

Newsletter di aggiornamento professionale

—
FEBBRAIO 2017

ordine _
architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori / Torino



GRUPPO **24**ORE

Progetto: Area eventi cantina "Viña de Martino"
Isla De Maipo, Cile - Progettista Matteo Cornaglia

Sommario

NEWS

Appalti e Lavori Pubblici, Edilizia e Urbanistica, Fisco e Agevolazioni, Professione, Sicurezza **3**

RASSEGNA DI NORMATIVA

Ambiente, Appalti, Economia e Fisco, Immobili, Edilizia, Urbanistica e Demanio, Professione, Pubblica Amministrazione, Sicurezza **16**

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

Condominio e Immobili, Edilizia e Urbanistica, Professione **22**

Approfondimenti

LA VALUTAZIONE DEL RISCHIO INCENDIO NEI CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI

La valutazione dei rischi specifici di incendio e le conseguenti misure di riduzione e gestione, costituisce parte specifica della pianificazione di sicurezza e coordinamento prevista al titolo IV del D.Lgs. 81/08, e con riferimento al d.m. 10 marzo 1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro). (Dario Zanut, Il Sole 24 ORE – Cantieri24, 9 febbraio 2017)

27

LA LESIONE DELL'ASPETTO ARCHITETTONICO IN CONDOMINIO

L'art. 1127 cod. civ., dopo avere previsto il diritto del proprietario esclusivo dell'ultimo piano o del lastrico solare a elevare nuovi piani o nuove fabbriche (comma 1), stabilisce che gli altri condomini possono tuttavia opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio (comma 3).

(Giuseppe Bordolli, Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare, Edizione del 28 febbraio 2017, n. 1016 pag. 333-337)

37

L'ESPERTO RISPONDE

Appalti e Lavori Pubblici, Professione, Edilizia e Urbanistica **42**

Chiuso in redazione il 22 febbraio 2017

News

APPALTI e LAVORI PUBBLICI

■ **Correttivo. Subappalto in mano alla Pa, anche sull'indicazione della terna si deciderà gara per gara**

La bozza che sarà discussa forse già nella prossima riunione del Consiglio dei ministri allarga gli spazi di discrezionalità concessi alle amministrazioni

Vietato, a discrezione. È il nuovo modello di subappalto che emerge dal correttivo appalti appena messo in consultazione dal governo. La bozza che sarà discussa forse già nella prossima riunione del Consiglio dei ministri allarga gli spazi di discrezionalità concessi alle amministrazioni dal nuovo codice degli appalti.

Per capire come sta cambiando la disciplina dei subaffidamenti bisogna fare un passo indietro. Con il vecchio il Dlgs 163/2006 il subappalto infatti era sempre ammesso fino al 30% della categoria di lavori prevalente. Il nuovo codice ha operato due grandi modifiche. La prima è stata quella di estendere il limite del 30% all'intero importo del contratto. Dunque non soltanto ai lavori prevalenti, riducendo di fatto di moltissimo gli spazi di manovra delle imprese. La seconda modifica ha riguardato invece la scelta di spostare in campo alla Pa la possibilità di decidere se ammettere o meno i subaffidamenti. Tanto che qualche amministrazione, come l'Anas, ha deciso in qualche caso di vietare questa possibilità precisandolo nel bando.

Più che i metodi di calcolo dei tetti per i subaffidamenti è proprio questo il punto su cui le imprese hanno mosso le maggiori obiezioni. Motivo? La decisione gara per gara - è l'argomentazione dei costruttori - rende impossibile definire una strategia di impresa. Meglio organizzarsi per affidare le lavorazioni meno strategiche all'esterno o puntare a fare tutto in casa? Se decide di volta in volta la Pa, è la risposta, impossibile decidere una volta per tutte puntando alla massima efficienza.

Ora gli spazi di discrezionalità concessi alle amministrazioni si ampliano. Alla possibilità di concedere o meno il subappalto si aggiunge anche quella di decidere se chiedere o meno ai costruttori di indicare con l'offerta il nome di tre subappaltatori tra cui scegliere in corso di esecuzione. Al momento non c'è via di scampo. Per gli appalti sopra soglia il Dlgs 50/2016 impone l'indicazione della «terna». Mentre lascia l'opzione alle Pa per gli appalti senza interesse transfrontaliero.

Il correttivo ha già cambiato le carte in tavola due volte. La primissima bozza, infatti, introduceva la terna facoltativa, estendendo però fino alla stipula del contratto, dunque in una fase più vicina all'apertura effettiva dei cantieri, la possibilità per le imprese di indicare il nome dei subappaltatori. La bozza messa in consultazione invece lascia in mano alla Pa la scelta di chiedere o meno l'indicazione della rosa di subaffidatari. Nel caso si opti per questa strada, però, si chiarisce che l'indicazione deve arrivare con l'offerta. Esattamente come previsto ora.

(Mauro Salerno, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 21 febbraio 2016)

■ **Correttivo appalti. L'iter (difficile) per l'ok finale e il rischio di finire fuori tempo**

La deadline è fissata al 19 aprile. Il doppio passaggio in Consiglio dei ministri, lo slalom tra i pareri e le acque agitate in Parlamento potrebbero rendere il cammino complicato.

È tardata di una settimana rispetto ai primi annunci, ma alla fine l'informativa al Governo sulla bozza di decreto correttivo della riforma appalti è arrivata come previsto venerdì scorso (17 febbraio). Il passaggio indicato dal ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio come propedeutico all'avvio delle consultazioni del mercato, sul testo che dovrà poi cominciare il cammino formale in Consiglio dei ministri, segna il calcio di inizio del difficile cammino verso l'approvazione finale. Magari non si tratterà di una corsa a ostacoli, ma poco ci manca. E il pericolo di finire fuori tempo massimo non va sottovalutato. Perché si rischierebbe di mandare in fumo la delega, il lavoro svolto fino a ora e le attese di Pa e operatori sull'arrivo delle misure destinate a correggere le criticità rilevate in questi primi mesi di attuazione.

La consultazione, anche se un po' in sordina, è partita nella serata di venerdì con l'invio del testo agli «stakeholders» - fa sapere Palazzo Chigi - e durerà fino alla mezzanotte di mercoledì 22.

Il traguardo

Partiamo dalla data finale. La deadline per non incappare nella scadenza della delega è fissata al 19 aprile. A stabilirla è la legge con cui il Parlamento ha delegato il Governo a varare il nuovo codice (legge 11/2016, articolo 1, comma 8 e comma 12, lettera e). In base a queste norme il decreto correttivo deve essere varato «entro un anno dall'entrata in vigore» del nuovo codice. Sebbene porti nel titolo la data del 18 aprile, il Dlgs 50/2016 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.91 del 19 aprile 2016 ed è entrato in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione. Dunque fin qui non dovrebbero esserci dubbi.

Questa data, va ricordato, non rappresenta il termine entro il quale deve arrivare il via libera finale del governo. Ma quella di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale o, secondo alcune interpretazioni giuridiche più elastiche, quella in cui il provvedimento deve perlomeno essere firmato dal Capo dello Stato. In ogni caso, dopo l'ultimo passaggio in Consiglio dei ministri (e prima della pubblicazione) il decreto deve ottenere la «bollinatura» della Ragioneria e il «visto» del Presidente della Repubblica. Questo basta a individuare in venerdì 14 aprile la data ultima per l'approvazione finale del Governo.

Il kick-off

L'invio del testo alle associazioni portatrici di interessi è dunque partito venerdì sera. A meno però di non considerare l'apertura al mercato come una formalità priva di alcuna ricaduta concreta, questo dovrebbe escludere nei fatti (anche se al momento non ci sono certezze) la possibilità che il testo possa tornare per la prima approvazione in Consiglio dei ministri venerdì 24. Ipotizzando la concessione di un tempo minimo di 3-4 giorni per raccogliere le proposte dal mercato e di perlomeno altrettanti per valutarle e decidere se accoglierle o meno, si dovrebbe immaginare che la prima data utile per il via libera preliminare del Governo, che da quando è guidato da Paolo Gentiloni di regola si riunisce il venerdì, è il 3 marzo. Si tratta della stessa data in cui nel 2016 ha ricevuto il primo sì il nuovo codice.

In realtà c'è una seconda possibilità. Portare in Consiglio dei ministri il 24 più o meno la stessa bozza che si è messa in consultazione. E sfruttare l'intervallo destinato a raccogliere i vari pareri istituzionali anche per studiare le proposte arrivate dal mercato. Il fatto di aver aperto la consultazione solo per pochi giorni, indicando come data di chiusura il 22, fa pensare che potrebbe essere proprio questa la strada che sceglierà il Governo per provare ad anticipare i tempi.

Il tempo dei pareri

Dopo il primo via libera scatta la fase dei pareri. L'iter è sempre disegnato dalla legge delega. Il testo parte in contemporanea all'indirizzo della Conferenza Unificata, del Consiglio di Stato e delle Commissioni parlamentari competenti per materia (Ambiente e Lavori pubblici di Camera e Senato). Conferenza unificata e Consiglio di Stato hanno 20 giorni per esprimersi, il Parlamento 30. Tra il 3 marzo e il 14 aprile intercorrono 42 giorni. Anticipando al 24 febbraio si guadagna una settimana (dunque 49 giorni).

In entrambi i casi, se il Parlamento decidesse o fosse costretto dagli impegni a usare tutto il tempo a disposizione - includendo qualche giorno di "cuscinetto" per lo scambio dei documenti - saremmo già quasi al limite. Anche tenendo conto della possibilità che le due Camere optino per il varo di

pareri-fotocopia. Ma senza dimenticare che le Camere nelle prossime settimane saranno anche impegnate nella conversione di alcuni decreti-chiave (terremoto, Milleproroghe, decreto Sud oltre ai nuovi su sicurezza delle città e migranti)

Se invece Palazzo Chigi scegliesse di dare qualche giorno in più alla consultazioni degli operatori, portando il provvedimento per il primo via libera in Consiglio dei ministri venerdì 10 marzo, il Parlamento avrebbe a disposizione tempi molto risicati. Tra il 10 marzo e il 14 aprile corrono infatti soltanto 35 giorni. Ma questa è l'ipotesi meno probabile.

I pericoli sul cammino

È vero che Dlgs 50/2016 ottenne il primo ok dal Governo il 3 marzo e quello finale il 15 aprile seguendo, con qualche affanno, lo stesso iter ora previsto per il decreto correttivo. È però anche vero che la situazione questa volta appare più rischiosa. Innanzitutto per la natura della scadenza finale. L'anno scorso il 18 aprile era più che altro una data simbolo. Si trattava infatti del termine per il recepimento delle direttive europee da cui è scaturito il codice. Il Governo non voleva dare l'impressione di "snobbare" quella scadenza. Ma se si fosse andati oltre di qualche giorno (o settimana) non sarebbe accaduto nulla. Non si è mai visto l'avvio di una procedura di infrazione per lo sfioramento di un termine europeo per un tempo così limitato. Questa volta invece il termine è perentorio. Dal 20 aprile addio correttivo. Si dovrebbe ripartire con un testo di legge nuovo di zecca o con un decreto d'urgenza.

Ma non c'è solo questo. Se le Commissioni parlamentari avessero da ridire sul testo, segnalando al Governo lo "sfioramento" rispetto ai criteri della delega, «il Governo, con le proprie osservazioni e con eventuali modificazioni», stabilisce la legge, dovrebbe ritrasmettere «il testo alle Camere per il parere definitivo delle Commissioni parlamentari competenti, da esprimere entro quindici giorni dall'assegnazione».

È chiaro che questo eventuale tempo supplementare farebbe saltare tutti i piani. L'anno scorso non ce ne fu bisogno. Anche perché tra Governo e commissioni parlamentari sul codice era tempo di luna di miele. La prima bozza di correttivo circolata nei giorni scorsi - di fatto confermata dal testo messo in consultazione - ha, invece, fatto già alzare più di un sopracciglio in Parlamento. E non solo sui banchi delle opposizioni.

Il senatore Pd Stefano Esposito, il relatore che più si è impegnato nell'approvazione della delega a riformare il vecchio codice, non ha nascosto il «profondo imbarazzo» per il fatto che «alcuni punti della bozza siano da considerare fuori delega». Citando tra questi soprattutto le aperture sul divieto di appalto integrato, la revisione delle norme sul subappalto e l'allargamento del novero delle stazioni appaltanti che potrebbero evitare gli obblighi di qualificazione. Insomma, i rischi che non fili tutto liscio ci sono (e non vanno presi sottogamba).

(Mauro Salerno, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 20 febbraio 2016)

■ Correttivo appalti, tutte le (poche) novità della bozza in consultazione fino a mercoledì

Subappalto: terna facoltativa, ma da indicare con l'offerta. Salvi i vecchi direttori tecnici. General contractor oltre 150 milioni. Confermata la "sblindatura" del divieto di appalto integrato.

Ci sono diversi chiarimenti formali e solo qualche piccola integrazione di sostanza nella nuova bozza di decreto correttivo messa in consultazione da Palazzo Chigi. Vengono tutte ribadite le aperture rispetto al divieto di appalto integrato presenti nella prima bozza circolata negli ultimi giorni. Così come le novità sul subappalto (tetto al 30% sulla categoria prevalente). In questo caso però con un'integrazione relativa alla terna di subappaltatori. Come prevedeva la bozza precedente la terna diventa facoltativa (a discrezione della Pa). Ma in questo caso dovrà essere indicata con l'offerta e non prima della stipula del contratto.

Le novità

Prima delle conferme segnaliamo le novità contenute nella nuova bozza messa in consultazione.

Innanzitutto la forma: la bozza in consultazione prede la formulazione in articolato (erano 84 articoli). Il testo fornito è l'intero codice appalti, con evidenziate in grassetto le modifiche apportate dal correttivo. A un rapido confronto però il numero delle correzioni (circa 245) rimane confermato.

Passando al merito, la nuova bozza contiene la norma che salva i vecchi direttori tecnici, che hanno conquistato il titolo sul campo. La misura in realtà era presente anche nel vecchio testo. Ma sembrava riferita ai progettisti della Pa. Ora con la collocazione in un altro articolo si chiarisce che non è così.

Sul subappalto, come anticipato, vengono confermate le scelte contenute nella prima bozza. Con la sola novità relativa alla terna (diventa facoltativa, ma in caso da indicare con l'offerta). La Pa, inoltre, può prevedere altre fattispecie, anche sottosoglia, in cui obbligare a indicare i tre subappaltatori. L'indicazione, in questo caso, può avvenire più tardi: prima della stipula del contratto.

La formula del general contractor potrà essere usata solo sopra 150 milioni. Qui si schiarisce un'evidente svista, visto che nella prima bozza era scritto 15 milioni. Un limite troppo basso anche per evitare l'utilizzo del contraente generale come scappatoia al divieto di appalto integrato.

Il testo chiarisce poi che la disciplina della programmazione (triennale e biennale) non si applica alle centrali di committenza. Mentre viene cancellata la possibilità di affidare la validazione dei progetti sopra soglia anche alle strutture interne della Pa.

Sul fronte dell'iter di autorizzazione dei progetti, la nuova bozza precisa meglio quando è possibile continuare a ritenere validi i pareri già acquisiti nel caso in cui l'appalto si basi su progetti con pareri scaduti, introducendo un limite che non potrà essere superiore a 5 anni. Salta, inoltre, l'inserimento del termine di 60 giorni entro il quale Pa e enti gestori avrebbero avuto l'obbligo di pronunciarsi sul progetto di fattibilità in conferenza di servizi.

Fino all'arrivo di un nuovo decreto di Porta Pia i collaudi per le opere sotto i 500mila euro potranno essere sostituiti da un certificato di regolare esecuzione. Quanto ai bandi ora si chiarisce anche che l'avviso di aggiudicazione va dato 30 giorni dopo la conclusione del contratto e non 30 giorni dopo l'aggiudicazione.

Le conferme

Per il resto l'impianto del correttivo resta interamente confermato. A partire dalla "sblindatura" del divieto di appalto integrato. L'appalto su progetto definitivo potrà essere usato anche in caso di appalti a prevalente contenuto tecnologico e nelle urgenze. In più la gara su progetto definitivo viene "sdoganata" anche per i lavori di manutenzione (che non riguardino «rinnovo o sostituzione» di elementi strutturali delle opere) fino all'arrivo di un decreto che introdurrà una nuova forma di progettazione semplificata per questo tipo di interventi. Resta anche il "minicondono" per le Pa che avevano un progetto preliminare o definitivo già approvato al momento di entrata in vigore del codice (19 aprile 2016). Chi si trova in questa situazione potrà tirare fuori il progetto dal cassetto e dare il via alla gara.

