

NOTIZIARIO DI
INFORMAZIONE TECNICO
PROFESSIONALE

Tecnici & PROFESSIONE



SPECIALE ESTATE 2017



INDICE

PROFESSIONE:

PG.1

- FIRMATO L'ACCORDO TRA IL CNGeGL E L'AGENZIA DEL DEMANIO
- FIRMATO L'ACCORDO CNGeGL E ANACI PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO
- GLI ASPIRANTI GEOMETRI SONO IN CALO
- FORMAZIONE NEGLI STUDI PROFESSIONALI: QUATTRO NUOVI BANDI
- CASSA GEOMETRI: Online il modello SI/2017 per le società di ingegneria e tecnico-ingegneristiche e il modello STP/2017
- CASSA GEOMETRI: GLI ADEMPIMENTI CONTRIBUTIVI PER IL 2017
- PENSIONATI CIPAG: ATTIVA LA PROCEDURA ONLINE PER IL MODELLO DF-RED 2017
- NUOVO SERVIZIO ONLINE DELLA CIPAG PER LA VARIAZIONE DELLA MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA PENSIONE
- CARTA GEOMETRI
- "I GEOMETRI" PUNTANO SULL'EDILIZIA SALUBRE: APERTE LE ISCRIZIONI AL NUOVO CORSO NAZIONALE
- CORSO PROFESSIONALE "ABITARE E COSTRUIRE OGGI". PERCHÉ' E COME ATTIVARLO PRESSO I COLLEGI PROVINCIALI

NEWS TECNICHE:

PG.12

- MATERIALI DA COSTRUZIONE: DAL 9 AGOSTO NUOVE REGOLE E SANZIONI
- FABBRICATI RURALI: REGOLARIZZAZIONE CON UN TECNICO ABILITATO
- IMMOBILI DEGRADATI E RIQUALIFICAZIONE
- VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE
- VALUTAZIONE DEL RADON ENTRO IL 2018: OPPORTUNITÀ' PER I TECNICI
- DANNO BIOLOGICO: NUOVA TABELLA NAZIONALE
- VADEMECUM DELL'ENEA PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
- PROCEDURE NEGOZiate DEL MASSIMO RIBASSO
- RISCHI DEL PROPRIETARIO : UN VADEMECUM PER TUTTI DALL'INAIL
- L'ISTAT PUBBLICA LA MAPPA DEI RISCHI DEI COMUNI ITALIANI
- CONTATORI:DISCIPLINA SUI CONTROLLI
- IL DDL CONCORENZA E LE NOVITA' PER I PROFESSIONISTI
- IL FENG SHUI: UN VADEMECUM PER PROGETTARE IL BENESSERE

NEWS FISCALI:

PG.27

- VISURE CATASTALI TELEMATICHE
- LOCAZIONI BREVI: COMUNICAZIONE DATI E RITENUTA
- PROROGA 770 E DICHIARAZIONI DEI REDDITI AL 31 OTTOBRE: DPCM IN GAZZETTA
- SISMA CENTRO ITALIA 2017: LE AGEVOLAZIONI PER LE AREE COLPITE
- DAL MIT LA GUIDA PRATICA PER LE AGEVOLAZIONI CASA SICURA
- SPESOMETRO: I PRODUTTORI AGRICOLI ESONERATI
- DURC ON LINE, DAL 1° SETTEMBRE 2017
- CONTROLLI FISCALI: RISPOSTE ENTRO IL 2 OTTOBRE 2017
- RIMBORSI IVA, TUTTI I CASI PARTICOLARI
- IMPRESE EDILI: SCONTI CONTRIBUTIVI PROROGATI
- TUTTO SULLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA
- ERASMUS PLUS PER GIOVANI IMPRENDITORI: DOMANDE ENTRO IL 30.8.2017
- MATERNITÀ, COME RICHIEDERE L'ASSEGNO PER DISOCCUPATE

- SANZIONI PER OMESSA TARDIVA O ERRATA COMUNICAZIONE IVA FATTURE
- DEFINIZIONE DELLE LITI FISCALI: APPROVATI I CODICI
- AGEVOLAZIONE BISSATA SE LA "PRIMA CASA" È INAGIBILE PER SISMA
- SPESE DI RAPPRESENTANZA: AUMENTA LA DEDUCIBILITÀ
- AGGIORNATO L'ELENCO DEI PAESI CON «ARCHIVI TRASPARENTI»

SENTENZE:

PG.48

WEB:

PG.61

IN EVIDENZA :

PG.74

LOCAZIONI BREVI: TUTTO CIO' CHE C'E' DA SAPERE

Associazione Nazionale Donne Geometra

Tecnici&PROFESSIONE

www.donnegeometra.it info@tecnicieprofessione.it

Per la riproduzione delle notizie di questo Notiziario o pubblicate sul sito www.donnegeometra.it, si impone l' indicazione della Fonte :

"Tratto da Tecnici&Professione dell'Associazione Nazionale Donne Geometra" oppure

"Tratto dal Sito dell'Associazione Nazionale Donne Geometra" www.donnegeometra.it



Affezionati *Lettori e Lettrici*,

ogni estate porta con sé nuovi desideri e aspettative. L'estate è la stagione che fin da bambini abbiamo immaginato "magica", un cambiamento di rotta, che si aspetta un anno intero, per tuffarsi nel mare della spensieratezza e delle emozioni. L'odore di mare sulla pelle, il tramonto in spiaggia o in montagna, il viaggio tanto desiderato, gli amici di sempre, i luoghi del cuore. In estate c'è sempre tempo per creare "momenti unici".

Nuove idee, nuovi desideri da concretizzare e tante aspettative. Mesi singolari, che usiamo per rigenerarci e caricarci di positività.

E poi?

Ecco di nuovo l'odio e la violenza che arrivano ad impossessarsi dei nostri giorni: l'ultimo attacco a **Barcellona** è la prova che il rischio è alto. Gli attacchi di *Parigi, Manchester, Istanbul, Nizza e Bruxelles* ci ricordano che tutti i **luoghi di ritrovo e divertimento, ma anche ogni assembramento di persone come un aeroporto o una stazione ecc.. sono i preferiti dai terroristi**, perché possono colpire più persone contemporaneamente.

E l'estate diventa così "preoccupazione", "paura" e "morte".



E cosa possiamo fare noi che costruiamo case ed edificiamo le città, contro la violenza ed il terrorismo?

Bisogna rispondere con **PIÙ VERDE E MENO CEMENTO**, consapevoli che gli spazi urbani, le nostre case, gli uffici, gli ospedali, condizionano positivamente o negativamente la psichiche dell'uomo, che può arrivare

ad uccidere.

