttare lo sconto fiscale garantito dalla detrazione 65%, gli interventi di adeguamento sismico devono essere pagati tramite un cosiddetto **bonifico bancario "parlante"**, in quanto per la sua compilazione devono essere indicati una serie di dati specifici, quali:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16 -bis del Dpr 917/1986)
- codice fiscale del beneficiario della detrazione
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento

Adeguamento antisismico degli edifici: la situazione degli immobili in Italia

In Italia (dati del censimento Istat della popolazione e delle abitazioni 2011) ci sono **31.208.161 abitazioni di cui 12.187.698 edifici adibiti ad uso residenziale**.

Per quanto riguarda l'età delle nostre abitazioni, la situazione è la seguente:

- il 53,7% sono state costruite prima del 1970 (circa **16,5 milioni di unità, hanno più di 40 anni**)
- il 31% è stato edificato nel ventennio successivo (1971-1990)
- il 7,4% nel periodo 1991-2000
- il 7,9% tra il 2001 e il 2011

Di queste circa **il 70% è stato edificato prima del 1974** (anno della prima normativa antisismica) e circa il 10% rispetta le normative antisismiche più recenti.

Lastrico solare ad uso esclusivo,
Cass. 05.05.2016,
n. 9035

Un inquilino dell'ultimo piano di un fabbricato, pur non possedendo la proprietà esclusiva del lastrico solare, aveva chiuso ed ampliato tale manufatto, precludendo ogni via d'accesso agli altri condòmini.

Il giudice del Tribunale di Palermo, a cui si era rivolto il condominio, dichiarava che **il lastrico era proprietà comune (art. 1117 del**

c.c.) e quindi ordinava alla parte convenuta di consentire il libero accesso agli altri condòmini.

Lastrico solare ad uso esclusivo, la sentenza della Cassazione

L'inquilino ricorreva prima in Appello (senza alcun risultato) e dunque in Cassazione, ritenendo superata la presunzione di condominialità.

Il ricorrente affermava, infatti, che il lastrico solare era di sua proprietà esclusiva avendolo utilizzato da prima che gli altri condòmini avessero acquistato i propri appartamenti.

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 9035 del 5 maggio 2016 **respinge il ricorso, precisando che la natura condominiale del lastrico, affermata dall'art. 1117 cc, può essere esclusa soltanto da uno specifico titolo in forma scritta.**

Inoltre, precisa la Cassazione che, sempre secondo l'art. 1117 cc, **è irrilevante che il singolo condòmino non abbia accesso diretto al lastrico solare;** rivestendo, infatti, naturale funzione di copertura del fabbricato fornisce beneficio indiretto a tutte le unità immobiliari.

Pertanto il lastrico solare di un immobile è sempre di proprietà comune dei condòmini del fabbricato, salvo specifico titolo in forma scritta che ne attesti l'eventuale uso esclusivo.

http://www.ptpl.altervista.org/giurisprudenza/2016/corte_cassazione_05052016_9035.pdf

Demolizione e ricostruzione con Piano Casa, i chiarimenti del CdS

Consiglio di Stato
sentenza 11.07.2016,
n. 3071

Un privato richiedeva il rilascio di un permesso di costruire per la **demolizione e ricostruzione** di un capannone per realizzare 3 fabbricati ad uso residenziale. Il privato invocava l'art. 5 della *legge 106/2011 (Piano Casa Nazionale)*.

Il Comune formulava apposito diniego, nonostante il proprietario non avesse fatto richiesta di alcun premio volumetrico.

L'amministrazione motivava il diniego con duplice osservazione:

1. l'impossibilità di trasferire la volumetria da ambiti extraurbani ad ambiti urbani, relativi a contesti territoriali differenti
2. l'impossibilità di un cambio di destinazione da industriale a residenziale

Il proprietario presentava ricorso al Tar della Basilicata con le seguenti motivazioni:

- la richiesta di applicazione della legge 106/2011, con la possibilità di trasferire la volumetria da una zona extraurbana ad una urbana
- la richiesta di valutazione della compatibilità della destinazione tra l'edificio da realizzare e l'area su cui sarebbe dovuto sorgere

I giudici del Tar della Basilicata rigettavano il ricorso spiegando che la demolizione ed il trasferimento della volumetria sarebbe stata possibile solo in presenza di una **razionalizzazione del patrimonio edilizio o, in alternativa, di un piano di riqualificazione dell'area urbana degradata.**

Il Consiglio di Stato confermava la sentenza del Tar.