Per restare alla progettazione, sono confermati anche l'obbligo di utilizzo dei parametri per la definizione dei compensi professionali e le semplificazioni per i concorsi di architettura.

Sul fronte imprese resta l'estensione a 10 anni del periodo base per dimostrare il possesso dei requisiti di qualificazione e il rating di reputazione rilasciato dall'Anac su base volontaria. Confermato anche il soccorso istruttorio gratis e la semplificazione dell'appalto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri.

Quanto alle misure più "delicate" anche la nuova bozza contiene l'obbligo di clausola sociale per gli appalti ad alta intensità di manodopera e la possibilità per le concessionarie autostradali di non calcolare i lavori di manutenzioni nel novero dell'80% degli appalti da affidare per forza con gara. **(Mauro Salerno, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 20 febbraio 2016)**

■ Nuovo Codice. Anche le engineering devono pagare il contributo integrativo

Lo prevede il decreto Mit 263/2016 sui requisiti per l'affidamento dei servizi di ingegneria. Saltano gli incentivi ai giovani.

Il contributo integrativo andrà pagato, anche dalle società di ingegneria. Dopo le polemiche dei mesi scorsi e le richieste del Consiglio nazionale degli ingegneri, la soluzione arriva direttamente dal ministero delle Infrastrutture che ha appena pubblicato in Gazzetta ufficiale (n. 36 del 13 febbraio 2017) il decreto n. 263 del 2016 sui requisiti che, in base al nuovo Codice appalti, vanno rispettati per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura. Salta, però, il pacchetto dedicato ai giovani professionisti: nella prima bozza del decreto, infatti, comparivano alcune regole per dare più spazio ai nuovi iscritti agli albi che, però, sono state cancellate in blocco.

Partiamo dai contributi. Il problema riguarda l'obolo tradizionalmente versato dalle società di ingegneria a Inarcassa: stando ai bilanci dell'ente, la partita vale circa 50 milioni di euro all'anno. In base a una formulazione infelice del Codice appalti, questa parte della contribuzione rischiava di saltare, con una ricaduta evidente sui conti dell'ente di previdenza. Sin da subito, però, era apparso chiaro che quell'errore andava sanato: impossibile pensare a un regalo di questa portata per le società di ingegneria. Alla fine, è stato il Mit a incaricarsi della soluzione.

Il decreto sui requisiti per l'affidamento dei servizi di architettura e di ingegneria, allora, all'articolo 8 contiene un passaggio dedicato alla regolarità contributiva. Qui si dice che "fermo restando quanto previsto in materia di Durc dalla legislazione vigente", alle società tra professionisti e alle società di ingegneria "si applica il contributo integrativo qualora previsto dalle norme legislative che regolano la cassa di previdenza di categoria cui ciascun firmatario del progetto fa riferimento in forza della iscrizione obbligatoria al relativo albo professionale".

Dal momento che l'ordinamento di Inarcassa prevede il pagamento del contributo, allora, il problema è risolto, come era stato chiesto a più riprese, nei mesi scorsi, dai professionisti. Per il resto, il provvedimento fissa i requisiti che i diversi soggetti devono rispettare per stare sul mercato: professionisti singoli, studi, società, raggruppamenti temporanei, consorzi stabili. Avranno tutti (professionisti esclusi) l'obbligo di comunicare all'Anac i loro dati identificativi: saranno inseriti nel casellario delle società di ingegneria e professionali.

Ma a fare rumore è anche quello che manca nel decreto. Un passaggio presente nella prima bozza, infatti, è stato completamente cancellato: riguarda i giovani. Il provvedimento nella prima versione prevedeva che i bandi per servizi di architettura e ingegneria potevano essere strutturati in modo da favorire chi ha meno anni. "Le stazioni appaltanti – scriveva il ministero - possono stabilire punteggi premianti nell'ambito del bando di gara per le società, i consorzi o i raggruppamenti temporanei che prevedono più di un giovane professionista o che abbiano stipulato accordi di formazione professionale per laureati abilitati da meno di cinque anni nelle materie tecniche, mediante l'attivazione di apposite convenzioni con istituti universitari". Questo passaggio, nella versione finale, è stato interamente stralciato.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 15 febbraio 2016)

■ Appalti, promozione con riserva

Promosso, ma con riserva. Dopo la prima informativa di venerdì scorso in Consiglio dei ministri, il decreto correttivo del Codice appalti ha incassato una lunga sequenza di reazioni di imprese e progettisti. E la notizia è che, nonostante la bozza sia stata costruita con il criterio del massimo ascolto possibile del mercato, gli operatori non hanno risposto solo con un coro di assensi.

Anzi. Se molti elementi sono piaciuti, almeno altrettanti sono finiti nel mirino e sono già oggetto di richieste di correzione. Così, la consultazione che il Governo sta per aprire non si preannuncia come

un passaggio indolore: sulla Cabina di regia di Palazzo Chigi poveranno parecchie obiezioni. E il testo che andrà in Cdm all'esito di questa fase potrebbe risultare parecchio modificato rispetto alla prima bozza.

I costruttori dell'Ance, per il tramite del presidente Gabriele Buia, mostrano di apprezzare il «grande lavoro» svolto dalle Infrastrutture, senza però nascondere che rimangono «alcuni punti critici». Tra le richieste quella di innalzare a 2,5 milioni il tetto per l'assegnazione degli appalti con il metodo antiturbativa per garantire trasparenza e semplificare l'assegnazione degli interventi meno complessi, oltre a e maggiore chiarezza sulle opere a scomputo. Resta inoltre da sciogliere il nodo del sorteggio delle imprese da invitare alle procedure negoziate senza bando, «che - sottolinea Buia - svilisce la qualificazione degli operatori e rende impossibile la programmazione dell'attività di impresa».

I produttori di acciaio per le costruzioni rappresentati da Unicmi, tra cui i fabbricanti di barriere stradali, hanno scritto al ministro Delrio per contestare la scelta di escludere le manutenzioni dagli appalti che le concessionarie autostradali dovranno affidare per forza con gara. I gestori citati dal codice, ricorda l'associazione, «hanno ottenuto la concessione senza aver vinto una gara». Per questo «dovrebbero avere l'obbligo di affidare all'esterno il 100% dei contratti, senza neanche il limite dei 150.000 euro» Gli impiantisti di Assital e Cna impianti, dal canto loro, contestano gli interventi sul subappalto che «non fanno bene nè alle imprese nè alle stazioni appaltanti». Per il presidente di Assital, Angelo Carlini le correzioni sul subappalto sono un ritorno al passato che «stravolge in maniera inaspettata il nuovo approccio alla regolazione del mercato che il Dlgs 50/2016 ha introdotto».

Mentre per il presidente di Cna impianti, Carmine Battipaglia questa correzione è una «incredibile inversione di marcia» che «è immotivata ed in quanto tale incomprensibile». I progettisti, invece, concordano sull'impatto positivo che avrà l'obbligo di utilizzare le tabelle del ministero della Giustizia per calcolare gli importi da porre a base delle loro gare. Ma contestano le novità sull'appalto integrato, l'affidamento contemporaneo di progetto e lavori. Lo dice il presidente dell'Oice (società di ingegneria), Gabriele Scicolone: «Le numerose deroghe che consentono l'appalto integrato sono un elemento del tutto negativo, di forte ambiguità per gli enti che da otto mesi lanciano gare di progettazione esecutiva le quali, a breve, porteranno a molti appalti di lavori. Ci appare un passo indietro troppo macroscopico». Per il presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, Armando Zambrano le novità in tema di appalto integrato sono «in palese contrasto con la delega attribuita al Governo».

Se fossero confermate, «sparirebbe uno dei principi cardine del nuovo Codice e cioè la distinzione tra progettazione ed esecuzione». Durante la consultazione il Cni chiederà al Governo di tornare indietro.

Perplessità sull'appalto integrato c'è anche tra gli architetti. Ma non solo, come spiega il loro vicepresidente Rino La Mendola: «Serviranno piccole modifiche per chiarire meglio le procedure di affidamento dei livelli successivi della progettazione al vincitore di un concorso e per ridurre l'impatto del cosiddetto accordo quadro sui servizi di architettura e ingegneria». In questo caso il pericolo è che lo strumento tagli fuori i piccoli professionisti. Intanto, una novità di prossima applicazione (l'entrata in vigore è fissata al prossimo 28 febbraio) arriva dalla pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto del ministero delle Infrastrutture sui requisiti per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura. Tra le altre cose, chiarisce la questione del contributo integrativo per le società di ingegneria: andrà regolarmente versato alla loro Cassa di riferimento.

(Giuseppe Latour, Mauro Salerno, Il Sole 24 ORE – Impresa e Territori, 15 febbraio 2017)

■ La progettazione sente l'effetto-codice: nel 2016 importi in gara cresciuti del 63%

Oice: impennata dell'ingegneria dopo l'entrata in vigore del Dlgs 50. Promosse 5.159 gare (+31,5%) per un importo di 764,7 milioni.

Per l'ingegneria e l'architettura il 2016 è stato l'anno della grande svolta. L'entrata in vigore del nuovo codice appalti che ha quasi azzerato gli appalti integrati (bandi di progettazione e lavori insieme permessi ora solo nei settori speciali) ha fatto riemergere le gare di sola progettazione che mettono a segno numeri da record.

Secondo l'osservatorio Oice-Informatel, infatti, lo scorso anno il numero di avvisi è cresciuto del 31,5% e il valore del 63,3%, al netto del maxibando Consip per attività di supporto specialistico e assistenza tecnica con un valore complessivo di oltre 261 milioni di dicembre 2015 (ma anche considerandolo, il dato del valore messo in gara resterebbe positivo del 4,8 per cento).

«Gli ottimi dati del mese di dicembre hanno aperto la strada a una fine d'anno molto positiva – ha dichiarato Gabriele Scicolone, presidente Oice –. Nei dodici mesi trascorsi si sta tornando ai valori che venivano messi in gara prima del 2007, prima della lunga crisi che speriamo di lasciarci alle spalle. Anche l'eccellente andamento delle gare di sola progettazione ci fa sperare in un buon 2017. Adesso è importante che questi buoni risultati siano consolidati nel prossimo decreto correttivo del codice dei contratti pubblici attraverso il rafforzamento del principio della centralità del progetto e del progettista, a partire da una maggiore certezza della disciplina sulle assicurazioni e sul calcolo dei corrispettivi. Ancora più importante, però – ha continuato il presidente Oice – è il percorso che deve portare alla semplificazione della fase di gara e che, da anni, l'Oice sostiene debba passare per la messa in linea di tutte le banche dati che possono consentire in tempo reale il controllo di requisiti di ordine generale e speciale dei concorrenti.

Il Ministero delle Infrastrutture ha avviato un buon lavoro che va finalizzato con efficacia e efficienza, così come occorre mettere a regime il sistema dei bandi-tipo e dei contratti-tipo, equilibrando il rapporto fra pubblico e privato. Infine occorre evitare che il nuovo sistema finisca per introdurre ulteriori e pesanti oneri per i progettisti, così come ha segnalato il Consiglio di Stato nel recente parere sul decreto in tema di livelli di progettazione. Su tutte queste materie – ha concluso Scicolone – l'Oice ha pronte le sue proposte sempre tese alla trasparenza, alla concorrenza e all'efficienza del sistema, affinché alla crescita della domanda pubblica di servizi di ingegneria e architettura corrisponda anche un progressivo innalzamento dell'innovazione dell'offerta, percorso di cui l'introduzione graduale dei processi Bim che stiamo seguendo e promuovendo, è parte fondamentale».

Tornando ai dati dell'osservatorio Oice-Informatel, le gare per servizi di ingegneria e architettura rilevate a dicembre sono state 538 (di cui 85 sopra soglia), per un importo complessivo di 91,5 milioni di euro (74,7 sopra soglia). Rispetto a 12 mesi prima, al netto del maxibando Consip, il numero delle gare cresce del 60,6% (+88,9% sopra soglia e +56,2% sotto soglia), e il loro valore cresce del 51% (+48,8% sopra soglia e +61,9% sotto soglia). Da segnalare tra le gare del mese quella della regione Sardegna da 32,2 milioni di euro per l'affidamento del servizio di assistenza tecnica per l'attuazione del p.o. Sardegna 2014-2020, divisa in 4 lotti.

Molto positivo il confronto dell'anno: da gennaio a dicembre 2016 sono state bandite 5.159 gare per un importo complessivo di 764,7 milioni che, rispetto al 2015 al netto del maxibando di dicembre, crescono del 31,5% nel numero (+58,4% sopra soglia e +28,9% sotto soglia) e del 63,3% nel valore (+87,2% sopra soglia e +9,3% sotto soglia). Al lordo del maxibando il valore messo in gara nel 2016 cresce solo del 4,8%.

Ancora molto alti i ribassi con cui le gare vengono aggiudicate. In base ai dati raccolti fino a dicembre il ribasso medio sul prezzo a base d'asta per le gare indette nel 2015 è al 40%, le prime notizie che riguardano le gare pubblicate nel 2016 danno un ribasso che arriva al 40,7%.

Le gare italiane pubblicate sulla gazzetta comunitaria sono passate dalle 351 unità del 2015, alle 556 dei dodici mesi appena trascorsi, con una crescita del 58,4%. Nell'insieme dei paesi dell'Unione Europea il numero dei bandi presenta, nello stesso periodo, una crescita del 10,6%. Nonostante questo l'incidenza del nostro Paese continua ad attestarsi su un modesto 2,7%, un dato di gran lunga inferiore rispetto a quello di paesi di paragonabile rilevanza economica: Francia 30,1%, Germania 21,3%, Polonia 7,8%, Gran Bretagna 5,5%.

Nel 2016 l'andamento delle gare miste, cioè di progettazione e costruzione insieme (appalti integrati, project financing, concessioni di realizzazione e gestione), è in crescita nel valore, 8.181 milioni (+59,7% rispetto al 2015), e in calo nel numero, 582 gare (-54,8%). Gli appalti integrati (possibili con il nuovo codice degli appalti solo nei settori speciali) da soli mostrano, sempre rispetto al 2015, cali del 68,6% in numero e del 18% in valore.

(Alessandro Lerbini, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 28 gennaio 2017)

EDILIZIA e URBANISTICA

■ Immobili occupati e decoro urbano, intervengono prefetto e questore

In vigore da oggi le norme contenute nel decreto legge in materia di sicurezza e decoro urbano pubblicato in «Gazzetta».

10

Giro di vite sul decoro urbano e sulle occupazioni abusive degli immobili. Se ne occupa il decreto pubblicato ieri sulla «Gazzetta Ufficiale» in vigore da oggi. Tra le altre cose, il decreto su «Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città» assegna anche un ruolo importante al prefetto che, si legge all'articolo 11 del testo, «nella determinazione delle modalità esecutive di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria concernenti occupazioni arbitrarie di immobili, nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 13 della legge 1° aprile 1981, n. 121, impartisce, sentito il comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, disposizioni per prevenire, in relazione al numero degli immobili da sgomberare, il pericolo di possibili turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica e per assicurare il concorso della Forza pubblica all'esecuzione di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria concernenti i medesimi immobili».

Allontanamento e sanzioni, con un livello crescente di severità, per chi occupa e impedisce l'accesso a infrastrutture e siti aperti al pubblico. Se ne occupano gli articoli 9 e 10 del provvedimento che prevedono - oltre a una sanzione tra 100 e 300 euro - anche l'allontanamento dal «luogo in cui è stato commesso il fatto». I comuni, attraverso i regolamenti di polizia urbana, possono «individuare aree urbane su cui insistono musei, aree e parchi archeologici, complessi monumentali o altri istituti e luoghi della cultura interessati da consistenti flussi turistici, ovvero adibite a verde pubblico, alle quali si applicano» le norme previste dal decreto.

L'ultima novità è quella che prevede, nella riparazione del danno, il coinvolgimento del responsabile: nei confronti di chi deturpa o sporca un sito o un manufatto, «il giudice - si legge all'articolo 16 - può disporre l'obbligo di ripristino e di ripulitura dei luoghi ovvero, qualora ciò non sia possibile, l'obbligo a sostenerne le relative spese o a rimborsare quelle a tal fine sostenute, ovvero, se il condannato non si oppone, la prestazione di attività non retribuita a favore della collettività per un tempo determinato comunque non superiore alla durata della pena sospesa, secondo le modalità indicate nella sentenza di condanna».