"Cool Down Pink" è il nome del progetto lanciato dal sistema carcerario svizzero per tranquillizzare i detenuti più aggressivi. Il programma consiste nell'utilizzo di 30 celle *dipinte di rosa* in cui ruotare i prigionieri. La psicologa *Daniela Spath* sembra essere molto soddisfatta dei primi risultati: i detenuti vengono ospitati nelle "*pink cell*" con turni da due ore e, come ha spiegato la dottoressa, "*i livelli di rabbia si riducono sostanzialmente già nei primi 15 minuti*". Nel 2006, anche un istituto texano aveva fornito ai detenuti delle divise interamente rosa per diminuire i rischi di risse.

COME SCRIVE IL TELEGRAPH, L'IDEA NON È PERÒ UNA NOVITÀ.

Gli psicologi hanno infatti condotto numerosi esperimenti sull'effetto dei colori sull'uomo, e si ritiene che il rosa abbia un effetto "ammorbidente".

Una prova interessante della teoria è data anche dal calore dello spogliatoio degli ospiti del *Kinnick Stadium* in *Iowa*, impianto casalingo dell'*University of Iowa*, completamente *dipinto di rosa* per scaricare psicologicamente gli avversari. Anche nelle carceri era già stato utilizzato il colore con intento tranquillizzante.

Questo spinge a rispondere ripensando gli spazi pubblici e privati replicando alla morte e alla paura con la vita.

Tutti i tecnici, gli Ordini ed i Collegi in sintonia con gli Enti, sono chiamati a lanciare un forte messaggio simbolico/estetico rispondendo alla paura e al terrorismo non con new jersey o pilomat, ma con STRUTTURE ED EDIFICI CHE SIANO IN GRADO ALLO STESSO TEMPO DI OSPITARE IL “BENE” E DI PROTEGGERE LE PERSONE.

Lanciamo l'idea di piazze e giardini accoglienti, spazio alla natura, colore nelle facciate, edilizia creativa e sicura.

La città diventi la culla del benessere, l'abbraccio ai cittadini.

Linee morbide, spazi umani, strade e parchi per la vita!

Aree naturali nell'ambiente urbano, che includono “spazi verdi” come parchi e giardini e “spazi blu” come canali e specchi d'acqua, rivestono un ruolo fondamentale per la salvaguardia del benessere fisico e mentale, producendo benefici anche sul fronte dell'inquinamento atmosferico e acustico, climatico e della biodiversità.

Lo *shinrin-yoku* o “*bagno nella foresta*” è ciò che facciamo quando passeggiamo in un parco. Scopo di questa pratica giapponese è quello di favorire il benessere fisico e mentale attraverso il contatto con la natura. La natura delle nostre città, spazi verdi e corsi d'acqua generano innumerevoli benefici misurabili anche per la nostra salute, come confermato dai ricercatori spagnoli del *Centre for Research in Environmental Epidemiology (CREAL)*, secondo i quali vivere in prossimità delle aree verdi urbane riduce l'incidenza della mortalità dei residenti.

Ma quella del *CREAL* è solamente una tra le numerose evidenze che testimoniano il ruolo fondamentale del verde urbano per la tutela del nostro benessere. Se siamo abituati a pensare che il valore delle aree verdi sia da ricondursi alle grandi dimensioni e alla raffinata bellezza dei più famosi parchi urbani, il nostro è un approccio ormai superato. Uno sguardo agli studi dell'ultimo decennio basta a scoprire che c'è molto di più. Secondo la letteratura, il verde urbano contribuisce al nostro benessere attraverso diversi fattori,



dalla promozione dell'esercizio fisico e dei contatti sociali alla riduzione dell'incidenza di importanti patologie. Le aree verdi ci tengono in forma.

E il nostro modo di guardare al concetto di città e abitazione cambia radicalmente.

Un altro elemento che lega il verde alla salute, alla psichiche dell'uomo e al benessere e alla sicurezza delle città è rappresentato dalle coesione sociale.

COMPLICE LA FRUIBILITÀ DI SPAZI VERDI

COMUNI, GLI STUDIOSI SUGGERISCONO CHE A GIOVARNE SIANO PER ESEMPIO ANCHE I RAPPORTI TRA I VICINI. Un caso particolare di condivisione degli spazi è quello degli orti urbani, fenomeno di riqualificazione e valorizzazione degli spazi urbani che negli ultimi anni sembra diffondersi sempre più anche nel nostro Paese. ***Alcuni ricercatori hanno individuato un collegamento tra la presenza della vegetazione e la riduzione degli episodi di violenza, come i comportamenti***

aggressivi nell'ambiente domestico e l'incidenza di crimini e arresti. Infine, un curioso studio francese, ha confermato che la visita a un parco urbano promuove il comportamento altruistico e riduce i conflitti degli abitanti.

E ALLORA, PER RISPONDERE AL TERRORISMO, ALLA VIOLENZA, AL SOVVERSIVISMO, DIVENTIAMO "GLI ATTORI" ED ASSUMIAMO UN RUOLO FONDAMENTALE PER "COSTRUIRE CITTÀ SICURE E TERAPEUTICHE", E SCONFIGGERE IL VIRUS DELL'ODIO UMANO.

Non sono le città blindate ed i fili spinati ad elaborare percorsi e viaggi di pace, che già l'uomo ha creato e teso nel corso di questi ultimi settant'anni come, ad esempio, quelli della guerra nella *ex-Jugoslavia* laddove, in *Bosnia*, si compì il primo vero genocidio in territorio europeo dall'epoca della Shoah.

Le "città sicure" passano per una rigenerazione urbana ed una edilizia sicura, fatta e concretizzata da tecnici qualificati.

Ed allora avanti tutta! Edilizia, fiducia, sicurezza, benessere, pace e serenità.

I geometri in prima linea per costruire case e città sicure a misura di pace e di vita!

Noi della Redazione "Professione Geometra"



PROFESSIONE

FIRMATO L'ACCORDO TRA IL CNGeGL E L'AGENZIA DEL DEMANIO

Il CNGeGL e l'Agenzia del Demanio hanno sottoscritto un accordo per la formazione dei **PRATICANTI GEOMETRI**, che **POTRANNO SVOLGERE 6 DEI 18 MESI DI TIROCINIO PREVISTO PRESSO UNA DELLE SEDI TERRITORIALI DELL'ENTE**. Il coordinamento dei tirocini è affidato al Consiglio Nazionale Geometri con il supporto operativo dei Collegi Provinciali.