Le motivazioni del Consiglio di Stato sono le seguenti:

- la demolizione e la ricostruzione di un edificio in altra zona **è consentita solo se l'area su cui avviene la demolizione viene riqualificata** e il nuovo immobile è urbanisticamente compatibile con quello abbattuto
- in merito all'applicazione del Piano Città, **la compatibilità della destinazione d'uso non può essere riferita alle due tipologie di edifici in questione** (quello da costruire, residenziale e quello da demolire, industriale)

<http://www.ediltecnico.it/wp-content/uploads/2016/09/sentenza-3071-2016.pdf>

all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici (campi elettromagnetici) e che abroga la direttiva 2004/40/CE".

Il decreto modifica il Capo IV (Campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze da 0Hz a 300 GHz) del Titolo VIII "Agenti fisici" del D.Lgs. n.81/2008 (il c.d. Testo Unico sulla sicurezza e salute dei lavoratori) dall'art.206 all'art.212 e il relativo allegato XXXVI.

Esso contiene novità riguardo alle modalità di valutazione dei rischi, ai valori di azione, ai limiti di esposizione professionale ed agli obblighi dei datori di lavoro nonché sugli effetti non solo sanitari ma anche sensoriali dei CEM.

Le nuove disposizioni richiedono pertanto competenze nuove da parte dei consulenti e degli RSPP che devono dimostrare qualificazioni e specifiche conoscenze in materia, come previsto esplicitamente dall'art.181 del D.Lgs.181/08.

<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/08/18/16G00172/sg>

Nuova norme CEI 0-16 e CEI 0-21

Pubbligate la Variante 2 alla Norma CEI 0-16 e la nuova Norma CEI 0-21.

Il CEI ha pubblicato la Variante V2 alla Norma CEI 0-16 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti AT ed MT delle imprese distributrici di energia elettrica", e la nuova edizione della Norma CEI 0-21 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti BT delle imprese distributrici di energia elettrica".

Entrambe sono in vigore dal 1° agosto 2016, e scaricabili gratuitamente dal sito CEI <http://www.ceinorme.it/it/servizi-online-cei>

Nuova norme CEI

Sono state pubblicate, e disponibili sul CEI Webstore, anche le seguenti norme CEI:

CEI EN 60079-6 "Atmosfere esplosive - Parte 6: Apparecchiature con modo di protezione a immersione in liquido "o"

<http://bit.ly/2ck0L5I>

CEI EN 60079-7 "Atmosfere esplosive - Parte 7: Apparecchiature con modo di protezione a sicurezza aumentata "e"

<http://bit.ly/2bV7Cyl>

CEI EN 60335-2-6 "Sicurezza degli apparecchi elettrici d'uso domestico e similare - Parte 2: Norme particolari per cucine, fornelli, forni ed apparecchi similari"

<http://bit.ly/2bOEudy>

CEI EN 60335-2-8 "Sicurezza degli apparecchi elettrici d'uso domestico e similare - Parte 2: Norme particolari per rasoi, tosatrici e apparecchi elettrici analoghi"

<http://bit.ly/2bODrKr>

CEI EN 60601-2-66 "Apparecchi elettromedicali - Parte 2: Prescrizioni particolari relative alla sicurezza fondamentale e alle prestazioni essenziali di strumenti e sistemi per l'udito"

<http://bit.ly/2bIWYxr>

CEI EN 61000-6-5 "Compatibilità elettromagnetica (EMC) - Parte 6-5: Norme generiche - Immunità per le apparecchiature utilizzate in centrali e stazioni elettriche"