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 21 febbraio 2017)

■ Istat: le costruzioni frenano la caduta e chiudono il 2016 a -0,3%

Ma per il quarto mese consecutivo (da settembre a dicembre) è negativa la variazione tendenziale della produzione

Il dato Istat finale del 2016 sulla produzione nelle costruzioni (edilizia pubblica e privata, investimenti e manutenzione ordinaria), -0,3% rispetto al 2015, dopo sei anni consecutivi di cali compresi tra il -1,9 e il -13,4%, segnala la fine della caduta del settore delle costruzioni.

Nel 2010 la produzione annua era scesa del 3,3%, nel 2011 del 4,4%, nel 2012 la produzione ha

segnato -13,4%, nel 2013 -10,3%, nel 2014 -6,7%, nel 2015 -1,9%, nel 2016 (come detto) -0,3%.

Ma d'altra parte questo stop alla caduta non significa inizio della ripresa. Il -0,3% annuo è frutto di mesi positivi e mesi negativi, e gli ultimi quattro mesi sono stati tutti negativi (sempre in confronto tendenziale con lo stesso mese del 2015: settembre -1,4%, ottobre -2,2, novembre -2,3%, dicembre -0,2%).

Il dato complessivo dell'anno è sostanzialmente a "zero", o meglio poco sotto lo zero (-0,3%), frutto di mesi altalenanti, dove quelli positivi sono gennaio (+0,7%, e ancor prima novembre 2015 +4,7% e dicembre 2015 +1,3%, primi mesi positivi dopo sette anni con tutti i mesi negativi), febbraio 2016 +1,0%, aprile +28,8%, e agosto +5,1%, interrotti dal -0,6% di marzo, -3,1% maggio, -1,0% di luglio. Poi da settembre è tornato stabilmente il segno meno, come si diceva: settembre -1,4%, ottobre -2,2, novembre -2,3%, dicembre -0,2%.

Insomma, le costruzioni hanno probabilmente toccato il fondo del barile della crisi, ma non è ancora chiaro se questo sia l'inizio della ripresa oppure no.

11

A dicembre 2016, rispetto al mese precedente, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni registra un aumento dell'1,0%, ma questo è come sempre il dato meno significativo.

Rispetto allo stesso mese del 2015 - questo il dato più significativo - a dicembre 2016 si registra un calo dello 0,2% per l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario e del 3,5% per quello grezzo (i giorni lavorativi sono stati 20 contro i 21 di dicembre 2015). Nella media del 2016 gli stessi indici diminuiscono, rispettivamente, dello 0,3% e dello 0,9%.

A dicembre 2016 deboli segnali anche sul fronte dell'inflazione in edilizia, mentre come media annua 2016 in alcuni comparti i prezzi sono addirittura in discesa: in termini tendenziali, a dicembre gli indici del costo di costruzione aumentano dello 0,3% per il fabbricato residenziale, dello 0,6% per il tronco stradale con tratto in galleria e dell'1,0% per quello senza tratto in galleria.

Su base annua l'indice del costo di costruzione per il 2016 aumenta dello 0,3% rispetto all'anno precedente per il fabbricato residenziale, mentre diminuiscono dello 0,8% entrambi gli indici dei tronchi stradali, con tratto in galleria e senza tratto in galleria.

A dicembre 2016, il contributo maggiore all'aumento tendenziale del costo di costruzione del fabbricato residenziale è da attribuire all'incremento dei costi dei materiali (+0,3 punti percentuali). Il contributo maggiore all'aumento tendenziale degli indici del costo di costruzione dei tronchi stradali deriva dall'incremento dei costi dei materiali sia per quello con tratto in galleria (+0,5 punti percentuali) sia per quello senza tratto in galleria (+0,9 punti percentuali).

«L'Istat - crive Maurizio Sacconi, presidente della Commissione lavoro del Senato - ci consegna ancora una volta l'indicatore che segna il lungo periodo di crisi nel settore delle costruzioni. Nonostante la leggera ripresa in dicembre sul mese precedente, rimane fortemente contratto il settore che tradizionalmente ha avuto un assetto particolarmente trainante nell'economia italiana». «È significativo - sostiene Sacconi - il ritardo delle opere pubbliche dovuto non solo alla riduzione degli investimenti nella politica di bilancio ma anche all'ulteriore contrazione della capacità di realizzazione».

«Il mercato immobiliare poi, nonostante il giusto azzeramento dell'Imu sulla prima casa ed alcuni sintomi di ripresa - prosegue Sacconi - rimane sofferente per la tassazione smodata ad opera di amministrazioni comunali che scaricano le loro inefficienze sulla diffusa proprietà delle famiglie e dei piccoli imprenditori. Avrebbe senso una sessione parlamentare dedicata proprio a questo settore in modo da creare una adeguata moral suasion nei confronti di tutte le istituzioni interessate».

(Alessandro Arona, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 21 febbraio 2016)

■ Casa Italia, pronta la lista degli interventi-pilota di messa in sicurezza antisismica

La lista degli interventi su cui ha lavorato anche l'architetto e senatore a vita Renzo Piano è stata definita e trasmessa a Palazzo Chigi.

«Abbiamo inviato una prima lista di localizzazioni per i cantieri-pilota per la messa in sicurezza antisismica». Lo ha detto il coordinatore e project manager di Casa Italia, Giovanni Azzone, nel corso di un'audizione ieri alla Camera, presso la Commissione sul degrado delle periferie. Azzone era accompagnato dal Alessandro Balducci, docente al politecnico di Milano ed esperto presso la struttura di missione Casa Italia.

La lista è in realtà non ancora raffinata. «Abbiamo preparato una lista di dieci luoghi ma dobbiamo incrociarli con la disponibilità di edifici residenziali pubblici», ha precisato Azzone.

Si tratta degli interventi che l'architetto e senatore Renzo Piano sta contribuendo a definire nelle sue caratteristiche di standardizzabilità. «I dieci cantieri - ha ricordato Alessandro Balducci - sono finalizzati a dimostrare che si può intervenire senza mandare fuori le persone». La lista, ricorda infine, Azzone, include tre tipologie di intervento, relative a diverse caratteristiche costruttive, per ciascuna localizzazione.

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 8 febbraio 2016)

FISCO e AGEVOLAZIONI

■ Sismabonus, certificazione semplificata per agevolare il lavoro dei professionisti

Classificazione approvata dal Consiglio, a fine mese il Dm Delrio - Con l'aumento di una classe detrazione al 70%, con due all'80%.

Otto classi di rischio, con l'introduzione della "A+", sul modello della certificazione energetica. Un sistema fortemente semplificato, con una corsia rapida per gli interventi sugli edifici in muratura, per agevolare l'ingresso sul nuovo mercato di tutti i professionisti. La valutazione di due parametri: quello economico dei costi di ricostruzione in caso di danni da terremoto e quello della salvaguardia delle vite umane. E, in arrivo, una campagna di formazione per gli operatori, guidata dal ministero delle Infrastrutture.

Sono queste le novità chiave delle linee guida per la classificazione sismica degli edifici, che lunedì 20 febbraio l'assemblea plenaria del Consiglio superiore dei lavori pubblici, il massimo organo tecnico consultivo del Governo, ha approvato in via definitiva. Non è stato solo un passaggio tecnico: il documento, infatti, costituisce la base, insieme a un decreto del Mit e a un documento applicativo, del pacchetto che dovrà dare attuazione al sismabonus, il nuovo sconto fiscale disegnato dalla legge di Bilancio 2017, che consentirà di godere di detrazioni fino all'85%. Il provvedimento dovrebbe arrivare al traguardo entro la fine del mese (non serve la registrazione della Corte dei Conti, sarà immediatamente pubblicato), rispettando le previsioni del ministro Graziano Delrio.

L'approvazione è arrivata alla fine di un lungo lavoro di limatura. «Rispetto al documento che era stato già elaborato – spiega il presidente del Consiglio superiore, Massimo Sessa – abbiamo introdotto importanti innovazioni che consentiranno di avere uno strumento più funzionale».

Il riferimento è, anzitutto, alla scelta di introdurre una specifica valutazione del criterio della salvaguardia delle vite umane, che si affianca alla valutazione basata su parametri economici, già presente nel primo documento.

L'altra innovazione forte è la grande semplificazione del sistema: le linee guida definitive sono un documento leggero, composto da dodici pagine, di pronto uso per tutti i professionisti.

Il meccanismo, comunque, resta nelle sue linee generali simile a quello anticipato nelle scorse settimane. Per accedere allo sconto servirà una valutazione della situazione dell'edificio e, poi, una volta effettuati gli interventi di messa in sicurezza, una diagnosi sui miglioramenti ottenuti. L'immobile potrà essere incasellato, prima e dopo, in otto classi di rischio sismico (due in più rispetto alla prima versione): dalla A+ alla G. Per avere il bonus, sarà necessario scalare almeno una classe. Per alcuni interventi minori, il cosiddetto "consolidamento locale", ci sarà una procedura semplificata. E' una scelta che va nella direzione indicata dal ministro Graziano Delrio: limitare al massimo la burocrazia per gli interventi di rammento più piccoli. Seguendo la stessa filosofia, anche per gli edifici in muratura ci sarà una procedura semplificata. In pratica, in casi come quelli dei piccoli borghi del Centro Italia ci sarà una corsia preferenziale per gli interventi più semplici, come l'innesto di catene in acciaio.

Ora manca solo il provvedimento di attuazione del ministero delle Infrastrutture, in arrivo entro il prossimo 28 febbraio. Dovrà definire alcuni aspetti applicativi dello sconto, delimitando ad esempio quali spese potranno godere della detrazione. Dovrebbero rientrare nel perimetro del bonus le spese documentate per la diagnosi sismica, l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e la valutazione della classe sismica post intervento. Anche chi non tocca i muri ma effettua solo la diagnosi avrà, con ogni probabilità, uno sconto, pari al 65 per cento. Per promuovere lo strumento, il Mit organizzerà una campagna di formazione degli operatori. Per verificare i primi risultati, a valle della fase di applicazione, il Consiglio superiore istituirà una commissione di monitoraggio.

(Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE –Quotidiano Edilizia e Territorio, 22 febbraio 2017)

■ Bonus sull'acquisto case delle imprese

Sarà di nuovo possibile utilizzare l'agevolazione, in vigore per tutto il 2016, relativa alla detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata sull'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese (articolo 1, comma 56, legge 28 dicembre 2015, n. 208). Questa proroga è contenuta nel maxiemendamento al Milleproroghe approvato ieri da Palazzo Madama e che ora andrà alla Camera.

Con questa proroga, quindi, i periodi agevolati per beneficiare della detrazione del 50% dell'Iva sugli acquisti di abitazioni (anche non da adibire ad abitazione principale) e delle relative pertinenze è tutto il 2016 e da una lettura complessiva della norma modificata dovrebbe essere coperto tutto il 2017, salvo indicazioni di segno contrario e penalizzanti per il contribuente che dovessero arrivare in via interpretativa dall'amministrazione finanziaria e che dovessero limitare la portata dell'intervento sul 2017 ai soli periodi successivi all'entrata in vigore della legge di conversione del Milleproroghe.

In questi periodi, devono essere effettuati sia i rogiti notarili (non rileva il preliminare), sia i relativi pagamenti dell'Iva (anche in parte). Non rileva il fatto che l'acquisto sia effettuato nel 2016 e il pagamento, anche in parte, nel periodo agevolato del 2017 o viceversa (acconti nel 2016 e rogito nel periodo incentivato del 2017).

Si ritiene che se la fattura è di 110 euro, di cui 100 di imponibile e 10 di Iva, e il pagamento nei due periodi agevolati è di 10 euro, non si possa imputare questo pagamento solo all'Iva e detrarre 5 euro.

L'importo della detrazione va suddiviso in dieci anni, a parte dal periodo "in cui sono state sostenute", cioè pagate, le spese. Relativamente alla verifica dell'effettuazione, nei due periodi agevolati, sia del rogito di acquisto e sia del pagamento, va detto che la norma prevede che solo l'acquisto (atto notarile) debba essere "effettuato" in questi periodi.

La norma, quindi, non pone vincoli temporali alle date dei pagamenti delle fatture di acquisto (le quali comprendono l'Iva da detrarre al 50%).

Seguendo la norma, quindi, sembrerebbero agevolabili tutti i pagamenti effettuati dal 1° gennaio 2016 (non quelli precedenti, perché la disposizione non esisteva) e anche quelli successivi al 31 dicembre 2017. Quindi, una volta fatto il rogito nei periodi agevolati, il principio di cassa servirebbe solo per stabilire l'anno da cui far partire la rateizzazione decennale della detrazione del 50% dell'Iva pagata. In realtà, secondo la circolare dell'agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12/E, risposta 7.1, è necessario che anche "il pagamento dell'Iva avvenga" nei periodi agevolati.

Si concorda con l'interpretazione dell'agenzia delle Entrate, invece, relativamente agli acconti versati nei periodi agevolati, per rogiti che vengono effettuati al di fuori degli stessi.

In questi casi, infatti, il bonus non spetta "perché la norma si riferisce agli acquisti effettuati o da effettuare entro" questi periodi.

Relativamente agli acconti pagati nel 2015, per acquisti di case effettuati nei periodi agevolati, infine, il bonus non spetta (circolare 18 maggio 2016, n. 20/E, paragrafo 10.3), perché la norma non era in vigore nel 2015.

14

L'ESEMPIO

Si ritiene che se la fattura è di 110 euro, di cui 100 di imponibile e 10 di Iva, e il pagamento nei due periodi agevolati è di 10 euro, non si possa imputare questo pagamento solo all'Iva, detrarre 5 euro

LE RATE

L'importo della detrazione va suddiviso in dieci anni, a parte dal periodo "in cui sono state sostenute", cioè pagate, le spese.

L'ACQUISTO

Nei due periodi agevolati, sia del rogito di acquisto e sia del pagamento, la norma prevede che solo l'acquisto (atto notarile) debba essere "effettuato" in questi periodi

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Norme e Tributi, 17 febbraio 2017)



PROFESSIONE

■ Fondazione Inarcassa: giusta la scelta dell'equo compenso per i professionisti

Tomasi: consentirà di tutelare il lavoro autonomo, riaffermandone dignità e importanza.

«Accogliamo con grande soddisfazione la reintroduzione del tema equo compenso durante le audizioni sul Jobs act del lavoro autonomo, svolte nei giorni scorsi in commissione Lavoro alla Camera». Sono le parole con le quali Andrea Tomasi, presidente della Fondazione Inarcassa, braccio operativo sui temi della professione di Inarcassa, commenta l'andamento dell'esame del disegno di legge in Parlamento. Nei giorni scorsi, infatti, il presidente della commissione, Cesare Damiano si era detto «favorevole al ritorno delle tariffe per le prestazioni svolte dai liberi professionisti». Appoggiando una proposta che, ormai da anni, viene avanzata da tutto il fronte dei professionisti tecnici.

In questo contesto, è da oltre un anno che la fondazione Inarcassa richiede e auspica l'adozione di questo strumento. «Con l'abbinamento delle proposte di legge a firma degli onorevoli Ciprini e Gribaudo al provvedimento già in discussione, speriamo vivamente che l'introduzione dell'equo compenso, con un'adeguata modalità di calcolo, diventi uno dei punti di forza e di qualificazione dello Statuto dei lavoratori autonomi», dice ancora il presidente. Che prosegue: «Il nostro plauso va, in particolare, alle dichiarazioni rilasciate dal Presidente della commissione Lavoro della Camera, Cesare

Damiano, il quale ha evidenziato la necessità di prevedere tariffe o parametri per i liberi professionisti, facendo così registrare un cambio di rotta rispetto alla prima lettura del provvedimento in Senato».

Nello specifico, la Rpt non chiede il ripristino del vecchio sistema di tariffe, ma un meccanismo che dia a tutti i cittadini dei parametri di equa retribuzione dei professionisti, agganciati a standard minimi di qualità. Da tempo, infatti, Fondazione Inarcassa, in qualità di organismo di tutela di architetti e ingegneri liberi professionisti, lamenta uno scadimento della dignità professionale della categoria, a favore della guerra al ribasso dei prezzi e a totale e colpevole scapito della qualità delle prestazioni. «L'introduzione dell'equo compenso consentirà di tutelare il lavoro autonomo, riaffermandone dignità e importanza», conclude Tomasi.