*“L'avvio di questa collaborazione - ha detto il Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati **Maurizio Savoncelli** - è l'esempio di una sinergia virtuosa fra due enti attivi sul territorio, che agiscono guardando al futuro e a quelle iniziative innovative di cui in nostro Paese ha assolutamente necessità. Si tratta di un'ottima occasione di crescita e di esperienza per i nostri giovani tirocinanti e, al tempo stesso, di una spinta propulsiva per gli esponenti degli uffici territoriali dell'Agenzia del Demanio, ai quali il confronto quotidiano con risorse così piene di vitalità, potrà permettere di ottimizzare le linee strategiche fortemente volute dal Direttore Roberto Reggi”.*

L'accordo ha durata biennale e prevede che ciascuna sede possa ospitare fino a sei tirocinanti i quali, al termine del periodo formativo, riceveranno dall'Agenzia del Demanio, un attestato valido a computare il periodo di frequenza nell'ambito di quello previsto per legge ai fini dell'ammissione agli esami di abilitazione alla professione di geometra.

PER CONSULTARE LA CIRCOLARE DEL CNGEGL

[CLICCA QUI](#)

PER CONSULTARE L'ACCORDO

[CLICCA QUI](#)

FIRMATO L'ACCORDO CNGeGL E ANACI PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO

E' stato firmato il Protocollo d'Intesa tra il **Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati** e **l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari**. **L'ACCORDO FONDE LE COMPETENZE TECNICHE DEI GEOMETRI ITALIANI E LA FUNZIONE NORMATIVA DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E**

IMMOBILIARI PER GARANTIRE LA SICUREZZA DEL CITTADINO, PER L'INCENTIVAZIONE E LA MESSA IN SICUREZZA DEGLI EDIFICI. Fra gli impegni inseriti in agenda dalle due sigle di riferimento, il coinvolgimento della cittadinanza in iniziative tese alla puntuale e corretta conoscenza degli aspetti relativi alla sicurezza delle costruzioni, agli aspetti strutturali statici e sismici delle strutture in elevazione e in fondazione, agli aspetti di carattere energetico e all'impiantistica degli immobili, affinché la sicurezza di ciascun individuo sia considerata per il suo alto valore e possa essere finalmente garantita. In relazione alla diffusione delle informazioni, saranno messi in risalto anche i benefici fiscali previsti dalle misure pilastro approvate dalla Legge di Bilancio 2017: **ECOBONUS, SISMABONUS, CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA PER I CONDÒMINI.**

L'intesa pone di nuovo l'attenzione sul **Registro dell'Anagrafe Condominiale** per una puntuale definizione e integrazione dei suoi contenuti, come uno *standard nazionale per la compilazione*, sollecitando l'accesso e la fruizione dei dati nell'intero territorio nazionale. Un percorso che, in prospettiva, e con il via libera della Pubblica Amministrazione per un accesso più facile e trasparente delle informazioni, potrebbe condurre alla costituzione di un'unica banca dati pubblica su base nazionale.



Il Presidente CNGeGL **Maurizio Savoncelli** ha dichiarato:

“La volontà è quella di mettere a sistema due figure professionali e due ruoli impegnati nel territorio, con l'obiettivo di raggiungere i migliori risultati in termini di sicurezza e di contenimento energetico. Una attività sinergica da svolgere congiuntamente, al fine di una migliore informazione e di una maggiore consapevolezza dei cittadini”.

Pertanto anche i professionisti dovranno verificare la clientela prima del conferimento dell'incarico e, in ogni caso, entro i trenta giorni dal conferimento dello stesso, termine concesso solo in caso di basso rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

PER SCARICARE L'ACCORDO CNGeGL-ANACI

[CLICCA QUI](#)

GLI ASPIRANTI GEOMETRI SONO IN CALO

Il numero dei candidati agli esami abilitanti nel 2017 è risultato inferiore rispetto all'anno scorso, sia per i geometri, che per agrotecnici, periti agrari e periti industriali.

Il numero dei candidati agli esami abilitanti delle quattro professioni, è emerso dai dati forniti dal Ministero dell'Istruzione : **GLI ASPIRANTI GEOMETRI QUEST'ANNO SONO STATI 4.138 CONTRO I 5.259 DI UN ANNO FA (-21,32%).**

I candidati agrotecnici sono stati 912 rispetto ai 938 del 2016, i periti agrari 292 contro 344 (-15,12%), i periti industriali 853 contro 1.358 (-30,49%). L'andamento negativo conferma ciò che si era verificato nel 2016 in rapporto al 2015, con l'eccezione dell'albo degli agrotecnici e degli agrotecnici laureati che ha registrato una crescita del 9,32%. Per il Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, **Maurizio Savoncelli**, «*la riduzione del numero dei candidati all'esame di abilitazione alla libera professione di geometra è effetto della riforma della scuola secondaria di secondo grado, oramai in vigore dall'anno scolastico 2010/2011, che ha registrato la scomparsa dell'istituto tecnico per geometri*».

Dal 2008, secondo i dati Miur, i Geometri hanno perso il 55,71% dei candidati (9.344 nel 2008 contro i 4.138 del 2017). I periti agrari hanno avuto una flessione del 24,59% (387 contro 292 di quest'anno) e i candidati periti industriali sono calati del 56,14% negli ultimi dieci anni (erano 1.945 nel 2008 e oggi sono 853). Rispetto al 2008, gli agrotecnici hanno invece registrato un incremento di candidati del 33,14% (912 contro le 685 candidature di 7 anni fa).

FORMAZIONE NEGLI STUDI PROFESSIONALI: QUATTRO NUOVI BANDI

Da Fondoprofessioni, il fondo paritetico interprofessionale per la formazione continua dei lavoratori degli studi professionali e delle aziende collegate, arrivano quattro nuovi avvisi, pubblicati in contemporanea. **L'avviso 01/17 mette a disposizione 800 mila euro** per la realizzazione di attività formative corsuali per i dipendenti di singoli Studi professionali e Aziende (Enti Proponenti); mentre **l'avviso 03/17 si rivolge ai Singoli Studi/Aziende Neoaderenti, che abbiano aderito al Fondo nei 6 mesi precedenti la scadenza di presentazione della domanda, con un plafond di 500 mila euro**. Il contributo per ogni singolo piano formativo, relativo ad entrambi gli Avvisi, non può superare l'importo di 20 mila euro.

TRE LE SCADENZE DI PRESENTAZIONE: 29 SETTEMBRE 2017, 19 GENNAIO 2018 E 18 MAGGIO 2018.

Per l'avviso 04/17, riservato alle attività formative promosse dalle Parti Sociali/Associazioni/Organizzazioni, sono state invece stanziati 1 milione e 200 mila euro; mentre per le "Reti" di Studi professionali e Aziende, il Fondo mette a disposizione 700 mila euro con l'Avviso 05/17. I piani formativi relativi ai bandi 04/17 e 05/17 godono di un contributo non superiore ai 50 mila euro e prevedono la possibilità di realizzare la formazione in aula o a distanza.

Le richieste di finanziamento partiranno dal prossimo 6 settembre e sono previste due scadenze di presentazione: 20 ottobre 2017 e 20 aprile 2018.