<http://bit.ly/2bODjL4>

CEI EN 62858 "Densità di fulminazione. Reti di localizzazione fulmini (LLS) - Principi generali"

<http://bit.ly/2bOl5rD>

Bando per l'efficientamento energetico delle Piccole e Medie Imprese

Regione Lombardia ha approvato un bando per l'assegnazione di contributi destinati alle Piccole e Medie Imprese, con lo scopo di incentivare la realizzazione delle diagnosi energetiche oppure l'adozione del Sistema di Gestione dell'Energia ISO 50001 in una o più delle proprie sedi operative situate in Lombardia.

Il bando, realizzato nell'ambito del Programma per l'Efficientamento Energetico delle Piccole e Medie Imprese in attuazione dell'art. 8 del D.lgs. 102/2014, è cofinanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico secondo quanto previsto nella Convenzione tra Ministero e Regione Lombardia approvata con Delibera della Giunta regionale n° 5200 del 23 maggio 2016.

http://www.reti.regione.lombardia.it/cs/Satellite?c=Attivita&childpagename=DG_Reti%2FWrapperBandiLayout&cid=1213826883007&p=1213826883007&pagename=DG_RSSWrapper

er

Imposta di registro su terreni agricoli, un caso di compravendita non assoggettabile ad Iva

Cass. 06.06.2016,
n. 11600

In tema di Iva, la Cassazione ha chiarito che la cessione da parte di un imprenditore agricolo di un terreno, divenuto edificabile, non rientra tra le operazioni soggette a Iva, avendo il terreno perduto la qualità di bene strumentale, cioè di bene relativo all'impresa. La conseguenza è che tale cessione non va assoggettata ad Iva, bensì a imposta di registro.

In particolare, la Commissione Tributaria di II grado di Bolzano confermava la decisione di primo grado che accoglieva **la richiesta di un imprenditore agricolo di pagamento dell'imposta di registro in luogo dell'Iva** relativa alla vendita dei propri terreni agricoli, divenuti edificabili a seguito della modifica del piano regolatore.

I giudici avevano accolto la richiesta del contribuente adducendo **la non strumentalità di detti terreni all'attività agricola**.

L'Agenzia delle Entrate ricorreva in Cassazione, contro tale sentenza.

La Cassazione, con la sentenza n.11600 del 6 giugno 2016, **rigetta il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate** ritenendo che il terreno abbia "assunto il carattere di suolo destinato all'edificazione, così perdendo la qualità di bene strumentale cioè di bene relativo all'impresa".

Il bene, a seguito della modifica del Prg, **non ricade più nella tipologia degli atti soggetti ad Iva**, come previsto dall'**art. 2 del dpr n. 633 del 1972**, secondo cui sono soggette ad Iva "le cessioni di beni che comportano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere".

Il terreno da agricolo è divenuto edificabile, pertanto, in ragione della sua mutata valenza economica, **ha perso "in via definitiva il carattere originario di bene strumentale"** e quindi deve considerarsi fuori dal campo di applicazione dell'Iva, con conseguente **assoggettamento del relativo atto di cessione alla semplice imposta di registro**.

<http://www.ipsoa.it/~media/Quotidiano/2016/06/08/fuori-campo-iva-la-cessione-di-un-terreno-agricolo-poi-divenuto-edificabile/16Cas11600%20pdf.pdf>

Sgravi INPS per le imprese edili, al via le richieste per l'anno 2016
INPS messaggio
10.08.2016, n. 3358

L'INPS ricorda che dal primo settembre 2016 è possibile inoltrare le richieste di **riduzione contributiva** per le imprese edili.

Le imprese potranno inoltrare l'istanza per accedere al beneficio nella misura fissata per il 2015, pari **all'11,50%**, utilizzando il modello allegato al comunicato.

Lo sgravio fiscale è applicabile per i periodi di paga da **gennaio a dicembre 2016**.