(Pierpaolo Masciocchi, II Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 7 febbraio 2017)

SICUREZZA

15

■ I segnali di sicurezza per la prevenzione di infortuni

Lo scorso 2 febbraio 2017 è entrata in vigore la norma UNI EN ISO 7010:2017, che contiene una raccolta di simboli armonizzati e prescrive i segnali di sicurezza da utilizzare nella prevenzione degli infortuni, nella protezione dal fuoco, per l'informazione sui pericoli alla salute e nelle evacuazioni di emergenza.

Si evidenzia che la forma e il colore di ogni segnale di sicurezza sono conformi alla norma ISO 3864-1 e la progettazione dei segni grafici è conforme alla norma ISO 3864-3.

La nuova norma è applicabile a tutti i siti in cui le questioni legate alla sicurezza delle persone necessitano di essere poste. Comunque, non è applicabile ai segnali utilizzati nel traffico ferroviario, stradale, fluviale, marittimo e aereo e, in generale, in quei settori soggetti a una regolamentazione che può differire in alcuni punti della presente norma e della serie ISO 3864.

La norma specifica gli originali dei segnali di sicurezza che possono essere ridotti o ingranditi per esigenze di riproduzione e di applicazione.

Si evidenzia anche che rispetto al D.Lgs. 81/2008, la norma UNI EN ISO 7010:2017, presenta alcune differenti rappresentazioni grafiche. In tal senso, si richiama l'attenzione sul loro significato equivalente, oltreché sulla loro valenza in rapporto proprio con i pittogrammi presenti nell'Allegato XXV del D.Lgs. 81/2008 e nella Direttiva 92/58/CEE.

Dal confronto emerge chiaramente che la differenza fra i simboli utilizzati dalla norma UNI EN ISO 7010:2017 non equivocano il significato, rendendo equivalenti, al fine del loro utilizzo in ambito nazionale, i simboli.

(Pierpaolo Masciocchi, II Sole 24 ORE – Tecnici24, 7 febbraio 2017)

Rassegna di normativa

(G.U. 21 febbraio 2017, n. 43)



DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016

Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale.

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016

Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino centrale.

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 ottobre 2016

Approvazione del Piano di gestione del rischio di alluvione del distretto idrografico dell'Appennino meridionale.

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

DECRETO 20 gennaio 2017

Attuazione della direttiva 2016/774/UE del 18 maggio 2016, recante modifica dell'allegato II della direttiva 2000/53/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, relativa ai veicoli fuori uso.

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 22 dicembre 2016

Estensione del regime di aiuto, di cui alla legge 15 maggio 1989, n. 181, ai comuni colpiti dagli eventi sismici del 2016, in attuazione dell'art. 25 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 e del decreto-legge 11 novembre 2016, n. 205.

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

COMUNICATO

Deliberazione dell'Albo nazionale gestori ambientali del 23 gennaio 2017

(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 27 gennaio 2017

Organizzazione della struttura centrale del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 15).

(G.U. 6 febbraio 2017, n. 30)

DECRETO-LEGGE 9 febbraio 2017, n. 8

Nuovi interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016 e del 2017.
(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 27 gennaio 2017

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nel periodo dall'11 al 18 marzo 2016 nel territorio della Provincia di Foggia.
(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE

DECRETO 26 gennaio 2017

Attuazione della direttiva (UE) 2015/1480 del 28 agosto 2015, che modifica taluni allegati delle direttive 2004/107/CE e 2008/50/CE nelle parti relative ai metodi di riferimento, alla convalida dei dati e all'ubicazione dei punti di campionamento per la valutazione della qualità dell'aria ambiente.
(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 1 febbraio 2017

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nella Regione Molise.
(G.U. 11 febbraio 2017, n. 35)

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 10 agosto 2016

Sisma Regione Abruzzo obiettivi, criteri e modalità di programmazione delle risorse per la ricostruzione pubblica assegnazione di risorse ad interventi cantierabili e invariati (piano stralcio) e assistenza tecnica. (Delibera n. 48/2016).
(G.U. 13 febbraio 2017, n. 36)

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

DELIBERA 10 agosto 2016

Sisma Regione Abruzzo - Programma di sviluppo per l'area del cratere sismico - Contenuti e quadro finanziario programmatico complessivo (Legge n. 125/2015, articolo 11, comma 12). (Delibera n. 49/2016).
(G.U. 14 febbraio 2017, n. 37)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Approvazione dell'accordo di programma con ENEA per lo svolgimento delle attività di ricerca di cui al Piano triennale della ricerca di sistema elettrico nazionale 2015-2017.
(G.U. 14 febbraio 2017, n. 37)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 29 dicembre 2016

Individuazione dei prezzi unitari massimi di alcune produzioni agricole, delle strutture aziendali, dei costi di smaltimento delle carcasse animali applicabili per la determinazione dei valori assicurabili al mercato agevolato e per l'adesione ai fondi di mutualizzazione nell'anno 2017.
(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)



Appalti

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 2 dicembre 2016

Definizione degli indirizzi generali di pubblicazione degli avvisi e dei bandi di gara, di cui agli articoli 70, 71 e 98 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.
(G.U. 25 gennaio 2017, n. 20)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 24 novembre 2016

Modifiche al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 18 aprile 2013 per l'istituzione e l'aggiornamento degli elenchi dei fornitori prestatori di servizi ed esecutori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa, di cui all'art. 1 comma 52, della legge 6 novembre 2012, n. 190. (G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE COMUNICATO 21 dicembre 2016

Modelli di segnalazione all'Autorità per le comunicazioni utili ai fini dell'esercizio del potere sanzionatorio della Autorità, relativamente ad Operatori Economici nei cui confronti sussistono cause di esclusione ex art. 80 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, nonché per le notizie, le informazioni dovute dalle stazioni appaltanti ai fini della tenuta del casellario informatico. (G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE DELIBERA 11 gennaio 2017

Indicazioni operative per un corretto perfezionamento del CIG. (Delibera n. 1). (G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DECRETO 2 dicembre 2016, n. 263

Regolamento recante definizione dei requisiti che devono possedere gli operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria e individuazione dei criteri per garantire la presenza di giovani professionisti, in forma singola o associata, nei gruppi concorrenti ai bandi relativi a incarichi di progettazione, concorsi di progettazione e di idee, ai sensi dell'articolo 24, commi 2 e 5 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. (G.U. 13 febbraio 2017, n. 36)

AUTORITA' NAZIONALE ANTICORRUZIONE DELIBERA 21 dicembre 2016

Attuazione dell'articolo 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, per l'anno 2017. (Delibera n. 1377/2016). (G.U. 21 febbraio 2017, n. 43)



Economia e Fisco

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO DECRETO 31 gennaio 2017

Ripartizione delle risorse finanziarie destinate agli interventi di riconversione e riqualificazione produttiva di aree interessate da situazioni di crisi industriali. (G.U. 16 febbraio 2017, n. 39)

COMITATO INTERMINISTERIALE PER LA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA DELIBERA 10 agosto 2016

Approvazione del programma complementare al PON «Governance e capacità istituzionale 2014-2020» agenzia coesione territoriale. (Delibera n. 47/2016). (G.U. 16 febbraio 2017, n. 39)

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO DECRETO 3 gennaio 2017

Modifiche al decreto 1° luglio 2014, recante: «Nuovi criteri per l'erogazione e modalità per la liquidazione e l'anticipazione di contributi allo spettacolo dal vivo, a valere sul fondo unico per lo spettacolo di cui alla legge 30 aprile 1985, n. 163». (G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO



DECRETO 6 febbraio 2017

Approvazione delle specifiche tecniche per la creazione di programmi informatici finalizzati alla compilazione delle domande e delle denunce da presentare all'ufficio del registro delle imprese per via telematica o su supporto informatico.

(G.U. 18 febbraio 2017, n. 41)



Immobili/Edilizia/Urbanistica/Demanio

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, senza tabacchi, relativi al mese di dicembre 2016 che si pubblicano ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'art. 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica).

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 7 dicembre 2016

Proroga dei termini di aggiudicazione di cui al decreto n. 943 del 23 dicembre 2015 in merito ad interventi di adeguamento strutturale e antisismico degli edifici scolastici. (Decreto 969).

(G.U. 2 febbraio 2017, n. 27)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 28 novembre 2016

Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari. (Decreto n. 936/2016).

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 29 novembre 2016

Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie. (Decreto n. 937/2016). (17A00427)

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA

DECRETO 11 gennaio 2017

Adozione di un modello informatizzato per la formulazione delle richieste di cofinanziamento relative agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alle leggi 14 novembre 2000, n. 338, e 23 dicembre 2000, n. 388 e note per la compilazione. (Decreto n. 26/2017).

(G.U. 9 febbraio 2017, n. 33)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 febbraio 2017

Modifica dei decreti del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016 e 6 dicembre 2016 in materia di riqualificazione e sicurezza delle periferie.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

DECRETO-LEGGE 20 febbraio 2017, n. 14

Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città.

(G.U. 20 febbraio 2017, n. 42)



Professione

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

COMUNICATO

Determinazione della riduzione dei contributi previdenziali ed assistenziali in favore dei datori di



GRUPPO24ORE

lavoro del settore edile, per l'anno 2016.
(G.U. 6 febbraio 2017, n. 30)

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI COMUNICATO

Approvazione della delibera adottata dal Comitato nazionale dei delegati della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza per gli ingegneri ed architetti liberi professionisti, in data 28-29 aprile 2016. (17A01225)
(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)



Pubblica Amministrazione

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Comunicato relativo alla circolare 20 gennaio 2017, n. 5415, concernente: «Modalità di erogazione delle agevolazioni in favore della nuova imprenditorialità.»
(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Comunicato relativo al decreto 19 gennaio 2017, recante la graduatoria per l'ammissione all'istruttoria delle domande di agevolazione relative al bando «grandi progetti di ricerca e sviluppo - risorse PON IC».
(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO PER LE PARI OPPORTUNITA' COMUNICATO

Avviso per l'individuazione del gestore del Servizio pubblico di emergenza 114
(G.U. 1 febbraio 2017, n. 26)

MINISTERO DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITA' E DELLA RICERCA DECRETO 7 dicembre 2016

Autorizzazione in favore degli enti locali per interventi a valere sul mutuo di cui al decreto n. 640 del 1° settembre 2015 - piano 2016. (Decreto n. 968).
(G.U. 2 febbraio 2017, n. 27)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE COMUNICATO

Comunicato relativo alla legge 11 dicembre 2016, n. 232, concernente «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019».
(G.U. 3 febbraio 2017, n. 28)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Comunicato relativo al decreto 31 gennaio 2017 recante le nuove graduatorie per l'ammissione all'istruttoria delle domande di agevolazione relative al bando «Grandi progetti di ricerca e sviluppo - risorse PON IC».
(G.U. 6 febbraio 2017, n. 30)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 31 gennaio 2017

Tasso di riferimento determinato per il periodo 1° gennaio - 30 giugno 2017, relativamente alle operazioni a tasso variabile, effettuate dagli enti locali ai sensi dei decreti-legge 1° luglio 1986, n. 318, 31 agosto 1987, n. 359 e 2 marzo 1989, n. 66, nonché della legge 11 marzo 1988, n. 67.
(G.U. 10 febbraio 2017, n. 34)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI



DECRETO 3 gennaio 2017

Disposizioni generali concernenti le modalità di utilizzo del fondo nazionale contro gli sprechi, in attuazione della legge 19 agosto 2016, n. 166.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

LEGGE 17 febbraio 2017, n. 15

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 dicembre 2016, n. 237, recante disposizioni urgenti per la tutela del risparmio nel settore creditizio.

(G.U. 21 febbraio 2017, n. 43)



Sicurezza

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 20 gennaio 2017

Integrazioni e modifiche al decreto 31 marzo 2016 recante l'approvazione dell'elenco degli esplosivi, degli accessori detonanti e dei mezzi di accensione riconosciuti idonei all'impiego nelle attività estrattive, per l'anno 2016.

(G.U. 31 gennaio 2017, n. 25)

ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE COMUNICATO

Adozione del regolamento «Affidamento aeroporti demaniali per l'aviazione generale» Edizione 1, emendamento 1.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE COMUNICATO

Adozione del regolamento «Mezzi aerei a pilotaggio remoto» Edizione 2, emendamento 2.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE COMUNICATO

Adozione del regolamento «Requisiti per il personale addetto alla fornitura dei servizi meteorologici per la navigazione aerea» Edizione 2.

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE COMUNICATO

Adozione del regolamento «Regole dell'Aria Italia» Edizione 3

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE COMUNICATO

Adozione del regolamento «Infrastrutture a servizio dell'attività HEMS» Edizione 1

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

ENTE NAZIONALE PER L'AVIAZIONE CIVILE COMUNICATO

Abrogazione del regolamento «Impianto di prevenzione delle collisioni in volo - ACAS II»

(G.U. 17 febbraio 2017, n. 40)

Rassegna di giurisprudenza

 CONDOMINIO e IMMOBILI

■ Corte di Cassazione – Sentenza 14 febbraio 2016 n. 3893

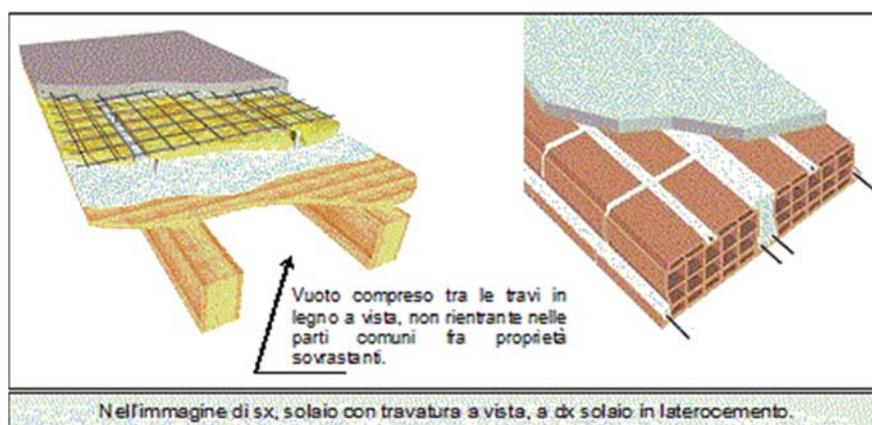


NOTA

Non sono parti comuni i vuoti nell'orditura delle travi in legno fra unità sovrapposte

Una recente sentenza della Corte Suprema di Cassazione, n. 3893 del 14 febbraio 2017, analizza la controversia relativa alla sostituzione di un solaio su travi in legno (a vista), posto a separazione di due appartamenti sovrapposti, appartenenti a due proprietari diversi. L'intervento è stato eseguito, in fase di ristrutturazione, dal proprietario del piano superiore che ha provveduto alla sostituzione del vecchio solaio con uno in laterocemento. L'inquilino del piano sottostante lo ha citato in giudizio accusandolo di aver ridotto l'altezza fruibile del proprio appartamento con il nuovo manufatto posto in opera. Vediamo nel dettaglio.

Il solaio, come è facile intuire, essendo posto a divisione di due piani sovrastanti di un edificio risulta, in linea di massima, oggetto di comunione fra i rispettivi proprietari dei due piani relativamente alla parte strutturale, in quanto assolve alla duplice funzione di sostegno del piano superiore e di copertura di quello inferiore. Nel caso in esame, il solaio originario si componeva, nella parte sottostante, di una travatura in legno a vista avente funzione di sostegno e dunque parte integrante della struttura portante, con spazi vuoti compresi nell'orditura delle travi stesse. L'intervento di sostituzione del solaio con uno in laterocemento, ha sì mantenuto lo spessore precedentemente occupato dalle travi (come è stato accertato da verifica tecnica) ma, data la sua composizione, ha occupato anche quegli spazi vuoti che risultavano volumetria di esclusivo uso del proprietario dell'appartamento sottostante.



Sono proprio quegli spazi vuoti il tema del contendere. Il proprietario del vano sottostante, così come ribadito dalla Corte di Cassazione, ha l'utilizzo esclusivo di quei vuoti che risultano far parte della

volumetria di sua proprietà. Egli "ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico" (art. 832 c.c.); in tal senso, qualunque fosse l'impiego da parte del proprietario, si ritiene che anche il "non uso" può essere considerato un legittimo modo di godimento del bene.