Per ogni info: info@fondoprofessioni.it

CASSA GEOMETRI: Online il modello SI/2017 per le società di ingegneria e tecnico-ingegneristiche e il modello STP/2017 per le società tra professionisti



**Cassa Italiana Previdenza
e Assistenza Geometri**

E' disponibile *online* sul sito della [Cassa Geometri](#) la funzione "Dichiarazione Società Ingegneria 2017" da utilizzare per la comunicazione obbligatoria del volume d'affari professionale

conseguito nell'anno 2016 e per il versamento della contribuzione integrativa. Il **CONTRIBUTO INTEGRATIVO CHE LE SOCIETÀ DI INGEGNERIA DEVONO VERSARE ALLA CIPAG DEVE ESSERE DETERMINATO SULLA BASE DEL VOLUME D'AFFARI PROFESSIONALE NETTO IN MISURA NON INFERIORE ALLA SOMMA DELLE QUOTE SOCIETARIE DEI SOCI GEOMETRI CALCOLANDO SULLO STESSO IL CONTRIBUTO INTEGRATIVO OBBLIGATORIO DA VERSARE**. Il volume d'affari di pertinenza di ciascun socio deve essere indicato ripartendo l'importo tra quanto fatturato nei confronti della Pubblica Amministrazione, con applicazione dell'aliquota del 4%, e quanto fatturato nei confronti di soggetti privati con l'applicazione del 5%. Ai fini del pagamento viene generato in automatico **il bollettino M.Av contenente l'indicazione dell'importo da versare entro il termine prestabilito del 30 novembre 2017. La dichiarazione deve essere resa anche in caso di volume d'affari professionale pari a zero.**

Il mancato rispetto dell'obbligo di comunicazione e del pagamento della contribuzione integrativa nei termini indicati, comporterà l'applicazione del regime sanzionatorio.

La dichiarazione dovrà essere effettuata anche nell'ipotesi di assenza nell'anno 2016 di volume d'affari iva professionale.

Da quest'anno anche per le società tra professionisti (STP) è disponibile online la funzione "**Dichiarazione società tra professionisti 2017**" da utilizzare per l'invio telematico della dichiarazione reddituale.

La società deve comunicare alla Cipag il volume d'affari complessivo e la quota di pertinenza dei soci geometri, eventualmente riproporzionata in presenza di soci non professionisti, nonché la quota di reddito attribuibile ai geometri stessi, prescindendo dalla destinazione degli utili, ancorché non distribuiti ai soci.

La dichiarazione deve essere resa anche in caso di reddito e volume d'affari pari a zero.

PER ACCEDERE AL SERVIZIO ONLINE LE SOCIETÀ DEVONO UTILIZZARE LA MATRICOLA ATTRIBUITA AL MOMENTO DELLA REGISTRAZIONE ED I CODICI RISERVATI. IL TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE SCADE IL 31 OTTOBRE.

Per ogni chiarimento in merito alle modalità ed ai termini di presentazione del modello SI/2017 e del modello STP/2017 è possibile rivolgersi alla Cipag utilizzando l'indirizzo di posta elettronica certificata cipag@geopec.it, specificando nella richiesta la matricola assegnata dalla Cipag alla Società per consentirne il rapido riscontro.

CASSA GEOMETRI: GLI ADEMPIMENTI CONTRIBUTIVI PER IL 2017

A seguito della pubblicazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 luglio 2017, il Presidente della Cassa Geometri *Diego Buono*, ha comunicato che l'Ente ha prorogato dal **2 ottobre al 31 ottobre** il termine per la presentazione del Modello Redditi 2017.

ADEMPIMENTI DICHIARATIVI E CONTRIBUTIVI 2017

DICHIARAZIONE DATI REDDITUALI

1) Sono tenuti a compilare la Sezione III del Quadro RR del Modello REDDITI PF 2017 (ex Modello Unico) Fascicolo 2 i seguenti soggetti:

Geometri iscritti alla CIPAG al 2016.

Geometri cancellati che nel corso del 2016 presentano almeno 1 giorno di iscrizione.

L'iscritto con l'obbligo della presentazione del Modello Redditi PF, deve **compilare obbligatoriamente il quadro RR, sezione III**, riservata ai geometri, valorizzando tutti i righi, anche qualora gli imponibili di natura professionale dichiarati all'Amministrazione finanziaria dovessero risultare pari a "0" (zero) o essere negativi.

2) Sono esonerati dalla compilazione di Redditi PF ma sono comunque tenuti ad effettuare la dichiarazione dei redditi alla CIPAG:



- coloro che nel 2016 non erano in possesso di una partita IVA professionale attiva e non hanno prodotto reddito professionale (neppure occasionale).

I geometri iscritti alla CIPAG che rientrano in questa categoria dovranno pertanto presentare la dichiarazione previdenziale, con imponibili pari a “0” (zero), utilizzando gli appositi servizi disponibili nell’area riservata presente sul sito istituzionale.

3) Geometri non tenuti alla comunicazione dei redditi

Geometri praticanti e geometri iscritti in corso d’anno (neo iscritti 2017 e re-iscritti 2017 che nel 2016 non erano iscritti)

VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

1) Geometri tenuti alla presentazione di Redditi PF 2017

I geometri che rientrano in queste fattispecie possono adempiere agli obblighi contributivi per l’anno 2017, scegliendo tra le seguenti alternative:

- **tramite delega F24 accise** secondo le scadenze e le dilazioni previste dall’Agenzia delle Entrate per il pagamento delle imposte dirette, compensando eventuali crediti fiscali con la contribuzione dovuta; è stato aperto un nuovo servizio che consente ai titolari della carta geometri di utilizzarla per effettuare il versamento con il modello F24 direttamente tramite l’Area Riservata del sito CIPAG, usufruendo in tal modo dell’ulteriore rateizzazione prevista per tale modalità di pagamento;
- usufruendo dell’**agevolazione** di pagamento della contribuzione **in 10 rate di importo uguale e con l’interesse nella misura del 4% annuo**. Per godere di questo beneficio il geometra dovrà utilizzare la funzione “Rateizzazione contributi 2017” sul Portale dei pagamenti dell’area riservata del sito Cipag, inserendo i dati reddituali ed in automatico la procedura determinerà gli importi dovuti ratealmente da pagare entro il giorno 27 di ogni mese (prima rata avente scadenza il 27 settembre 2017 e ultima rata avente scadenza il 27 giugno 2018). **L’attivazione di tale rateizzazione dovrà essere effettuata improrogabilmente entro la scadenza differita del 21/08/2017 secondo proroghe disposte dall’Agenzia delle Entrate**. Il versamento della contribuzione potrà essere effettuato tramite bollettini di incasso domiciliato postale, carta di credito, postepay o bancoposta online. Quest’anno è stata introdotta un’**ulteriore vantaggiosa novità** anche nel caso di scelta del pagamento in 10 rate: il geometra potrà compensare eventuali crediti fiscali con la contribuzione dovuta effettuando il primo versamento tramite F24 accise entro la scadenza del 21 agosto 2017. Se la compensazione verrà effettuata a ridosso del termine di scadenza la rateizzazione potrà essere attivata entro il **31 agosto 2017**. **Utilizzando la funzione “Rateizzazione contributi 2017” verrà visualizzata la contribuzione dovuta nell’anno 2017 indipendentemente dall’effettivo versamento dei contributi dovuti per il precedente anno 2016**.