Si ricorda che hanno diritto all'agevolazione contributiva i datori di lavoro classificati nel settore industria con i **codici statistici contributivi da 11301 a**

11305 e nel settore dell'artigianato con i **codici statistici contributivi da 41301 a 41305**, nonché caratterizzati dai codici **Ateco 2007 da 412000 a 439909**.

Non costituiscono attività edili in senso stretto – pertanto sono escluse dalla riduzione contributiva in oggetto – le opere di installazione di impianti elettrici, idraulici ed altri lavori simili, contraddistinte dai codici Ateco 2007 da 432101 a 432909 e dai codici statistici contributivi 11306, 11307, 11308, 41306, 41307, 41308, sempre accompagnati dai codici di autorizzazione 3N e 3P.

Le istanze devono essere inviate esclusivamente in via telematica avvalendosi del modulo **“Rid-Edil”**, disponibile all'interno del cassetto previdenziale aziende del sito internet dell'Istituto, nella sezione **“comunicazioni on-line”**, funzionalità **“invio nuova comunicazione”**.

<https://www.inps.it/MessaggiZIP/Messaggio%20numero%203358%20del%2010-08-2016.pdf>

Detrazione fiscale per ristrutturazione e coppie di fatto: può usufruirne anche il convivente

Agenzia Entrate
Risol. 28.07.2016, n. 64

La **detrazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** è stata resa permanente con l'introduzione, ad opera del dlgs n. 201/2011, dell'art.16-bis nel Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir).

Ai sensi del comma 1 dell'art. 16-bis, la detrazione fiscale spetta per le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che posseggono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile in questione.

Il diritto alla detrazione fiscale spetta ai seguenti soggetti che hanno sostenuto le spese in questione e queste sono rimaste a loro carico:

- al proprietario o al nudo proprietario dell'immobile
- al titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione)
- all'inquilino
- al comodatario
- al familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, purché abbia sostenuto le spese e sempre che la convivenza sussista fin dal momento in cui sono iniziati i lavori

Alla luce della legge n. 76 del 20 maggio 2016 *“Regolamentazione delle unioni civili tra le persone dello stesso sesso e la disciplina delle convivenze”*, **viene equiparato al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili, anche in caso di persone dello stesso sesso** (art. 1 comma 20).

Analoga equiparazione non è, invece, disposta per le convivenze di fatto, costituite ai sensi dell'art. 1, commi 36 e 37.

La legge in questione estende, però, ai conviventi di fatto alcuni specifici diritti spettanti ai coniugi (ad esempio il diritto di visita, di assistenza e di accesso alle informazioni personali in ambito sanitario) e **viene riconosciuto al convivente superstite il diritto di abitazione**.

Da queste disposizioni si evince che, pur non essendo equiparate le convivenze di fatto alle unioni civili e al matrimonio, viene attribuita una specifica rilevanza giuridica a tale formazione sociale ed in tal senso si evidenzia l'esistenza di un **legame concreto tra il convivente e l'immobile destinato a dimora comune**.

Per questo motivo, chiarisce l'Agenzia, ai fini della **detrazione fiscale per ristrutturazione** (art. 16-bis Tuir), **non vi è necessità che trovi titolo in un contratto di comodato** in quanto la disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta insita nella convivenza.

Dunque il convivente more uxorio che sostenga le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato art. 16-bis, può usufruire della detrazione fiscale con le stesse modalità previste per i familiari conviventi.

http://www.dirittoegiustizia.it/allegati/TP_FISCO_agenziaEntrateRis64E_s.pdf

L'Anac ha chiesto al Consiglio di Stato di esercitare le proprie funzioni consultive in relazione alle linee guida seguenti elaborate in attuazione da quanto disposto dal nuovo Codice appalti (dlgs 50/2016):

- **nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento (Rup)** per l'affidamento di appalti e concessioni, predisposte ai sensi dell'art. 31, comma 5
- linee guida in materia di **offerta economicamente più vantaggiosa**, predisposte ai sensi dell'art. 213, comma 2
- **affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria**, predisposte ai sensi dell'art. 213, comma 2

Il Cds ha istituito un'apposita Commissione speciale per fornire osservazioni specifiche in base ai principi generali che regolano l'azione amministrativa, verificando **l'aspetto della legalità** senza trascurare quello della **ragionevolezza**.