In questo senso, dunque, il proprietario del piano sovrastante ha erroneamente considerato oggetto di comunione, e dunque parte integrante del solaio, anche lo spazio oltre le travi in legno aventi funzione di sostegno: così come il pavimento poggiato sul solaio risulta di proprietà esclusiva dell'appartamento posto al piano superiore (e quindi assoggettabile a qualunque tipo di intervento – rimozione, sostituzione – in base alle esigenze del fruitore proprietario), anche il volume esistente fra le travi a vista che costituiscono il soffitto dell'appartamento posto al piano inferiore, è liberamente impiegabile dal proprietario per gli usi che più gli aggradano (decoro pittorico, installazione apparecchi illuminanti, ecc.)

Pertanto, "la ristrutturazione del solaio che comprometta l'utilizzo di detto spazio (e l'abbassamento sino all'intradosso delle travi) determina un pregiudizio in capo al proprietario del vano sottostante che è ex se risarcibile".

Altro motivo che conferma quanto disposto dalla Cassazione, è la disciplina indicata nell'art. 1125 c.c. per la quale "le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto". Certo non si chiarisce la condizione in oggetto, ma si ribadisce il concetto che la parte sottostante di un solaio (parte comune fra appartamenti sovrapposti), è di esclusiva competenza del proprietario del piano sottostante. **(Angelo Pesce, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 20 febbraio 2017)**



EDILIZIA e URBANISTICA

■ Tar Puglia – Lecce - Sentenza 1 febbraio 2017, n. 110



NOTA

L'inizio lavori richiede il nulla-osta del Genio Civile

Il nulla-osta del Genio Civile non costituisce un presupposto di validità del permesso di costruire bensì solo una condizione per dare inizio ai lavori. In sostanza, nelle more dell'ottenimento del nulla-osta, il comune può benissimo approvare il progetto fermo restando che i lavori (specie quelli in cemento armato) potranno essere eseguiti solo dopo il "via libera" da parte del Genio Civile.

Il caso in esame

Tutto nasce dalla classica baruffa tra vicini. Questa volta la lite scoppia perché il vicino, nel realizzare alcune opere, chiude due luci/finestre di proprietà del confinante. Quest'ultimo diffida il dirimpettaio a ripristinare lo status quo ante e, in assenza di risposta, esercita il diritto di accesso agli atti estraendo copia dei titoli edilizi rilasciati dal comune. A seguito delle verifiche, accerta che il vicino aveva ceduto l'immobile ad un terzo che esercitava l'attività di affittacamere; era stato quest'ultimo ad ottenere i titoli edilizi ed ad aver chiuso le finestre. Si accerta, inoltre, che il progetto assentito non rappresentava le "finestra incriminate". Di conseguenza, il proprietario chiede al comune di procedere all'annullamento d'ufficio dei titoli edilizi abilitativi ordinando la demolizione delle opere ed il ripristino della luce ostruita. Il comune fa orecchie da mercante e la questione finisce davanti al TAR.

Manca l'assenso del Genio Civile

Il proprietario danneggiato contesta al comune di aver rilasciato il titolo edilizio in favore del vicino senza aver prima acquisito il nulla osta antisismico da parte del Genio Civile. Sul punto il TAR (Puglia,

Lecce, sent. 1 febbraio 2017, n.110) ricorda che il permesso di costruire in zona sismica può essere rilasciato anche se non sia stato ancora acquisito il prescritto nulla-osta da parte del Genio Civile. Tale documento, infatti, non deve essere inteso come un presupposto di legittimità del permesso di costruire costituendo, invece, solo una condizione all'avvio dei lavori. In sostanza, il comune può rilasciare il titolo edilizio, che attesta la corrispondenza tra il progetto presentato e la normativa edilizia ed urbanistica, ma la parte non può iniziare i lavori senza aver preventivamente acquisito il "nulla osta" (TAR Campania, Napoli, Sez. VIII, sent. 8 luglio 2009, n. 3821). Per comprendere il giusto peso della pronuncia occorre partire dal presupposto che l'intero territorio italiano è soggetto a rischio sismico più o meno rilevante per cui, allo stato, non esistono comuni sottratti alla normativa sismica. E' quindi necessario tener bene a mente che, in assenza del nulla-osta da parte del Genio Civile è precluso dare inizio ai lavori (art. 94, D.P.R. 380/2001). A dire il vero, sarebbe necessaria una precisazione. In attesa dell'ottenimento del nulla osta da parte del Genio Civile, sarebbe possibile dare avvio ai lavori di sbancamento e preparazione del cantiere (che comportano comunque l'avvio dei lavori); ad essere preclusa sarebbe solo la realizzazione delle opere in cemento armato tanto che alcuni comuni ammettono che l'impresa possa provvedere alla predisposizione delle opere in ferro (quali le gabbie di fondazione).

La normativa in esame

La materia è disciplinata dall'art. 93 del D.P.R. 380/2001 che pone a carico del soggetto che intende realizzare una costruzione in zona sismica di presentare domanda allo sportello unico per l'edilizia che provvede a trasmetterla al competente ufficio tecnico della regione. Alla domanda andrà allegato il progetto (firmato dal tecnico abilitato e dal direttore dei lavori) accompagnato da una relazione sulla fondazione, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione. Di norma l'autorizzazione dovrebbe essere rilasciata entro sessanta giorni dalla relativa richiesta. Il condizionale è d'obbligo in quanto il termine non ha natura perentoria e, spesso e volentieri, gli uffici "sforano" abbondantemente; comunque, in caso di perdurante silenzio da parte dell'amministrazione, l'interessato potrà presentare ricorso al Presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo. Occorre tener presente che il comune, ove le opere ricadano in zona classificata sismica, ha solo l'obbligo di accertare la regolarità formale dell'autorizzazione ovvero la sua rispondenza ai grafici progettuali approvati nonché la permanente validità del nulla-osta rilasciato dal genio civile; al comune, invece, è precluso ogni controllo sulla corrispondenza tra le opere progettate e la normativa di settore in quanto l'amministrazione comunale potrebbe anche non disporre del personale in possesso della necessaria qualificazione professionale.

Il parere delle giurisprudenza

Secondo la giurisprudenza prevalente, ai fini della normativa sismica non vi è alcuna differenza tra opere che necessitano di permesso di costruire e quelle soggette a procedura semplificata (tipo DIA/SCIA); l'obbligo di ottenere il preventivo nulla-osta, pertanto, deve essere sempre rispettato, a prescindere dalla tipologia di opera a realizzarsi in quanto scopo della norma è tutelare la pubblica e privata incolumità (Cass. pen., Sez. III, sent. 6 ottobre 2016, n. 42601).

Di conseguenza, anche le opere precarie richiedono il preventivo rilascio del nulla-osta; la Cassazione ha ritenuto che esso sia necessario persino per la realizzazione di serre per la floricoltura (Cass. pen., Sez. III, sent. 29 maggio 2002, n. 33158). Per amor di cronaca si ricorda che, secondo parte della giurisprudenza, il nulla-osta non è necessario per le opere ricadenti in località dichiarate a bassa sismicità, all'uopo indicate nei decreti di attuazione della legge (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 26 novembre 2001, n. 5936). Si ricorda, in proposito, che il Genio Civile ha poteri di controllo, vigilanza e di repressione estremamente ampi (definiti dalla legge 64 del 2 febbraio 1974) e può esercitare tali poteri sia sul progettista, negando il proprio assenso ad un particolare progetto mediante la restituzione del medesimo, che sulla direzione dei lavori.

Le sanzioni

La realizzazione di opere in assenza del prescritto nulla-osta comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della legge 64/1974 (Cass. pen., Sez. III, sent. 23 febbraio 1990). Il mancato rispetto delle norme comporta la configurazione di un reato permanente a carico dei responsabili la cui consumazione si protrae sino a quando non viene presentata la relativa denuncia con l'allegato progetto, ovvero le opere non vengono portate a termine (Cass. pen., Sez. III, sent. 11 febbraio



2014, n. 12235; sent. 4 giugno 2013, n. 29737 e sent. 17 febbraio 2011, n. 17217). La vigilanza è demandata agli ufficiali di polizia giudiziaria, agli ingegneri e geometri degli uffici del Ministero dei lavori pubblici e degli Uffici Tecnici regionali, provinciali e comunali, alle guardie doganali e forestali, agli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, in generale, a tutti gli agenti a servizio dello Stato, delle province e dei comuni. Accertata la violazione alle norme sismiche, viene compilato un processo verbale che viene trasmesso all'ufficio tecnico della regione o del genio. L'ingegnere capo provvede a darne notizia alla Magistratura chiamata a verificare l'esistenza di eventuali reati; parallelamente, viene notificata al direttore dei lavori, al proprietario ed alla ditta esecutrice delle opere l'ordinanza di sospensione dei lavori. Con tale adempimento i poteri dell'amministrazione vengono meno in quanto spetterà all'autorità giudiziaria, con decreto o con sentenza di condanna, ordinare la demolizione o impartire le necessarie prescrizioni per rendere le opere conformi (art. 97 del D.P.R. 380/2001). Abbiamo detto che il mancato rispetto della normativa sismica comporta un reato permanente che cessa nel momento in cui non viene presentata la relativa istanza ovvero i lavori non vengono portati a termine. Ove l'azione del giudice penale sia preclusa perché il reato è ormai estinto, i relativi provvedimenti sanzionatori, che possono consistere nella demolizione ovvero nell'ordine di apportare delle modifiche al progetto, compete al Presidente della giunta regionale (art. 100 del D.P.R. 380/2001). Da ultimo si ricorda che il privato non può presentare progetto in sanatoria (ex art. 36) per l'adeguamento delle opere costruite in violazione delle normativa tecnica dettata dall'art. 83 del D.P.R. 380/2001.

(Donato Palombella, Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 10 febbraio 2017)

■ Corte di appello di Trento – Sezione Penale – Sentenza n. 197/2016



NOTA

Lottizzazione abusiva se non si rispetta la vocazione originaria

Condannati per lottizzazione abusiva i proprietari di un fondo che invece di realizzare due depositi per attrezzi agricoli con annesso abitazioni, come prevedeva la concessione edilizia, costruiscono due immobili cedendo a terzi uno dei fabbricati.

Il reato è stato confermato dalla Corte di appello di Trento con la sent. n. 197/2016. La Sez. pen. ha ricordato che in materia di reati edilizi, la condotta consistente nel frazionamento e nella predisposizione di un terreno agricolo alla realizzazione di più edifici aventi natura e destinazione residenziale integra il reato previsto dal D.P.R. 380/2001, art. 44, lett. c), lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio.

E' infatti un'attività edificatoria fittiziamente connessa alla coltivazione e allo sfruttamento produttivo del fondo e incompatibile con l'originaria vocazione dell'area.

(Il Sole 24 ORE – Tecnici24, 8 febbraio 2017)



PROFESSIONE

■ Corte di Cassazione – Sentenza 24 gennaio 2017 n. 1752



NOTA

Disciplinare spedito fuori azienda, sì al recesso

Un architetto, dipendente comunale con qualifica di tecnico responsabile dei lavori pubblici, denunciava l'ente di appartenenza per asserite violazioni edilizie. L'esposto non aveva però alcun esito, se non una richiesta riservata di chiarimenti che l'ente locale riceveva dalla Prefettura.

Venuto così a conoscenza dell'iniziativa del proprio dipendente, il Comune avviava una procedura

disciplinare a carico di quest'ultimo che, tuttavia, al momento di presentare le proprie giustificazioni non si limitava ad indirizzarle al segretario comunale (naturale destinatario in qualità di responsabile del procedimento disciplinare), ma ne inviava copia anche al Prefetto, al Procuratore della Repubblica, alla Corte dei conti, a due consiglieri comunali, e ad alcuni rappresentanti sindacali territoriali esterni e interni all'amministrazione.

Ritenendo che tale comportamento fosse diretto a gettare discredito sull'amministrazione, il Comune licenziava l'architetto per violazione degli obblighi di fedeltà, correttezza e buona fede, avuto riguardo al grado d'affidamento richiesto dalle mansioni affidate al lavoratore e all'intensità dell'elemento intenzionale.

La legittimità del licenziamento veniva dapprima dichiarata dal Tribunale di primo grado e confermata dalla Corte d'appello (con sentenza successivamente cassata per vizio di motivazione), e poi nuovamente ribadita dalla Corte d'appello di Milano in funzione di Giudice del rinvio.

In esito a un'articolata vicenda processuale, il licenziamento è stato quindi nuovamente sottoposto al vaglio della Cassazione che, con sentenza 1752 del 24 gennaio 2017, ne ha pronunciato definitivamente la validità.

Ritiene infatti la Corte che il lavoratore, inviando le proprie giustificazioni a soggetti estranei all'amministrazione datrice di lavoro, abbia posto in essere «un atto esorbitante dalle finalità del procedimento disciplinare», adombrando anche «presunti illeciti dell'amministrazione idonei a screditarla e della cui veridicità, anche solo putativa, non vi era prova».

Tale condotta, prosegue la Cassazione, costituisce un comportamento idoneo a ledere irrimediabilmente il vincolo fiduciario con il datore di lavoro, in quanto «non giustificato» e «posto in essere senza alcuna necessità, se non la volontà di proseguire l'opera di discredito del datore di lavoro, iniziata con la denuncia di asserite violazioni edilizie».

L'entità della diffusione, unita alla «lesività insita nella circostanza che i fatti descritti erano risultati del tutto infondati» non ha consentito, infine, di ritenere operante il principio sancito dall'articolo 54-bis del Dlgs 165/2001, secondo cui «il pubblico dipendente che denunci «condotte illecite di cui sia venuto a conoscenza in ragione del rapporto di lavoro, non può essere sanzionato, licenziato o sottoposto ad una misura discriminatoria». Per espressa previsione di legge, infatti, tale tutela opera solamente «fuori dei casi di responsabilità a titolo di calunnia o diffamazione, ovvero per lo stesso titolo ai sensi dell'articolo 2043 del codice civile».

(Angelo Zambelli, Il Sole 24 ORE – Quotidiano del Lavoro, 25 gennaio 2016)

■ Corte di Cassazione – Sezione Prima Civile - Sentenza 15 febbraio 2017 n. 4018



NOTA

Contratti con la PA

Si alla revoca del decreto ingiuntivo ottenuto dall'architetto per i compensi relativi al lavoro svolto per il comune, se nell'atto di istituzione del rapporto professionale c'è la firma del responsabile del procedimento ma non del sindaco.

La cassazione afferma che i contratti con la Pa devono essere redatti, a pena di nullità, in forma scritta e, salva la deroga per i contratti con le ditte commerciali che possono essere conclusi a distanza, con la sottoscrizione dell'organo rappresentativo esterno all'ente, in quanto munito di poteri necessari per vincolare l'amministrazione, e della controparte, in unico documento in cui siano specificate le clausole che disciplinano il rapporto. I giudici ricordano che la rappresentanza legale dei comuni spetta al sindaco e solo lui può delegare ai singoli assessori, con apposito provvedimento, determinate attribuzioni.

(Il Sole 24 ORE – Quotidiano Diritto, 15 febbraio 2017)

Approfondimenti

La valutazione del rischio incendio nei cantieri temporanei e mobili

(Dario Zanut, *Il Sole 24 ORE – Cantieri24*, 9 febbraio 2017)

La valutazione dei rischi specifici di incendio e le conseguenti misure di riduzione e gestione, costituisce parte specifica della pianificazione di sicurezza e coordinamento prevista al titolo IV del D.Lgs. 81/08, e con riferimento al d.m. 10 marzo 1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro).

Le azioni di sicurezza antincendio sono finalizzate a ridurre la probabilità dell'insorgenza di incendio ed a limitarne le conseguenze, ed in particolare:

- ridurre la probabilità che possa insorgere un incendio (attività di prevenzione);
- limitare le conseguenze di un incendio (attività di protezione);
- consentire la evacuazione dei luoghi di lavoro in condizioni di sicurezza;
- garantire l'efficace intervento dei soccorritori e la sicurezza degli stessi.

Le procedure di valutazione dei rischi incendi sono formulate secondo le seguenti fasi:

- Identificazione dei pericoli;
- Identificazione delle persone esposte;
- Eliminazione o riduzione dei rischi;
- Valutazione rischio residuo e predisposizione programma organizzativo gestionale;
- Gestione emergenza.