Qualunque sia la scelta della modalità di pagamento, **PERMANE L’OBBLIGO DI PRESENTARE LA DICHIARAZIONE ENTRO LA SCADENZA DEL 2 OTTOBRE 2017 PROROGATA AL 31 OTTOBRE 2017 CON DPCM DEL 26 LUGLIO 2017 ATTRAVERSO LA SEZIONE III DEL QUADRO RR. INFATTI, L’ANTICIPAZIONE DEI DATI REDDITUALI FORNITA IN SEDE DI RICHIESTA DI RATEIZZAZIONE HA IL SOLO SCOPO DI CONSENTIRE IL CALCOLO DELLE RATE E NON PUÒ ESSERE CONSIDERATA SOSTITUTIVA DI QUELLA FISCALE.**

2) Geometri esonerati dalla compilazione di Redditi PF ma comunque tenuti ad effettuare la dichiarazione dei redditi alla CIPAG

I geometri che rientrano in queste fattispecie possono adempiere agli obblighi contributivi per l'anno 2017, scegliendo tra le seguenti alternative:

- utilizzare l'apposita procedura "Pagamento Minimi" del "Portale dei Pagamenti", presente nell' area riservata sul sito web della
- usufruendo dell'**agevolazione** di pagamento della contribuzione **in 10 rate di importo uguale e con l'interesse nella misura del 4% annuo**. Per godere di questo beneficio il geometra dovrà utilizzare la funzione "*Rateizzazione contributi 2017*" sul Portale dei Pagamenti dell'area riservata del sito Cipag, inserendo i dati reddituali ed in automatico la procedura determinerà gli importi dovuti ratealmente da pagare entro il giorno 27 di ogni mese (prima rata avente scadenza il 27 settembre 2017 e ultima rata avente scadenza il 27 giugno 2018). **L'attivazione di tale rateizzazione dovrà essere effettuata improrogabilmente entro la scadenza differita del 21/08/2017 secondo proroghe disposte dall'Agenzia delle Entrate**. Il versamento della contribuzione potrà essere effettuato tramite bollettini di incasso domiciliato postale, carta di credito, postepay o bancoposta online. Quest'anno è stata introdotta **un'ulteriore vantaggiosa novità** anche nel caso di scelta del pagamento in 10 rate: il geometra potrà compensare eventuali crediti fiscali con la contribuzione dovuta effettuando il primo versamento tramite F24 accise entro la scadenza del 21 agosto 2017. Se la compensazione verrà effettuata a ridosso del termine di scadenza la rateizzazione potrà essere attivata entro il 31 agosto 2017. **Utilizzando la funzione "Rateizzazione contributi 2017" verrà visualizzata la contribuzione dovuta nell'anno 2017 indipendentemente dall'effettivo versamento dei contributi dovuti per il precedente anno 2016.**

3) Geometri non tenuti alla comunicazione dei redditi

I geometri che rientrano in queste fattispecie possono adempiere agli obblighi contributivi per l'anno 2017, scegliendo tra le seguenti alternative:

- **Tramite il Portale dei pagamenti**, in unica soluzione o in forma rateizzata, comprensiva di interessi pari al 4% su base annua, secondo le scadenze fiscali, utilizzando gli strumenti già presenti, compreso il modello F24 Accise;
- **In 4 rate a partire da febbraio 2018 fino a maggio 2018, per il primo anno di iscrizione**, senza aggravio di oneri accessori con i soli interessi nella misura del 4% su base annua, utilizzando i bollettini di incasso domiciliato che saranno inviati dalla CIPAG, in duplice copia, all'inizio del 2018 tramite PEC/mail.

Di seguito si riportano i codici da utilizzare in caso di pagamento tramite F24 accise:

Codici Tributo

| Codice tributo F24 | | | | | |
|--------------------|------------|-------------------------|------------------------|--|-------------------|
| Tipo | Contributo | Interessi di rateazione | Maggiorazione 0,40% | Ravvedimento operoso Secondo Regime Sanzionatorio CIPAG art.43 | |
| | | | | Sanzione | Interessi di mora |
| Soggettivo | GE01 | GE05 | GE07 | GE03 | GE02 |

| | | | | | |
|------------------------------|------|------|------|------|------|
| Minimo | | | | | |
| Soggettivo Autoliquidazione | GE11 | GE15 | GE17 | GE13 | GE12 |
| Integrativo Minimo | GE21 | GE25 | GE27 | GE23 | GE22 |
| Integrativo Autoliquidazione | GE31 | GE35 | GE37 | GE33 | GE32 |
| Maternità | GE51 | GE55 | GE57 | (*) | GE52 |
| Soggettivo Accessorio | GE81 | GE85 | GE87 | GE83 | GE82 |

(*) La sanzione non è dovuta sul contributo maternità

E' possibile richiedere la rateizzazione dei contributi in 10 rate entro e non oltre la scadenza differita del 21/08/2017. ***Qualunque sia la scelta, si rammenta che per tutti i soggetti obbligati alla dichiarazione dei redditi permane l'obbligo di presentare la dichiarazione entro la scadenza del 2 ottobre 2017 prorogata al 31 ottobre 2017 con DPCM del 26 luglio 2017.***

L'anticipazione dei dati reddituali fornita in sede di richiesta di rateizzazione ha il solo scopo di consentire il calcolo delle rate e non può essere considerata sostitutiva di quella ufficiale.

Per i geometri residenti o aventi studio nelle zone colpite dal terremoto la dichiarazione potrà essere presentata entro il 31.12.2017 come previsto dalla L.45/2017

Il mancato rispetto delle scadenze previste dal Regolamento sulla contribuzione per la presentazione e/o la rettifica della dichiarazione reddituale comporterà l'applicazione del regime sanzionatorio.

A partire dall'anno 2015 i pensionati che mantengono l'iscrizione alla Cipag, con l'eccezione dei pensionati di invalidità, devono la contribuzione minima senza riduzione.

Per agevolare la compilazione del quadro RR del Modello Redditi PF, è in corso di spedizione agli iscritti (tramite PEC, mail o lettera) una nota contenente un FAC-SIMILE della Sez. III del Quadro RR, precompilato nei campi relativi alla posizione giuridica ed alla contribuzione minima relativa ai mesi di iscrizione per ogni posizione. Il numero dei mesi viene rapportato comunque a 12 per il calcolo del dovuto.