Bisogna innanzitutto chiarire la **natura non normativa** degli atti in esame e la necessità di distinguere tra:

- **linee guida vincolanti**: non lasciano poteri valutativi nella fase di attuazione alle amministrazioni e agli enti aggiudicatori, che sono obbligati a darvi concreta attuazione
- **linee guida non vincolanti a carattere "discorsivo"**: sono anch'esse atti amministrativi generali, con consequenziale applicazione dello statuto del provvedimento amministrativo e perseguono lo scopo di fornire indirizzi e istruzioni operative alle stazioni appaltanti

Segue l'analisi delle singole linee guida.

Le **linee guida Anac sull'offerta economicamente più vantaggiosa** sono emanate ai sensi dell'art.213, comma 2, nell'ambito di una competenza generale dell'Anac e vanno qualificate come **linee guida non vincolanti**.

Il Consiglio di Stato considera la linea guida Anac sull'offerta economicamente più vantaggiosa come **un insieme di istruzioni operative indirizzate alle stazioni appaltanti** e finalizzate, perlopiù, ad offrire alle amministrazioni aggiudicatrici **formule e metodi**, di natura tecnico-matematica, sulla **valutazione delle offerte** e sull'**assegnazione di un punteggio numerico**.

La critica sollevata all'Anac riguarda, dunque, l'**impostazione minimale** del documento che **non fornisce** alle stazioni appaltanti **raccomandazioni operative puntuali**, ma che si limita a chiarire alcuni aspetti applicativi dell'art. 95 del Codice appalti.

L'osservazione di maggior rilievo fatta dal Consiglio di Stato riguarda **l'ambiguità della natura delle linee guida sul Rup**.

Sebbene l'art. 31, comma 5 non specifichi a quale tipologia di linee guida sia da ascrivere tale intervento dell'Anac, **è da ritenere che si tratti di linee guida di natura vincolante**.

In realtà però, evidenzia il Cds, sarebbe più corretto distinguere 2 parti ben distinte delle suddette linee guida:

1. **i compiti specifici del Rup, requisiti di professionalità, casi di coincidenza** del Rup con il progettista o il direttore dei lavori o dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 31, comma 5
2. **indicazioni di carattere generale** in materia di Rup, ai sensi dell'art. 213, comma 2

La prima parte ha una natura vincolante, in cui si attua l'art. 31, comma 5, mentre la **seconda parte** fornisce un'interpretazione dell'art. 31 nel suo complesso, ai sensi dell'art. 213, comma 2 e assume **una funzione di orientamento**.

Segue poi un'analisi dettagliata degli aspetti e delle definizioni proposte dall'Anac, con la richiesta di approfondimento di alcune argomentazioni, quali:

- la **compatibilità delle funzioni del Rup e quelle di Commissario di gara e di Presidente della commissione giudicatrice**
- la definizione corretta delle **soglie di rilevanza comunitaria** in coerenza con il codice e le direttive comunitarie

- i casi in cui il **Rup può coincidere con il progettista, con il direttore dei lavori o con il direttore dell'esecuzione** del contratto
- la possibilità dell'introduzione di un'ulteriore ipotesi di **non coincidenza soggettiva fra il Rup e direttore dell'esecuzione**

Le suddette linee guida hanno **natura non vincolante** e nascono dalla condivisibile **esigenza di riordino** della materia dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria.

Il Consiglio di Stato sottolinea come le linee guida Anac sui servizi di ingegneria e architettura intervengono a colmare alcune lacune venutesi a creare nel passaggio alla nuova disciplina.

Come chiedere pareri e orientamenti all'Anac, in Gazzetta le nuove regole

G.U. 18.08.2016, n. 192

È stato pubblicato il nuovo **Regolamento sulla funzione consultiva Anac**. Le nuove regole sulla funzione consultiva dell'Anac mandano in pensione il vecchio Regolamento del 14 gennaio 2015.