1. Identificazione dei pericoli

I pericoli di incendio nei cantieri sono individuabili in:

a. Presenza di fonti di calore:

- Lavorazioni con uso di fiamme libere;
- Calore dovuto a funzionamento di macchine;
- Calore dovuto ad anomalo funzionamento di apparecchiature ed impianti.

b. Presenza di materiali combustibili:

Caratteristiche chimiche e fisiche

- Quantità;
- Pezzatura;
- Modalità di lavorazione;
- Modalità di stoccaggio;

c. Presenza di sostanze infiammabili;

Tipologia delle sostanze infiammabili;

- Quantità;

d. Modalità di stoccaggio

- Tipologia della lavorazione (travaso, tipo di contenitori ecc.);
- Contenimento di eventuali perdite;
- Tipologia della lavorazione (travaso, tipo di contenitori ecc.);

e. Presenza di gas tecnici;
Tipologia delle sostanze infiammabili;

- Quantità;
- Modalità di stoccaggio.

f. Presenza di lavorazioni pericolose;
Lavorazioni che comportano l'uso di fiamme libere;

- Saldatura;
- Lavorazione o uso di sostanze che prevedono reazione esotermiche;
- Riscaldamento di materiali;
- Lavori in luoghi ristretti, luoghi cabinati o poco ventilati, luoghi in altezza.

g. Carenze organizzative e gestionali

- Discontinuità impreviste, accelerazione di tempi per recuperi o imprevisti;
- Mancanza di coordinamento nelle lavorazioni;
- Procedure di lavoro e di gestione di cui al punto 6.

2. Identificazione delle persone esposte

Nei cantieri occorre considerare la tipologia di lavorazione e le modalità con cui i lavoratori svolgono le proprie mansioni, in particolare occorre valutare:

- la quantità di persone presenti in singole zone o fasi lavorative;
- tipologia e quantità di lavoratori di ditte esterne presenti;
- i luoghi di lavoro in genere;
- luoghi di lavoro particolari, quali luoghi ristretti, luoghi in altezza ecc.;
- le condizioni climatiche di lavoro (esposizione al sole, freddo ecc.);
- lavori in particolari orari, condizioni di luce (lavori notturni, serali ecc.);
- lavori da svolti in solitudine o da specialisti singoli (es. lavori artistici ecc.);
- lavoratori neo-assunti;
- eventuale presenza di lavoratori portatori di handicap.

3. Eliminazione o riduzione dei rischi

Dopo aver identificato i rischi e gli esposti occorre stabilire se il rischio può essere:

- eliminato;
- ridotto o sostituito con alternative più sicure;
- adottare ulteriori misure di sicurezza antincendio

in tale fase occorre confrontare le valutazioni eseguite con i criteri stabiliti dalle normative, ed in particolare:

- Norme antincendio cogenti (Decreti Ministeriali, Circolari ecc.);
- Norme di buona tecnica UNI e CEI;
- Raccomandazioni di buona pratica suggerite da associazioni ed enti autorevoli;
- Indicazioni e prescrizioni dei costruttori di macchinari ed impianti;
- Istruzioni di progettisti ed installatori;
- Indicazioni fornite dal coordinatore in sede di progettazione e/o direzione lavori, indicazioni di consulenti;

- Indicazioni dei lavoratori e dei rappresentanti per la sicurezza;
- Indicazioni di fonti pubbliche internazionali.

4. Valutazione rischio residuo e predisposizione programma organizzativo gestionale per il controllo ed il miglioramento nel tempo del livello di sicurezza raggiunto.

Il mantenimento ed il miglioramento del livello di sicurezza antincendio raggiunto viene ottenuto mediante:

- designazione degli addetti alla lotta antincendio e gestione emergenze;
- programmi gestionali per evitare il verificarsi di un incendio e contenere la sua propagazione;
- controllo a manutenzione dei presidi antincendio;
- procedure di emergenza da attuare in casi di incendio;
- informazione e formazione del personale.

La riduzione dei rischi - criteri generali di sicurezza antincendio

1. Accessi all'area

In generale nei fabbricati in costruzione deve essere assicurata la possibilità di accostamento all'edificio delle autoscale dei Vigili del Fuoco almeno ad una qualsiasi finestra o balcone di ogni piano, al fine di raggiungere tramite percorsi interni di piano i vari locali; a tal fine gli spazi devono essere tali da consentire lo sviluppo dell'autoscala. L'accostamento della autoscala VF dovrà essere garantito anche in caso di presenza di operatori in altezza (cabine comando gru ecc.).

In prossimità dell'accesso all'area di cantiere, per un distanza di almeno 3 mt. dai limiti dell'accesso, dovrà essere evitato il parcheggio di veicoli ed il deposito di materiale ingombrante.

In corrispondenza degli ingressi principali ed all'ingresso di ciascuna zona, devono essere esposti, in modo evidente, quadri sinottici che indichino in modo chiaro e semplificato le seguenti informazioni:

- la planimetria dei locali con le varie destinazioni d'uso;
- la posizione di chi legge;
- i percorsi di esodo e la posizione delle uscite di sicurezza;
- la dislocazione dei mezzi antincendio;
- il comportamento che il pubblico dovrà tenere in caso di incendio;
- i provvedimenti da adottare in caso di emergenza da parte del personale addetto.

2. Vie e uscite di emergenza

Si fa riferimento all'allegato III del d.m. 10 marzo 1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro).

3. Impianti ed attrezzature di controllo ed estinzione, allarme

Estintori

Le aree di pertinenza dell'attività devono essere protette da estintori portatili d'incendio, di tipo approvato, con capacità estinguente non inferiore a 13A-89B-C, utilizzabili anche su apparecchi sotto tensione elettrica ed installati secondo i seguenti criteri:

- a. essere distribuiti nella misura di almeno n. 1 estintore ogni 300 mq. di superficie lorda, con un minimo di un estintore per piano e/o compartimento e nelle zone a rischio specifico di seguito indicati.
- b. essere comunque raggiungibili con percorsi non superiori a 15 metri;
- c. essere ubicati in posizione visibile e segnalata, all' altezza di mt 1.50 da terra.
- d. essere facilmente e sicuramente raggiungibili, e protetti da urti accidentali;
- e. estintori supplementari devono essere collocati in prossimità degli accessi e degli eventuali punti di maggior pericolo.

Rete idranti

In relazione alla valutazione di rischi nel cantiere l'interno degli edifici deve essere protetto da naspi DN 20 e/o idranti DN 45.

Il numero e la posizione dei naspi (o degli idranti) deve essere tale da consentire l'intervento con un getto efficace in ogni punto dell'area protetta:

- a. Devono essere ubicati in posizione ben visibile e segnalata, facilmente e sicuramente accessibile;
- b. In linea di principio devono essere posti ad ogni piano, in prossimità delle uscite e/o degli accessi alle scale, lungo le vie di evacuazione, e in prossimità di aree a rischio specifico;

Gli idranti esterni, se previsti, devono essere del tipo DN 70, conformi alle norme UNI 9485-9486, e devono soddisfare i seguenti ulteriori requisiti:

- a. Devono essere soddisfatti i requisiti indicati per gli idranti DN 45 ai punti 9.3.4 a, b, c;
- b. Gli idranti devono essere installati ad una distanza di 5-15 metri dagli edifici da proteggere, preferibilmente in corrispondenza degli accessi, dislocati a distanza reciproca non superiore a 80 metri, ed in modo tale che ogni punto del perimetro del fabbricato, e/o dell'area protetta, disti non più di 40 metri;
- c. È preferibile, quando possibile, l'installazione di idranti fuori terra del tipo a colonna;
- d. Il dimensionamento dell'impianto deve essere tale da assicurare all'idrante DN 70, posizionato nelle condizioni idraulicamente più sfavorevoli e nell'ipotesi di contemporaneità di funzionamento prevista per quelli DN 45, una portata non inferiore a 450 l/min alla pressione minima di almeno 3 bar.

30

Idranti esterni della rete pubblica

All'insediamento del cantiere dovrà essere individuato l'idrante stradale più vicino ed indicato all'interno del cantiere da apposito cartello inamovibile

Impianti allarme

Nei cantieri in cui è prevista la presenza di numerose persone, deve essere previsto un sistema di allarme, con dispositivi sonori devono avere caratteristiche ed ubicazione tali da poter avvertire le persone presenti e segnalare le condizioni di pericolo in caso di incendio.

Il comando del funzionamento simultaneo dei dispositivi sonori deve essere posto in luogo che non presenti particolari rischi d'incendio, e che sia permanentemente presidiato, con il continuo controllo del personale preposto.

Il funzionamento del sistema di allarme deve essere garantito, anche in assenza di alimentazione elettrica principale, per un tempo non inferiore a 30 minuti

4. Impianti elettrici

Gli impianti elettrici devono essere installati a regola d'arte, in conformità a quanto previsto dalle specifiche norme di buona tecnica.

In generale dovrà essere posta particolare attenzione ad evitare che:

- a. le persone presenti possano entrare in contatto con elementi in tensione dell'impianto;
- b. i componenti costituiscano pericolo di innesco e/o di propagazione di incendi o di esplosioni;
- c. i cavi, le attrezzature, gli impianti possano determinare situazioni di pericolo e/o intralcio per le vie di esodo o per eventuali interventi di soccorso;

I circuiti che entrano o attraversano gli ambienti a maggior rischio in caso di incendio, devono essere protetti contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti con dispositivi di protezione posti a monte di questi ambienti.

I componenti elettrici che possono raggiungere temperature superficiali pericolose per l'innesco dell'incendio dei materiali adiacenti fissi, devono essere installati in uno dei modi seguenti:

- a. entro o su elementi che resistano a tali temperature e non trasmettano il pericolo;

- b. dietro schermi termicamente isolati;
- c. ad una distanza sufficiente a permettere un'adeguata dissipazione del calore per evitare il pericolo d'innescò dell'incendio.

Gli apparecchi di illuminazione devono essere resistenti alla fiamma ed all'accensione e quelli sospesi devono essere montati in modo che il loro movimento non possa danneggiare i cavi di alimentazione; i cavi di alimentazione non devono essere sottoposti a sollecitazioni meccaniche; qualora esistano pericoli derivanti da urto, devono essere installati apparecchi di illuminazione dotati di protezione specifica.

5. Illuminazione di sicurezza

In generale le vie di circolazione e di esodo, nonché le lavorazioni a rischio incendio devono disporre di luce naturale adeguata al fattore di rischio previsto, o sufficiente luce artificiale di notte o quando la illuminazione è carente.

Deve essere installato un adeguato sistema di illuminazione di sicurezza tale da garantire una affidabile segnalazione delle vie di esodo, che deve inoltre soddisfare le seguenti caratteristiche:

31

- a. l'impianto di sicurezza deve essere indipendente da qualsiasi altro impianto elettrico dell'attività. L'alimentazione dell'impianto di sicurezza può essere centralizzata od autonoma.
- c. l'illuminazione di sicurezza deve sostituirsi automaticamente ed immediatamente alla illuminazione normale quando questa venga a mancare, e deve essere in grado di funzionare per almeno 60 minuti alle condizioni previste in progetto;
- d. deve essere assicurato un livello di illuminamento tale da consentire un ordinato sfollamento fino a spazi all'aperto di adeguate dimensioni, non inferiore a 5 lux ad 1 metro di altezza in corrispondenza delle scale e delle porte, e non inferiore a 2 lux in ogni altro ambiente al quale abbia accesso il pubblico;
- f. il colore utilizzato per la illuminazione artificiale deve tenere conto delle condizioni di lavoro (lavori in altezza, luoghi ristretti ecc.) e non deve alterare o influenzare la percezione di segnali o cartelli stradali.

6. Segnaletica di sicurezza

Deve essere installata segnaletica di sicurezza, robusta, inamovibile ed esposta in modo evidente, e/o mediante altri mezzi ritenuti eventualmente opportuni.

In particolare dovrà essere adeguatamente segnalata:

- la ubicazione dei mezzi antincendio;
- la ubicazione delle uscite e delle vie di esodo;
- il divieto di utilizzare fiamme libere in zone a rischio prestabilite;
- raccomandazioni e prescrizioni per evitare l'insorgere di incendi;
- raccomandazioni e prescrizione finalizzati alla gestione in sicurezza di lavorazioni, impianti depositi e simili;
- procedure di emergenza in caso di incendio o incidente di qualsiasi natura.

7. Aree ed impianti a rischio specifico

Sono aree ed impianti a rischio specifico tutte le zone di un cantiere e gli impianti che per le loro configurazioni o caratteristiche tecnologiche configurano la presenza di un particolare rischio di incendio.

Tale aree in genere sono:

- Depositi di materiali combustibili a carattere fisso;
- Depositi e zone accumulo materiali, rifiuti o scarti di lavorazione;
- Depositi di sostanze infiammabili e pericolose in genere;
- Depositi di gas tecnici in bombole.
- Impianti Termici;

- Gruppi elettrogeni;
- Impianti e depositi distribuzione carburante;
- Impianti di trasporto ed utilizzazione gas.

8. Lavorazioni pericolose

Distanze di sicurezza

Mantenere una distanza di sicurezza da operazione di saldatura e taglio con gas tecnici nonché saldatura elettrica.

Lavori di saldatura in condizioni di pericolo

È vietato effettuare operazioni di saldatura o taglio, al cannello od elettricamente, nelle seguenti condizioni:

- a) su recipienti o tubi chiusi;
- b) su recipienti o tubi aperti che contengono materiale quali sotto l'azione del calore possono dar luogo a esplosioni o altre reazioni pericolose;
- c) su recipienti o tubi anche aperti che abbiano contenuto materie che evaporando o gassificandosi sotto l'azione del calore possono dar luogo a esplosioni o altre reazioni pericolose.

È altresì vietato di eseguire le operazioni di saldatura nell'interno dei locali, recipienti o fosse che non siano efficacemente ventilati.

Quando le condizioni di pericolo previste si possono eliminare con l'apertura del recipiente chiuso, con l'asportazione delle materie pericolose e dei loro residui, con l'uso di gas inerti o con altri mezzi o misure, le operazioni di saldatura e taglio possono essere eseguite anche sui recipienti o tubazioni indicati allo stesso primo comma, purché le misure di sicurezza siano disposte da un esperto ed effettuate sotto la sua diretta sorveglianza.

9. Procedure gestionali

Durante la gestione del cantiere devono essere osservate procedure e cautele riguardanti i diversi rischi incendio, ed in particolare:

9.1 Maneggio di sostanze infiammabili e pericolose - Rifornimenti

9.1.1 Durante il rifornimento di macchine a combustione interna dovrà essere posta cura per evitare eventuale spandimento, soprattutto in zone riscaldate. Il rifornimento dovrà essere possibilmente effettuato a macchina spenta.

Le istruzioni dovranno essere chiaramente evidenziate con appositi cartelli e le operazioni dovranno essere demandate a personale esperto ovvero sempre agli stessi addetti evitando eccessivo turn-over per tali operazioni.

Dovrà essere evitato il travaso manuale ed effettuato il travaso tramite pompe o piccoli contenitori idonei.

9.1.2 Evitare il deposito di contenitori vuoti ovvero bombole vuote e conferirle prima possibile in depositi o fuori della zona di cantiere

9.1.3 Operazioni di travaso devono essere effettuate all'interno del deposito assicurando il contenimento e le inertizzazione di eventuali perdite e la ventilazione del locale.

9.1.4 Dovranno essere evitati inutili spargimenti di materiale e si dovranno tenere ben chiusi i recipienti dei vari prodotti.

9.1.5 Il deposito e la lavorazione di sostanze pericolose, con particolare riguardo a quelle che possono dar luogo a surriscaldamento da reazione chimica, dovranno essere effettuati in apposite zone, adeguatamente ventilate, da personale addetto e protetto. Eventuale travaso è possibile che avvenga tramite pompa e non per rovesciamento.

9.1.6 Evitare il contatto tra sostanze chimicamente incompatibili, come indicato nelle schede tecniche ed etichettature dei singoli prodotti o nelle indicazioni previste dal piano di sicurezza mediante appositi ordini di servizio e cartellonistica, nonché tra sostanze che sviluppano calore nella loro reazione chimica (es. i catalizzatori).

9.1.7 Istruire il personale sulle misure di sicurezza nella manipolazione e trasporto delle sostanze

infiammabili o chimiche pericolose, nonché sulla conoscenza delle proprietà delle sostanze che incrementano il rischio di incendio (compatibilità, effetti termici, esposizione alla luce solare o a calore fuoriuscita di vapori più presenti nell'aria ecc.).