IN NESSUN CASO L'ASSOCIATO DEVE DETERMINARE AUTONOMAMENTE LE POSIZIONI GIURIDICHE E I MESI DA UTILIZZARE PER COMPILARE LA SEZIONE III DEL QUADRO RR DEL MODELLO REDDITI PF 2017.

Qualora l'iscritto non sia in possesso di tale nota, potrà collegarsi al sito web della CIPAG www.cassageometri.it - AREA RISERVATA - sezione Redditi PF 2017 e visualizzare il fac-simile del quadro RR.

Il prospetto sarà sempre disponibile consentendo agli iscritti di avere a disposizione dati sempre aggiornati.

Nel caso in cui il geometra non sia in possesso delle credenziali di accesso dovrà collegarsi al sito web della CIPAG – Accedi - ed utilizzare la funzione **"HAI BISOGNO DI AIUTO?"**. **LA PASSWORD E I PRIMI OTTO CARATTERI DEL PIN SARANNO INVIATI ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA A SUO TEMPO COMUNICATA ALLA CIPAG. GLI ULTERIORI OTTO SI POSSONO OTTENERE SUCCESSIVAMENTE SUL SITO WEB DELLA CIPAG – AREA RISERVATA - RICHIESTA CODICE PIN.**

PENSIONATI CIPAG: ATTIVA LA PROCEDURA ONLINE PER IL MODELLO DF-RED 2017

E' attiva dal 1° giugno scorso, sul sito della **Cassa di Previdenza ed Assistenza Geometri**, la procedura online per la compilazione e l'invio da parte dei pensionati del modello **DF-RED 2017**, che dovrà essere **presentato entro il 30 settembre**.

Per compilare il modello è sufficiente collegarsi al sito internet CIPAG e accedere all'area riservata con le proprie credenziali.

PER APPROFONDIRE [CLICCA QUI](#)

NUOVO SERVIZIO ONLINE DELLA CIPAG PER LA VARIAZIONE DELLA MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLA PENSIONE

La Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Geometri, ha attivato, per i pensionati un nuovo servizio che consente di poter variare anche online la modalità di pagamento della pensione.

La funzione consente al pensionato di indicare la nuova modalità di pagamento (bancaria o postale), di verificare la correttezza delle stesse e di controllare su quale rata di pensione la variazione avrà effetto.

Il servizio "Variazione della modalità di pagamento della pensione" è presente nella sezione "Richiesta Prestazioni" dentro l'area riservata del sito Cassa, accessibile con le proprie credenziali.

PER MAGGIORI INFORMAZIONI CONSULTARE LA GUIDA

[CLICCANDO QUI](#)

CARTA GEOMETRI

Gli iscritti alla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Geometri, possono attivare la **Carta Geometri** entrando con le credenziali nell'[area riservata](#) del sito Cipag e cliccando su "Servizi Banca Popolare di Sondrio".

Quali sono i vantaggi?

- ✓ Versamento anche rateale dei contributi previdenziali alla Cassa Geometri, fino ad un massimo di 30.000 Euro;
- ✓ Ottenimento di finanziamenti, dopo i primi 4 mesi di utilizzo, fino ad un massimo di 25.000 Euro;
- ✓ Pagamento degli acquisti presso gli esercizi commerciali, scegliendo anche la soluzione rateale, e prelievo contanti, fino ad un massimo di 10.000 Euro.

La Carta Geometri è a canone gratuito e per richiederla è sufficiente essere titolari di un conto corrente bancario.

Con la Carta Geometri si può pagare anche l'F24 contenente i contributi alla Cassa.

"I GEOMETRI" PUNTANO SULL'EDILIZIA SALUBRE: APERTE LE ISCRIZIONI AL NUOVO CORSO NAZIONALE



Gli ambienti abitati racchiudono tanti rischi per la salute, i principali sono umidità e muffe. E questo accade soprattutto durante l'estate quando si torna ad abitare in case che sono state troppo a lungo chiuse. Le conseguenze principali sono asma, allergie e malattie respiratorie....e non solo. ***E così è sempre meglio verificare la qualità dell'aria in cui si vive per evitare di contrarre infezioni respiratorie che hanno una diffusione sempre maggiore.***

Proprio per questo l'**Organizzazione Mondiale della Sanità** ha stilato le linee guida sulla qualità dell'aria. Lo studio è durato due anni ed è nato dall'analisi di 36 ricerche internazionali, elaborate in passato dai principali esperti in materia. **SECONDO L'ANALISI, CHI ABITA IN EDIFICI UMIDI O CON MUFFE HA IL 75% DI POSSIBILITÀ IN PIÙ DI AVERE DISTURBI RESPIRATORI COME L'ASMA, LA RINITE E LE ALLERGIE.** Le muffe poi sono tossine che possono alterare il sistema di difesa immunitaria.

E si stima che in Europa il 20-30% di tutte le costruzioni abbia questo problema.

Ma non solo!

La salubrità di un edificio dipende anche dalle risorse idriche, l'illuminazione, il VOC, il radon, ect; **oggi un tecnico ha la possibilità di inserirsi in questo nuovo mercato che si sta espandendo velocemente e la normativa sta diventando sempre più inflessibile.**

Basti pensare che **ENTRO IL 2018** tutti i luoghi di attività "aperti al pubblico" e per quelli che comunque hanno vani interrati e seminterrati, **C'È L'OBBLIGO DI VERIFICA DA PARTE DEL DATORE DI LAVORO PER LA CONCENTRAZIONE DEL RADON**, mediante monitoraggio con uso di dosimetri passivi da parte di laboratori autorizzati, e sarà necessario collocare i dosimetri all'interno della struttura stessa. **I RISULTATI DEL MONITORAGGIO** che avverrà nell'arco dei 12 mesi come previsto dalla normativa, **INSIEME ALLA RELAZIONE DI**

UN TECNICO ESPERTO, dovranno essere trasmessi al Comune di appartenenza ed all'ARPA locale. La stessa procedura dovrà essere poi ripetuta dopo 5 anni.

In caso di mancata trasmissione delle misurazioni entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge (pertanto entro maggio 2018), il Comune deve intimare, con ordinanza, la trasmissione delle misurazioni svolte, concedendo un termine non superiore a trenta giorni, la cui eventuale e infruttuosa scadenza comporta la sospensione della certificazione di agibilità e conseguente sospensione dell'attività esercitata.

Il Corso è riconosciuto ai fini formativi dal Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati e gli interessati a far parte del Corso Nazionale a numero chiuso, che si terrà entro il 2017 dovranno inviare entro il **30 settembre 2017**, apposita richiesta con allegato il curriculum al seguente indirizzo: info@tecnicieprofessione.it

CORSO PROFESSIONALE "ABITARE E COSTRUIRE OGGI". PERCHÉ E COME ATTIVARLO PRESSO I COLLEGI PROVINCIALI.