L'Anac svolge attività consultiva finalizzata a fornire **orientamenti in ordine a particolari problematiche interpretative e applicative**, nonché **indirizzi al mercato, vigilando sulla corretta interpretazione e applicazione della normativa in materia di contratti pubblici**.

L'**attività consultiva** è esercitata quando:

- la questione di diritto oggetto della richiesta ha **carattere di novità**
- quando la soluzione alla problematica giuridica sollevata può trovare applicazione a **casi analoghi**
- quando la disposizione normativa oggetto della richiesta presenta una **particolare complessità**
- quando la richiesta sottoposta all'Autorità presenta una particolare rilevanza sotto il profilo dell'**impatto socio-economico**
- quando i **profili problematici** individuati nella richiesta per l'esercizio dell'attività di vigilanza appaiono **particolarmente significativi**

La richiesta di parere all'Anac può essere effettuata da:

- le pubbliche amministrazioni, gli enti di diritto privato che svolgono attività di pubblico interesse nonché le stazioni appaltanti
- i soggetti privati o i soggetti portatori di interessi collettivi costituiti in associazioni o comitati
- gli operatori economici che partecipano a gare per l'affidamento di contratti pubblici

Il parere può essere reso in **forma breve** nei casi in cui la questione giuridica oggetto della richiesta non necessita di uno specifico approfondimento istruttorio, perché di **pacifica interpretazione** ed in quanto **oggetto di precedenti pronunce dell'Autorità** e/o di indirizzi giurisprudenziali.

Comunicazioni e pubblicità

I pareri adottati dall'Anac sono pubblicati sul sito dell'Autorità, tenendo conto dell'eventuale richiesta formulata dalle parti, omettendo nella pubblicazione i dati personali non pertinenti o eccedenti al fine di rendere conoscibili le deliberazioni dell'Autorità.

Cig (Codice identificativo gara), le nuove indicazioni Anac su tempistiche e modalità operative

L'Anac ha pubblicato due comunicati del 13 luglio con cui vengono forniti i chiarimenti sulle:

1. varie **tempistiche** per la corretta acquisizione del Codice identificativo di gara (Cig)
2. **modalità operative** per la corretta acquisizione del Codice identificativo di gara (Cig)

Il comunicato sulle modalità operative aggiorna il precedente comunicato del 10 febbraio 2016 e introduce una voce in più tra le motivazioni obbligatorie per

gli acquisiti effettuati nelle categorie merceologiche che prevedono il ricorso ai soggetti aggregatori.

Le stazioni appaltanti che intendono avviare una gara, devono acquisire il relativo **Codice identificativo di gara**, anche in modalità *smart*, in un momento antecedente all'indizione della procedura di gara.

In particolare il Cig va acquisito e riportato:

1. prima della sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, per le gare che prevedono la pubblicazione del bando o avviso di gara
2. prima dell'invio della lettera di invito, per le gare che ne prevedono l'invio
3. prima della stipula del relativo contratto, per gli acquisiti effettuati senza le formalità di cui ai punti 1. e 2., e consentire il versamento del contributo da parte degli operatori economici partecipanti (ad esempio nel caso di affidamenti in somma urgenza il Cig va riportato nella lettera d'ordine)
4. prima della stipula del relativo contratto, per le gare di cui non è previsto l'obbligo di contribuzione a favore dell'Autorità

Il presidente Cantone nel comunicato predispose 12 punti operativi per l'acquisizione corretta del Codice identificativo di gara.

Le modalità operative sono rivolte in particolare alle seguenti figure interessate alle procedure di gara:

- i responsabili unici del procedimento
- le stazioni appaltanti
- i soggetti aggregatori

Conferenza dei servizi semplificata, operativa dal 28 luglio

D.Lgs. 30.06.2016, n. 127
G.U. 13.07.2016, n. 162

Il D.Lgs. del 30 giugno 2016, n. 127, in vigore il 28 luglio 2016, introduce nuove regole per la **Conferenza di servizi** (ai sensi della legge 124/2015) che apportano una serie di semplificazioni.