9.2 Gestione materiale combustibile.

9.2.1 Il materiale combustibile, infiammabile o comunque pericoloso deve essere usato per le lavorazioni nella quantità necessaria alle stesse. Non devono essere effettuati depositi di materiale e/o sostanze al di fuori di quelle che si ritiene possano essere utilizzati nel breve tempo;

9.2.2 Controllare che gli scarti di lavorazione siano eliminati giornalmente e conferiti negli appositi spazi e/o discariche interne;

9.2.3 Evitare il deposito di materiali combustibili, infiammabili e /o comunque pericolosi in vicinanza di fonti di calore.

Eventuale stoccaggio di materiale per la successiva installazione e/o applicazione dovrà permanere il tempo necessario allo svolgimento del lavoro. In caso contrario dovrà essere effettuato apposito deposito all'esterno ovvero il materiale dovrà essere distribuito nelle varie zone e stoccato in maniera tale da non intralciare o rendere pericolose altre operazioni in corso nel cantiere.

9.3 Gestione apparecchiature elettriche

9.3.1 Evitare l'uso di prese multiple;

9.3.2 Limitare al massimo possibile la lunghezza del cavo di alimentazione degli utilizzatori elettrici. Il percorso dei cavi di alimentazione delle apparecchiature elettriche, in special modo di quelle portatili, deve essere controllabile a vista al fine di evitare danneggiamenti.

9.3.3 Gli apparecchi d'illuminazione devono inoltre essere mantenuti ad adeguata distanza da materiali combustibili.

9.4 Controlli a macchinari ed operazioni di manutenzione

9.4.1 Assicurarsi che le apparecchiature generanti calore abbiano ed in generale tutti i macchinari ed impianti che necessitano di raffreddamento abbiano la ventilazione sufficiente per smaltire il calore prodotto, al fine di evitare surriscaldamenti anomali

9.4.2 In generale le apparecchiature devono essere manutenzionate secondo le indicazioni fornite dal costruttore.

9.4.3 La riparazione di apparecchiature elettriche ed in generale le riparazioni a macchinari ed impianti devono essere effettuate da personale competente. Il piano di sicurezza dovrà stabilire quale sarà il livello di interventi riparatori destinati all'operatore e quale quello da effettuarsi a cura di personale qualificato.

9.4.4 Dovranno essere assolutamente evitate le riparazioni in luoghi difficilmente accessibili, luoghi angusti, impalcature, scale esterne ed in generale dove la condizione di lavoro non consente una riparazione e/o controllo della apparecchiature in sicurezza.

9.5 Controllo e gestione vie di esodo

Deve essere assicurato, in caso di necessità, l'agevole e rapido allontanamento delle persone presenti nei vari locali, pertanto dovrà essere garantito in particolare che:

- I corridoi di esodo e gli spazi antistanti le uscite di sicurezza devono essere mantenuti costantemente percorribili e sgombri da materiali. In tal senso dovrà essere fatto divieto di parcheggio e di sosta per qualsivoglia operazione nelle zone antistanti e/o in prossimità delle uscite. Tale indicazione dovrà maggiormente rafforzata mediante transennatura e simili;
- Le porte delle uscite di sicurezza devono essere immediatamente ed agevolmente apribili nel senso dell'esodo con semplice manovra a spinta;
- È fatto divieto di compromettere e/o manomettere la funzionalità dei serramenti di compartimentazione e delle uscite di sicurezza;
- Personale indicato nel piano di sicurezza deve verificare di volta in volta, al momento dell'inizio attività, o comunque con frequenza almeno giornaliera, la regolare sussistenza delle condizioni suindicate.

9.6 Controlli a fine giornata

Prima che i colai siano abbandonati occorre effettuare i seguenti controlli:

- nei locali dove si svolgono lavorazioni a caldo verificare che non vi siano materiali accesi o fumanti.
- le apparecchiature elettriche portatili devono essere disattivati ed i cavi di alimentazione ed avvolti.
- assicurarsi che porte e finestre siano chiuse;
- che tutti i rifiuti o scarti siano stati rimossi;
- che i materiali combustibili ed infiammabili siano depositati in luoghi sicuri;
- che il luogo di lavoro sia assicurato contro accessi incontrollati;

Dovrà essere segnalate ogni situazione anomalo di potenziale pericolo riscontrata.

- qualora non controindicata dalla tipologia di impianti e dalle condizioni climatiche, deve essere interrotta l'alimentazione centralizzata di apparecchiature o utensili alimentate da combustibile liquido o gassoso mediante azionamento delle saracinesche di intercettazione del combustibile, la cui ubicazione deve essere comunque indicata mediante cartelli segnaletici facilmente visibili

9.7 Controlli ad impianti ed attrezzature antincendio

Dovrà essere predisposto un registro dei controlli periodici, organizzato secondo i seguenti criteri:

a. In tale registro devono essere annotati tutti gli interventi ed i controlli finalizzati alla verifica della consistenza e della efficienza di:

- impianti ed attrezzature di protezione antincendio;
- impianti elettrici ed illuminazione di sicurezza;
- dispositivi di sicurezza e di controllo;
- impianti a rischio specifico;

b. Devono altresì essere annotati i controlli finalizzati a:

- osservanza della limitazione dei carichi d'incendio nei vari ambienti dell'attività;
- osservanza delle previste condizioni di sicurezza e di esercizio nelle aree a rischio specifico;
- mantenimento delle previste condizioni di sicurezza e di esercizio nell'efficienza delle vie di esodo;
- mantenimento della regolare affissione della segnaletica di sicurezza;

c. L'annotazione di ciascun controllo deve avvenire specificando: la data; il nominativo del personale che ha effettuato il controllo e/o la manutenzione; l'esito degli interventi; il ripristino delle regolari condizioni di efficienza;

d. Tale registro deve essere mantenuto costantemente aggiornato e disponibile per i controlli da parte dell'autorità competente.

10. Gestione emergenze

10.1 Deve essere assicurata la presenza, o comunque un rapido intervento, di personale idoneo ed autorizzato, in grado di intervenire con conoscenza e competenza, in caso di necessità, sugli impianti tecnologici presenti (impianti elettrici, gruppi elettrogeni, impianti di ventilazione e/o condizionamento, impianti ascensori, impianti antincendio, impianti termotecnici, ecc.);

Tale personale autorizzato deve anche controllare di volta in volta, al momento dell'inizio attività, o comunque con adeguata frequenza, il regolare funzionamento degli impianti di sicurezza (impianti antincendio, luci di sicurezza, impianti tecnologici, ecc.).

10.2 Il numero e l'addestramento del personale della squadra antincendio dovrà essere tale da consentire l'effettuazione dei seguenti compiti:

- a. essere in grado di effettuare operazioni di primo intervento in caso di incendio, utilizzando in modo appropriato le attrezzature antincendio disponibili (estintori, naspi, idranti, ecc.);
- b. guidare l'esodo di emergenza delle persone presenti, qualora questo fosse necessario, evitando

l'insorgere di situazioni di panico;

c. svolgere compiti di prevenzione interna, tesi in particolare a:

c.1. controllare la perfetta efficienza delle uscite, e verificare che tutti i passaggi previsti come vie di esodo in caso di emergenza siano tenuti permanentemente sgombri da materiali che possano ostacolare il normale deflusso delle persone;

c.2. vigilare sul divieto di fumare o di usare fiamme libere nei luoghi prestabiliti;

c.3. mantenere in perfetta efficienza i sistemi, i dispositivi e le attrezzature espressamente finalizzati alla sicurezza antincendio, controllando in particolare che i presidi antincendio esistenti e la segnaletica di sicurezza non siano rimossi, occultati, resi inaccessibili, o comunque resi inefficienti;

10.3 Devono essere predisposti adeguati piani di intervento da porre in atto in occasione delle situazioni di emergenza ragionevolmente prevedibili.

Il personale interno deve essere edotto sull'intero piano e, in particolare, sui compiti affidati ai singoli.

10.4 Detti piani, definiti caso per caso in relazione alle caratteristiche dell'insediamento, devono essere concepiti in modo tale che nelle situazioni di emergenza ipotizzate:

35

a. siano avvistate immediatamente le persone in pericolo, evitando per quanto possibile, situazioni di panico;

b. sia eseguito tempestivamente, per quanto possibile, lo sfollamento dei locali secondo un piano prestabilito e con l'ausilio del personale addetto;

c. sia richiesto immediatamente l'intervento dei soccorsi (Vigili del Fuoco, Forze dell'Ordine, ecc.), fornendo le informazioni utili alla efficace organizzazione dei soccorsi in modo sintetico e completo secondo schemi predeterminati;

d. il personale addetto dia avvio, secondo predeterminate sequenze, ai provvedimenti del caso, quali:

- interruzione dell'energia elettrica e verifica dell'intervento degli impianti di emergenza;
- arresto delle installazioni di ventilazione e condizionamento;
- azionamento dei sistemi di evacuazione dei fumi e dei mezzi di spegnimento;
- chiusura delle saracinesche di adduzione di fluidi combustibili e/o ad aree a rischio;
- utilizzo degli impianti e delle attrezzature di protezione antincendio disponibili;
- e. un incaricato sia pronto ad accogliere i soccorritori, fornendo tutte le informazioni necessarie (vie di accesso; risorse idriche; presenza di persone in pericolo; esistenza di depositi, impianti o apparecchiature pericolose; situazioni particolari; ecc.).

Di seguito viene riportata una griglia di valutazione del rischio incendio per diverse tipologie di lavorazione.

In base al numero di caselle riempite potrà essere valutato il rischio incendio.

Lavorazione	Sostanze infiammabili					Sostanze combustibili			Lavorazioni				
	Trasporto	Travasamento	Perdite non contenute	Vicinanza a fonti di calore		Vicinanza ad apparecchiature con possibile anomalo aumento di calore in caso di guasto cattivo o anomalo funzionamento	Vicinanza lavori che possono dar luogo a presenza di fonti di calore (saldature , lavorazione metalli ecc.)	Accumulo	Vicinanza a fonti di calore	Trasporto e movimentazione	Vicinanza a fonti di calore	Lavorazioni a caldo	Lavori in luoghi ristretti
Posa isolante													
Saldature													
Scavi													
.....													
.....													

Classificazione del rischio per ogni tipologia di lavorazione

Fino 2 corrispondenze = Rischio Medio

Oltre 2 corrispondenza = Rischio Alto

La lesione dell'aspetto architettonico in condominio

(Giuseppe Bordoli, *Il Sole 24 ORE – Consulente Immobiliare*, Edizione del 28 febbraio 2017, n. 1016 pag. 333-337)

L'art. 1127 cod. civ., dopo avere previsto il diritto del proprietario esclusivo dell'ultimo piano o del lastrico solare a elevare nuovi piani o nuove fabbriche (comma 1), stabilisce che gli altri condomini possono tuttavia opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio (comma 3).

Ai sensi dell'art. 1120, comma 4, cod. civ., sono vietate le innovazioni che alterino il decoro architettonico dello stabile, da intendersi come qualità positiva dell'edificio derivante dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie. Queste due nozioni (aspetto e decoro architettonico), che vivono un rapporto di stretta complementarità, appaiono reciprocamente imprescindibili, risolvendosi la valutazione di continuità stilistica in una verifica del rispetto delle direttive architettoniche impresse dal progettista.

Tuttavia l'aspetto architettonico è un concetto leggermente diverso, perché, mentre il decoro copre tutte le parti, anche minime, delle facciate del condominio, l'aspetto architettonico riguarda la visione generale del fabbricato, cioè il modo con cui si vede all'esterno nel suo insieme.

La Cassazione anche di recente si è preoccupata di definire i due parametri del decoro e dell'aspetto architettonico, sottolineandone le differenze, ma anche le affinità concettuali.

Il concetto di aspetto architettonico

Il legislatore del 2012 ha perso l'occasione di precisare la nozione di aspetto architettonico.

Con questa espressione dell'art. 1127, comma 3, cod. civ., si intende lo stile architettonico dell'edificio, quindi si vuole che le caratteristiche stilistiche dello stesso siano mantenute anche nella costruzione sopraelevata (TAR Liguria, Sez. I, sent. 9 luglio 2015, n. 651).

In particolare, secondo la giurisprudenza, che anche in questa ipotesi ha cercato di colmare il vuoto normativo, per "aspetto architettonico" si deve intendere la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio; di conseguenza l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore.

In altre parole, l'intervento edificatorio previsto dall'art. 1127 cod. civ., affinché possa ritenersi ammissibile, deve essere decoroso rispetto allo stile dell'edificio e non deve rappresentare una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne le originarie linee architettoniche, alterandone la fisionomia e la peculiarità impressa dal progettista.

Ciò che conta però non è l'esistenza o no di particolari pregi artistici nel nuovo intervento edilizio, ma semplicemente l'esistenza di uno stile architettonico o di determinate linee estetiche compatibili con la struttura esistente.

In ogni caso, trattandosi di estetica, è necessaria la visibilità esterna dell'innovazione: pertanto, esclusi problemi di staticità, non sono pregiudizievoli per il decoro e l'aspetto architettonico dell'edificio condominiale, e pertanto non se ne può imporre la demolizione, quei manufatti, posti in essere dai singoli condomini sulle rispettive proprietà esclusive, che non siano (o lo siano in modo inapprezzabile) visibili dall'esterno.

Di conseguenza non ogni sopraelevazione od ogni costruzione sull'ultimo piano o sul lastrico solare possono essere inibite al proprietario dell'uno o dell'altro, ma solo quelle che determinino il detto pregiudizio.

Tale situazione è condizionata alla concorrenza non solo della detta rilevante difformità rispetto alle linee caratteristiche principali dell'edificio, ma anche dell'immediata sua apprezzabilità a

un'osservazione dell'insieme operata in condizioni soggettive e obiettive di normalità, da parte delle persone di media preparazione che si trovino sulla strada.

Del resto tali condizioni sono quelle che ricorrono in occasione dell'apprezzamento del pregio estetico dell'edificio nel suo complesso quale componente della valutazione economica delle singole sue porzioni di proprietà esclusiva.

Pertanto la giurisprudenza giustamente ha evidenziato la stretta correlazione esistente tra la visibilità della nuova opera e l'aspetto, giungendo ad affermare come nessun pregiudizio possa riscontrarsi in manufatti che siano assolutamente invisibili ai terzi, quand'anche questi modificano lo stile architettonico dell'edificio.

Al contrario, ricorre il pregiudizio all'aspetto architettonico, che, ai sensi del terzo comma dell'art. 1127 cod. civ., consente l'opposizione dei condomini, quando vi è un'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio, che, essendo immediatamente apprezzabile a un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione, si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato.

Si consideri quindi che, per stabilire se, in concreto, vi sia stato pregiudizio dell'aspetto (o del decoro) architettonico, il giudice del merito, oltre ad accertare se esso risulti leso o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o no un deprezzamento dell'intero edificio con conseguente danno economico dei suoi comproprietari: la valutazione in parola può risultare implicitamente dalla stessa descrizione degli elementi di contrasto dell'eseguita sopraelevazione rispetto all'edificio e della gravità del pregiudizio estetico.

Questa situazione è evidente nel caso di diversità di composizione di materiali del manufatto, nella minore altezza rispetto agli altri piani, nel tipo di copertura e di finestratura: in tale ipotesi si deve certamente escludere che sia stata attuata una ricostruzione dell'equilibrio estetico del caseggiato.

In ogni caso il giudice potrà arrivare a un conclusivo e argomentato giudizio di incidenza negativa della sopraelevazione solo dopo avere valutato le caratteristiche costruttive ed estetiche delle nuove opere, confrontandole con quelle del fabbricato (quali l'equilibrio stilistico dell'insieme, la pulizia delle linee architettoniche, l'armoniosa proporzione ecc.).

Naturalmente bisogna tenere conto dell'aspetto originario del caseggiato, ma anche delle modifiche apportate nel corso degli anni (Cass., sent. 25 agosto 2016, n. 17350).

Decoro e aspetto architettonico: le differenze

La giurisprudenza più risalente non coglieva invero una sostanziale diversità tra i due concetti di decoro e aspetto architettonico, utilizzandoli quasi come un'endiadi.

Tuttavia, come detto, la sopraelevazione è un'aggiunta quantitativa in senso verticale che, se realizzata con uno stile diverso da quello presente nella parte inferiore del fabbricato, pregiudica, di regola, l'aspetto architettonico complessivo percepibile da qualsiasi osservatore esterno.