Dal mese di settembre 2017, riprenderanno di formazione professionale **"Abitare e Costruire Oggi"**, presso i Collegi provinciali che ne faranno richiesta, che hanno fatto fino ad oggi riscontrare una nutrita partecipazione, visto che rappresentano una grande novità per i tecnici delle costruzioni in



risposta all'edilizia che cambia. Occorrono infatti nuove specializzazioni e conoscenze per lavorare nel recupero del patrimonio edilizio esistente oramai datato ed obsoleto. Si stima che l'80% del costruito in Italia va riqualificato sotto il profilo sismico e salubre. Abitazioni con impiantistiche datate, intonaci degradati per muffe ed umidità, materiali edili nocivi, la radioattività del suolo, la qualità dell'aria interna, ecc, obbligano ad immediati interventi. **E GLI ITALIANI SONO MOLTO INTERESSATI – GRAZIE AGLI INCENTIVI FISCALI - VOGLIONO RIMODELLARE LA PROPRIA CASA PERCHÉ DIVENTI SICURA.** Inoltre le malattie legate alle costruzioni sono una certezza secondo gli studi scientifici e la mortalità in aumento.

Il corso di 5 ore offre le basi per una edilizia più salubre e sicura con la conoscenza delle principali malattie legate agli edifici e agli ambienti indoor, le tecniche e i materiali per interventi edilizi sicuri ed efficaci, preparando i tecnici a realizzare quelle condizioni di benessere e di salubrità ottimali per far sì che la maggior parte delle persone possano vivere bene all'interno degli ambienti confinati, secondo gli standard qualitativi ambientali con l'ausilio delle migliori procedure e tecnologie edilizie e impiantistiche.

PER INFORMAZIONI SULLA ORGANIZZAZIONE DEL CORSO "ABITARE E COSTRUIRE OGGI"

Contattare il numero 348.6986500

TECNICI&PROFESSIONE – ISCRIZIONE PER L'ANNO 2017



Per **iscriversi all'Associazione Nazionale Donne Geometra**, e poter usufruire di tutti i servizi riservati ai soci (copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc.),

occorre:

COMPILARE LA DOMANDA DI ISCRIZIONE ON LINE [CLICCANDO QUI](#) ED

EFFETTUARE IL VERSAMENTO DELLA QUOTA ANNUALE DI **EURO 20,00** (PER I SOCI ORDINARI), **EURO 10,00** (PER TIROCINANTI E STUDENTI), **EURO 150,00** (COLLEGI PROVINCIALI E ENTI) TRAMITE:

- **BONIFICO BANCARIO** SUL C/C N. 000401061451 DELL'UNICREDIT - AGENZIA 30037, PIAZZA BARBERINI N. 40 – ROMA - INTESTATO ALL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE "DONNE GEOMETRA" – **CODICE IBAN : IT 07 N 02008 05075 000401061451** - **IMPORTANTE**: INDICARE NEL BONIFICO IL NOME E COGNOME, E LA CAUSALE **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2017**
- **CONTO CORRENTE POSTALE NUMERO 1511135**, INTESTATO A: CONSULTA NAZIONALE FEMMINILE DONNE GEOMETRA & C. - **IMPORTANTE**: INDICARE NEL BOLLETTINO POSTALE LA CAUSALE **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2017**

I dati del bonifico bancario (codice CRO) o del bollettino postale (codice VCR) dovranno essere indicati nella domanda di iscrizione compilabile on-line. (l' originale del versamento rimarrà, invece, in vostro possesso, quale ricevuta dell'avvenuto pagamento della quota associativa). dopo l'invio dei dati richiesti per l'iscrizione verrà notificata, all'indirizzo e-mail indicato, l'avvenuta ricezione della domanda. in seguito verrà data comunicazione, sempre tramite e-mail indicata al momento dell'iscrizione, dell'accettazione della domanda e l'inserimento nel libro soci con attivazione DELL'AREA RISERVATA. **ATTRAVERSO L'AREA RISERVATA SARÀ SEMPRE POSSIBILE AGGIORNARE I PROPRI DATI.**

TECNICI&PROFESSIONE – RINNOVA L'ISCRIZIONE PER L'ANNO 2018

Per **rinnovare l'iscrizione all'Associazione Nazionale Donne Geometra e continuare ad usufruire di tutti i servizi riservati ai soci** (copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc.), occorre:

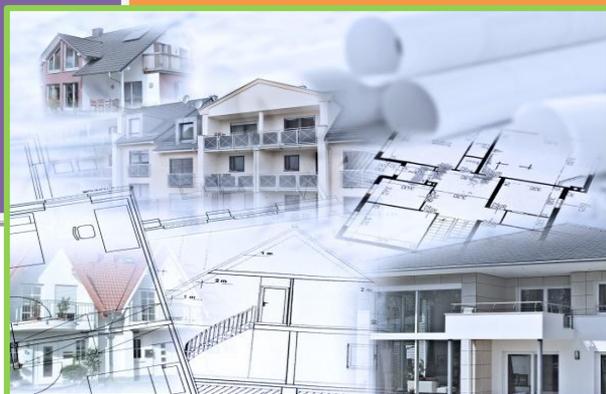
EFFETTUARE IL VERSAMENTO DELLA QUOTA ANNUALE DI **EURO 20,00** (PER I SOCI ORDINARI), **EURO 10,00** (PER TIROCINANTI E STUDENTI), **EURO 150,00** (COLLEGI PROVINCIALI E ENTI) TRAMITE:

- **BONIFICO BANCARIO** SUL C/C N. 000401061451 DELL'UNICREDIT - AGENZIA 30037, PIAZZA BARBERINI N. 40 – ROMA - INTESTATO ALL'ASSOCIAZIONE NAZIONALE "DONNE GEOMETRA" – **CODICE IBAN : IT 07 N 02008 05075 000401061451** - **IMPORTANTE**: INDICARE NEL BONIFICO IL NOME E COGNOME, E LA CAUSALE **RINNOVO ISCRIZIONE ANNO 2017**
- **CONTO CORRENTE POSTALE NUMERO 1511135**, INTESTATO A: CONSULTA NAZIONALE FEMMINILE DONNE GEOMETRA & C. - **IMPORTANTE**: INDICARE NEL BOLLETTINO POSTALE LA CAUSALE **RINNOVO ISCRIZIONE ANNO 2017**

COLLEGARSI AL SITO [CLICCANDO QUI](#) e selezionare la sessione **rinnovo**. compilare il format con i dati richiesti compresi gli estremi del pagamento effettuato. **l'originale del versamento rimarrà in vostro possesso, quale ricevuta dell'avvenuto pagamento della quota associativa.**

PER OGNI ALTRA INFORMAZIONE CONTATTARE IL TESORIERE AL N. +39.333.2929917





NEWS TECNICHE

MATERIALI DA COSTRUZIONE: DAL 9 AGOSTO NUOVE REGOLE E SANZIONI

Il nostro Paese, secondo l'art. 9 della "Legge di delegazione europea 2015", è stato obbligato ad **adottare il regolamento UE n. 305/2011**, che fissa le condizioni per la **commercializzazione dei materiali da costruzione**. Il relativo decreto legislativo (Dlgs n. 106 del 16 giugno 2017) è ora stato **pubblicato in Gazzetta ufficiale** (n. 159 del 10 luglio 2017) ed è entrato in vigore il 9 agosto 2017. Il testo, adegua la normativa nazionale alle disposizioni europee, semplificandola e rendendola più trasparente, e fissa le regole da rispettare in questo mercato, per garantire la sicurezza e la qualità delle costruzioni.