In particolare, il decreto introduce modifiche ad alcune leggi fondamentali nell'edilizia, ossia:

- modifiche alla legge 241/90 (procedimento amministrativo)
- modifiche al decreto dpr 380/2001 (testo unico edilizia)
- modifiche al dlgs 152/2006 (Codice dell'ambiente)

La conferenza di servizi, disciplinata dalla legge 241/1990, ha lo scopo di facilitare l'acquisizione di autorizzazioni, atti, licenze, permessi e nulla-osta tramite la convocazione degli Enti interessati.

Il decreto 127/2016 prevede una **revisione generale della conferenza di servizi**, con la sostituzione degli artt. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 241/1990, confermando le 3 diverse modalità di indizione:

- **istruttoria**, indetta dalla facoltà dell'amministrazione procedente, anche su richiesta di altre amministrazioni coinvolte nel procedimento o del privato interessato, quando sia opportuno effettuare un esame contestuale dell'interesse pubblico per progetti di particolare complessità
- **decisoria**, indetta sempre dall'amministrazione procedente quando la conclusione del procedimento è subordinata all'ottenimento di più pareri
- **preliminare**, indetta su motivata richiesta dell'interessato per progetti di particolare complessità e di insediamenti produttivi di beni e servizi

Secondo la riforma, la conferenza decisoria si svolge in **forma semplificata** per i casi più semplici con una riduzione dei tempi lunghi di attesa con la modalità telematica e il silenzio-assenso per le PA che non si esprimono. Ove necessario, in relazione alla particolare complessità della determinazione da assumere, l'amministrazione procedente può comunque procedere direttamente in **forma simultanea** e in modalità sincrona.

Ecco alcune novità previste dal nuovo decreto:

- **si abbattano i tempi lunghi** attivando la conferenza semplificata, che non prevede riunioni fisiche, ma solo l'invio di documenti per via telematica
- la **conferenza simultanea** con riunione (anche telematica) si svolge **solo quando è strettamente necessaria**
- l'**assenso** delle amministrazioni che non si sono espresse si considera **acquisito**
- ciascuna amministrazione convocata avrà un **unico** soggetto **rappresentante abilitato**
- il termine della conferenza viene stabilito in **5 mesi al massimo** (in precedenza era indefinito)

<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/07/13/16G00141/sg>

Prevenzione incendi alberghi. In Gazzetta le nuove regole tecniche

D.M. 09.08.2016

G.U. 23.08.2016, n. 196

È stato pubblicato il Decreto contenente le nuove regole tecniche di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico - alberghiere superiori a 25 posti letto, ai sensi dell'art. 15 del dlgs 8 marzo 2006, n. 139.

Prevenzione incendi alberghi: classificazione

Le nuove regole tecniche di prevenzione incendi per alberghi si applicano alle seguenti attività ricettive turistico - alberghiere con oltre 25 posti letto:

- alberghi
- pensioni
- motel
- villaggi albergo
- residenze turistico - alberghiere
- studentati
- alloggi agrituristici
- ostelli per la gioventù
- bed & breakfast
- dormitori
- case per ferie

Ai fini della presente regola tecnica verticale di prevenzione incendi per alberghi, le attività sono classificate come segue:

- in relazione al numero di posti letto "p"
- in relazione alla massima quota dei piani "h"

Si devono applicare tutte le misure antincendio della regola tecnica orizzontale attribuendo i livelli di prestazione in esse definite.

Le nuove regole entreranno in vigore il 22 settembre 2016.

http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2016-08-23&atto.codiceRedazionale=16A06144&elenco30giorni=false

CERCO E OFFRO LAVORO

Perito Industriale elettrotecnico cerca spazio ufficio in condivisione in zona bassa comasca, preferibilmente comuni di Cermenate, Bregnano, Lomazzo.
Contattare Davide: 340-6494533.

Cordiali saluti.

IL PRESIDENTE

(Per. Ind. Orazio Spezzani)