Nelle innovazioni, invece, che possono consistere anche in una modificazione strutturale di una parte dell'edificio condominiale, pur se di modesta consistenza, si può ipotizzare che le stesse non incidano sull'aspetto architettonico (nel senso sopra delineato), ma pur sempre alterino il decoro architettonico, intaccando (peggiorandole) le altre caratteristiche, principali e secondarie, che interessano l'estetica complessiva dello stabile (come, per esempio, la simmetria, l'armonia, la proporzione tra le varie componenti edilizie e quant'altro).

Questo spiega perché, nel corso del tempo, la Cassazione si è ingegnata a valorizzare la diversità delle espressioni utilizzate.

Infatti la nozione contenuta nell'art. 1127 cod. civ., relativo alla facoltà dei condomini di costruire in sopraelevazione, coinvolge una serie di valutazioni connesse alla compatibilità con lo stile architettonico; diversamente il decoro dell'immobile, come richiamato dall'art. 1120 cod. civ., si esprime nell'omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, ossia nell'armonia estetica dell'edificio.

In altri termini, il decoro architettonico è dato dalla particolare struttura e dalla complessiva armonia, che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità, involgendo anche l'estetica del fabbricato, vale a dire la bellezza dello stesso, la piacevolezza nel vederlo, e prescinde dal pregio estetico che possa avere l'edificio (Cass., sent. 11 maggio 2011, n. 10350).

Le nozioni in questione quindi non coincidono, sebbene l'una non possa prescindere dall'altra, dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia e alterare le linee impresse dal progettista (Cass. 24 aprile 2013, n. 10048).

Si deve perciò considerare incongrua la pronuncia del giudice del merito, che, dopo avere affermato che la costruzione sopra l'ultimo piano altera il decoro architettonico dell'edificio, ritiene poi incoerentemente il manufatto compatibile con l'aspetto architettonico della costruzione (Cass., sent. 24 aprile 2013, n. 10048).

Ragionando diversamente, il singolo condominio potrebbe realizzare qualunque opera costituente anche vera e propria bruttura dal punto di vista estetico, violando e svilendo l'armonia dell'edificio, alla sola condizione che tale bruttura sia realizzata seguendo il medesimo stile architettonico che è stato utilizzato nella realizzazione dell'edificio.

È vero che i due concetti esprimono due fenomeni diversi, ma in qualche modo l'uno non può prescindere dall'altro. Il decoro però è un concetto meno riduttivo o, detto al contrario, più ampio, ma probabilmente più rigido rispetto a quello dell'aspetto architettonico, tanto è vero che, con riguardo a quest'ultimo, il legislatore ha inteso limitare l'intangibile diritto di proprietà privata, arrivando a precludere al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio la possibilità di costruire, solo qualora ciò comporti una lesione dell'aspetto architettonico.

Al contrario, la modifica apportata al bene collettivo che alteri il decoro architettonico non può venire approvata neppure dalla maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Il maggiore rigore con il quale il legislatore ha regolato la legittimazione dei condomini a opporsi, in materia di danno estetico, alle sopraelevazioni rispetto alle innovazioni è giustificato dalla considerazione che, nel primo caso, il singolo condomino opera su bene proprio (ultimo piano), se pure con funzione comune (lastrico solare), mentre nel secondo l'assemblea opera su beni comuni.

Del resto è possibile che le innovazioni, consistenti in una modificazione strutturale di una parte (anche di modesta consistenza) dell'edificio o in un'aggiunta quantitativa diversa dalla sopraelevazione (per esempio, costruzione di un corpo avanzato), pur non incidendo (normalmente) sull'aspetto architettonico (nel senso prima precisato), possano comportare il venire meno di altre caratteristiche (per esempio, la simmetria e la proporzione tra le varie parti) influenti sull'estetica dell'edificio.

A quanto sopra si aggiunga che tale alterazione, quanto agli effetti, è equiparata addirittura alla compromissione della stabilità e della sicurezza dell'edificio, quindi indirettamente al diritto alla salute (ex art. 32 Cost.), atteso che, in entrambi i casi, la conseguenza è il divieto dell'innovazione comportante le anzidette lesioni.

L'intervento limitativo al pieno godimento della proprietà privata pertanto lascerebbe presupporre, in un'ipotetica scala di valori tutelabili, che la nozione di decoro architettonico prevalga sul concetto di aspetto, posto evidentemente su un gradino più in basso della tutela.

Lesione dell'aspetto architettonico e reazione dei condomini

L'art. 1127 cod. civ. sottopone il diritto del proprietario dell'ultimo piano alla sopraelevazione a tre limiti, dei quali il primo (condizione statica) introduce un divieto assoluto, cui è possibile ovviare se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo l'edificio a sopportare il peso della nuova costruzione, mentre gli altri due limiti (turbamento delle linee architettoniche, diminuzione di aria e di luce) presuppongono l'opposizione facoltativa dei singoli condomini contro-interessati.

In particolare, se un effettivo pregiudizio alla statica dell'edificio può essere superato solo con opere di consolidamento che evidentemente richiedono il consenso di tutti i condomini, non altrettanto è a dirsi per il pregiudizio all'aspetto architettonico, che è un apprezzamento di natura stilistica e che comunque non si spinge al punto tale da richiedere il consenso preventivo dei condomini, ma può solo dare luogo a un'opposizione successiva.

Tale opposizione alla sopraelevazione può essere fatta valere prima dell'inizio dei lavori e dopo che la nuova opera sia stata costruita, dal condominio intero e da ciascun condomino.

I condomini possono proporre opposizione tempestiva con la denuncia di nuova opera o con l'azione di enunciazione, al fine di ottenere la sospensione dei lavori.

Una volta terminata la costruzione, invece, possono proporre l'azione di riduzione in pristino e chiedere il risarcimento dei danni conseguenti al pregiudizio che ne è derivato.

A tale ultimo proposito bisogna ricordare che l'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, a instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino alterando l'estetica della facciata dell'edificio, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, cod. civ., negli atti conservativi dei diritti.

Non è legittimato però ad agire per il risarcimento del danno, se non sia stato espressamente autorizzato da una delibera assembleare adottata con le maggioranze di cui all'art. 1136 cod. civ.

Merita di essere rilevato che l'azione promossa dai condomini per ottenere il risarcimento dei danni contro il proprietario dello ultimo piano che abbia eseguito una sopraelevazione, per la compromissione dell'aspetto architettonico, è relativa a un credito risarcitorio autonomo e distinto rispetto a quello inerente all'indennità prevista dal quarto comma dell'art. 1127 cod. civ., la quale suppone l'accertata insussistenza dei presupposti del risarcimento; ne consegue che la domanda promossa per fare valere il primo credito non può comportare implicito esercizio del secondo.

In ogni caso si deve rilevare che, stante il carattere dispositivo della norma e la posizione di diritto soggettivo dei condomini e del condomino a fare valere l'illegittimità della sopraelevazione, l'azione intesa a opporvisi si estingue per prescrizione ventennale ove nessuno dei titolari l'abbia esercitata per il tempo determinato dalla legge (Cass., sent. 5 ottobre 2012, n. 17035).

Di conseguenza, qualora tale azione non venga esercitata nei termini, colui che ha sopraelevato acquisterà per usucapione il diritto a mantenere la costruzione così come l'ha realizzata.

Non è possibile infatti ritenere il diritto a opporsi alla sopraelevazione che pregiudichi l'aspetto architettonico dell'edificio, in mancanza di un'espressa previsione legislativa, come diritto indisponibile, che si ha quando di esso il titolare non può privarsi con un proprio atto di volontà, e come tale imprescrittibile.

Aspetto architettonico e regolamento

Non è raro che nel regolamento si trovino clausole che vietino qualsiasi opera esterna che modifichi l'architettura e l'estetica del fabbricato e delle parti comuni, o vietino tutte le opere che, anche senza arrecare danno o pregiudizio, siano tali da modificare (in qualsiasi senso, anche migliorativo) le originarie linee architettoniche dell'edificio o la sua estetica e simmetria.

Del resto è del tutto legittimo che le norme del regolamento di condominio – ove di natura contrattuale, cioè predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio e accettate con i singoli atti d'acquisto dai subentrati condomini, ovvero adottate con il consenso unanime di questi ultimi in sede assembleare – possano derogare o integrare la disciplina legale e, in particolare, possano dare del concetto di decoro o aspetto architettonico una definizione più rigorosa di quella contenuta nel codice civile, estendendo il divieto d'immutazione sino alla conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio quali risultanti nel momento della sua costruzione o esistenti in quello della manifestazione della volontà negoziale (Cass., sent. 16 febbraio 2016, n. 2958).

In ogni caso il fatto che tali clausole costituiscano vincoli obbligatori tendenzialmente perpetui sul diritto di proprietà non ne determina la nullità, poiché, trattandosi di servitù reciproche, la loro connotazione è proprio quella di apportare, con il carattere della perpetuità, determinati pesi al fondo altrui e quindi delle limitazioni alle facoltà e ai poteri del proprietario di esso.

Ne consegue che l'accertata violazione del divieto di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche, contenuto nei singoli atti d'acquisto, rende superfluo l'esame circa il rispetto o no dell'aspetto o decoro architettonico dell'edificio.

L'Esperto risponde



APPALTI e LAVORI PUBBLICI

■ MANCATA INDICAZIONE DEI COSTI DELLA SICUREZZA

D. *In una gara di appalto per servizi di ingegneria (progettazione), la mancata indicazione dei costi della sicurezza in offerta economica, considerando che il modulo allegato al bando non lo prevedeva, è causa comunque di esclusione?*

R. A seguito delle recenti pronunce giurisprudenziali su una questione controversa come quella relativa agli oneri per la sicurezza, i giudici amministrativi sembrano attualmente orientati nell'affermare che l'articolo 95, comma 10, del d.lgs. n. 50/2016, nel richiedere l'indicazione di tali costi, configura un obbligo legale da assolvere in sede di predisposizione dell'offerta e che, trattandosi di un elemento essenziale della stessa, non può essere sanato mediante soccorso istruttorio, con la conseguenza che la mancata indicazione degli oneri determina l'esclusione del concorrente dalla gara, anche in assenza di una espressa sanzione da parte del disciplinare (così, Tar Molise, 9 dicembre 2016, n. 513; Tar Campania, Salerno, Sez. I, 5 gennaio 2017, n. 34

(Laura Savelli, Il Sole 24 ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio Risponde, 15 febbraio 2017)



PROFESSIONE

■ L'ARCHITETTO IN PENSIONE PUÒ TENERE LA PARTITA IVA

D. *Un professionista, architetto, ha incassato una parcella per l'attività svolta nell'interesse di un cliente a seguito di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, emettendo la fattura relativa e versando l'Iva. Il cliente si è opposto al decreto ingiuntivo e, dopo anni, è stata emessa una sentenza che obbliga il professionista a restituire una quota del compenso.*

Intanto, però, il professionista ha iniziato a percepire la pensione di anzianità e la Cassa di previdenza lo ha obbligato a cancellarsi dall'Albo e a chiudere la partita Iva relativa alla posizione professionale di architetto. Sull'importo da restituire al cliente il professionista, ora pensionato e non più in attività, non potrebbe detrarre l'Iva; inoltre, non potrebbe dedurre dal reddito professionale la tassazione Irpef già versata.

Si chiede come si può recuperare l'Iva già pagata. È possibile compensare questa Iva e l'Irpef già versata con le imposte dovute sui redditi (da pensione e da fabbricati) attualmente percepiti?

R. Il collocamento in pensione e la cancellazione dall'Albo non sono d'ostacolo a mantenere (o a

riaprire) la partita Iva. Il professionista deve emettere una nota di variazione a favore del suo cliente (articolo 26 del Dpr 633 del 1972), annotarla nei registri Iva e poi trasmettere la dichiarazione con l'Iva a credito. Se le operazioni indicate hanno la data del 2016 (verosimilmente coincidente con l'epoca di deposito della sentenza di condanna al rimborso di parte dell'onorario), la dichiarazione annuale Iva 2017 (da presentare nel mese di febbraio 2017) recherà già il credito Iva emergente dalla nota di variazione. Per tale credito possono essere chiesti il rimborso o la compensazione, con opzione risultante dal quadro VX.

Il rimborso di Irpef e relative addizionali, ed eventualmente dell'Irap, corrispondenti ai minori introiti professionali, può essere conseguito - con domanda da proporre entro quarantotto mesi dalla restituzione degli onorari indebiti (articolo 38 del Dpr 602 del 1973, e successive modificazioni) - riliquidando le dichiarazioni dei redditi e dell'Irap che comprendevano i corrispettivi riscossi in eccesso.

Se nel 2017 non sono scaduti i termini per la rettifica dell'Unico relativo all'anno di riscossione di quanto liquidato con il decreto ingiuntivo (termini non ancora scaduti per l'Unico 2013 e successivi), si può persino inoltrare una dichiarazione integrativa "a favore" (sia per l'Irpef, le addizionali e l'Irap che per l'Iva). Gli effetti - quanto alla compensazione - sono quelli previsti dagli articoli 2, comma 8-bis, e 8, comma 6-quater, del Dpr 322 del 1998 (come modificati dall'articolo 5, comma 1, lettera b, del DI 193 del 2016): in sostanza, i nuovi crediti potranno essere utilizzati dal 2018, per estinguere debiti tributari (e contributivi) maturati dal 2018 in poi.

In alternativa alla domanda di rimborso e all'integrativa, l'architetto può dichiarare la perdita nel quadro RE del modello Redditi relativo all'anno della restituzione, e scomputarla dal reddito complessivo nel quadro RN (Istruzioni Redditi 2017, fascicolo 3, pagina 10: «Reddito o perdita delle attività professionali ed artistiche»). Anche in questo caso non condividiamo il pessimismo del lettore, secondo il quale l'architetto non potrebbe dedurre dal reddito professionale la tassazione Irpef già versata. Si sottrae - seguendo questa procedura - la perdita corrispondente al corrispettivo restituito, e non «la tassazione Irpef già versata».

La scelta della via da seguire sarà largamente influenzata dalla progressività delle aliquote Irpef. **(Ezio Maria Pisapia, II Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 20 febbraio 2017)**



EDILIZIA e URBANISTICA

■ L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI

D. Vorrei sapere se in caso di esproprio, anche di aree edificabili, l'indennità non è più correlata alle precedenti dichiarazioni Ici o Imu, come in passato, e quali potrebbero essere le eventuali penalità in caso di inesatte dichiarazioni.

R. La norma di riferimento è l'articolo 37 del Dpr 327/2001. In forza di questa disposizione, l'indennità di esproprio di aree edificabili è ridotta in misura pari a quanto indicato nell'ultima denuncia presentata ai fini dell'imposta sugli immobili, qualora questa cifra sia inferiore al valore corretto. Si ritiene che tale disposizione trovi applicazione anche nei riguardi dell'Imu. Ne consegue che, se l'ultima denuncia Imu è infedele, l'indennità di esproprio viene ridotta fino al valore ivi indicato. Va, peraltro, evidenziato che ciò non significa che il contribuente non possa comunque ricevere anche un avviso di accertamento Imu per infedeltà della dichiarazione, con irrogazione delle relative sanzioni.

(Luigi Lovecchio, II Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 6 febbraio 2017)

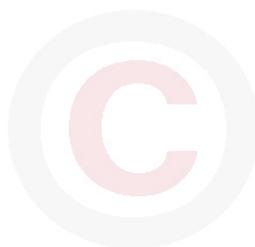
■ FERROVIE, FASCE DI RISPETTO CON POSSIBILI DEROGHE

D. *Se il regolamento edilizio prevede che la distanza dei fabbricati non può essere inferiore ai 30 metri, il Comune può accettare di rilasciare un permesso a costruire dove le Ferrovie dello Stato concedono una deroga per costruzioni a una distanza inferiore?*

R. Secondo quanto previsto dall'articolo 60, comma 1, del Dpr 753/1980, quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentono, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle FS, per le Ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della Motorizzazione civile, per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze che, ex articolo 49, comma 1, della medesima disposizione normativa, sono quantificate in 30 metri. In presenza di tale deroga, che è prevista dalla legge, l'amministrazione comunale potrà, quindi, rilasciare il relativo titolo abilitativo a costruire, a meno che non vi siano altre motivazioni di pubblico interesse che lo sconsiglino.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24 ORE – L'Esperto risponde, 6 febbraio 2017)

44



GRUPPO²⁴ORE

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

Sede legale e amministrazione: Via Monte Rosa 91- 20149 Milano

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende - Direzione Publishing - Roma

© 2017 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

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