LE NUOVE REGOLE SUI MATERIALI DA COSTRUZIONE PREVEDONO MAGGIORI RESPONSABILITÀ PER PRODUTTORI E PROGETTISTI E STABILISCONO NUOVE SANZIONI PER CHI NON RISPETTI L'OBBLIGO DI IMPIEGO DI PRODOTTI CONFORMI AL REGOLAMENTO UE.

Materiali da costruzione, sanzioni e responsabilità

Il testo del decreto legislativo, ha abrogato tutte le vecchie norme e la novità principale consiste nell'introduzione, di un **sistema di sanzioni amministrative e penali**, e quindi anche di un **sistema organizzato di controlli e vigilanza** sul mercato, "*essenziale al fine di garantire la necessaria credibilità al settore*" e *al fine di garantire* "sicurezza e qualità delle opere".

Queste sanzioni, nei casi riguardanti materiali da costruzione ad uso strutturale o antincendio, prevedono (oltre a sanzioni dai 5 mila ai 25 mila euro) anche **pene detentive che si estendono a tutti i soggetti coinvolti** (produttore, importatore, distributore, costruttore, direttore dei lavori, collaudatore, organismi e laboratori di parte terza).

Negli altri casi le sanzioni andranno dai 2 mila ai 12 mila euro.

Materiali da costruzione, gli organismi di controllo

Da un punto di vista organizzativo, il decreto ha istituito il **Comitato nazionale di coordinamento per i prodotti da costruzione**, guidato dal presidente del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. Inoltre ha istituito l'Organismo nazionale per la valutazione tecnica europea, **ITAB**, che dovrà assicurare l'integrazione delle funzioni connesse al rilascio della valutazione tecnica europea (ETA) e ottimizzare le

attività finora svolte da diverse amministrazioni, non coordinate tra loro (Cnr, Consiglio superiore e Vigili del fuoco).

Infine il decreto ha aggiornato le procedure per l'autorizzazione e notifica degli Organismi di parte terza per la verifica dei materiali da costruzione.

PER SCARICARE IL DECRETO

[CLICCA QUI](#)

FABBRICATI RURALI: REGOLARIZZAZIONE CON UN TECNICO ABILITATO



L'**Agenzia delle Entrate** ha inviato i proprietari di immobili rurali che non li hanno ancora iscritti al Catasto fabbricati alla regolarizzazione spontanea con sanzioni ridotte. L'imposizione giunge dalla legge 214/2011 (il Salva Italia) che ha previsto l'obbligo, per i proprietari di fabbricati rurali che risultavano ancora censiti al Catasto terreni, di dichiararli al Catasto fabbricati. *«Se questo non è stato fatto entro il termine previsto del 30 novembre 2012 - spiega il comunicato - i proprietari possono ancora presentare la dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso. In mancanza, gli Uffici provinciali - Territorio dell'agenzia delle Entrate procederanno all'accertamento in via sostitutiva del soggetto inadempiente, con oneri a carico dello stesso e applicando le sanzioni previste dalla legge».*

Per questo i proprietari inadempienti hanno ricevuto una comunicazione da parte dell'Agenzia, che li ha invitati a regolarizzare spontaneamente la situazione catastale dell'immobile, beneficiando di sanzioni ridotte. Con le modifiche introdotte dalla legge di Stabilità 2015, infatti, se il cittadino provvede autonomamente all'iscrizione in catasto può beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso, con un notevole risparmio sulle sanzioni che si riducono da un importo compreso tra 1.032 e 8.264 euro ad uno di 172 euro (pari ad 1/6 del minimo).

Il proprietario, avvalendosi di un professionista tecnico abilitato, dovrà presentare agli uffici l'atto di aggiornamento cartografico (Pregeo) e la dichiarazione di aggiornamento del Catasto fabbricati (Docfa).

Sono esclusi dall'obbligo di accatastamento:

- i manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- le serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;
- le vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- i manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri e di volume tria inferiore a 150 metri cubi;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;

- fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
- fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti).

L'elenco dei fabbricati rurali è disponibile sul sito www.agenziaentrate.gov.it ed è raggiungibile seguendo questo percorso : Cosa devi fare > Aggiornare dati catastali e ipotecari > Fabbricati rurali.

IMMOBILI DEGRADATI E RIQUALIFICAZIONE

Il Centro studi Unimpresa, in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, ha presentato un'indagine statistica sullo stato degli immobili in Italia dalla quale risulta che, **oltre 450 mila costruzioni sono classificate come degradate**, secondo i parametri catastali.

Frosinone si posiziona in testa alla classifica sia per il numero assoluto di immobili degradati sia per il rapporto tra immobili degradati e quelli in buone condizioni. Seguono poi Cosenza, Cuneo, Benevento e Foggia, la decima posizione è di Vibo Valentia.

Nella tabella seguente sono riportati i dati dell'indagine.

| Città | Immobili degradati | Altri immobili | Rapporto immobili degradati/altri immobili |
|-----------------------|--------------------|-------------------|--|
| Frosinone | 28.596 | 410.813 | 6,96 % |
| Cosenza | 15.188 | 798.600 | 1,90 % |
| Cuneo | 12.003 | 870.155 | 1,38 % |
| Benevento | 10.942 | 259.589 | 4,22 % |
| Foggia | 9.996 | 679.060 | 1,47 % |
| Aosta | 7.783 | 270.043 | 2,88 % |
| Siracusa | 7.123 | 379.960 | 1,87 % |
| Piacenza | 5.054 | 370.657 | 1,36 % |
| Verbanio Cusio | 5.046 | 253.702 | 1,99 % |
| Vibo Valentia | 4.822 | 175.901 | 2,74 % |
| Altre province | 345.848 | 58.393.439 | 0,59 % |
| Totale generale | 452.401 | 62.861.919 | 0,72 % |

E riguardo all'IMU?

In Catasto sono individuate con la **categoria F/2 (unità collabenti)** le unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, **non sono in grado di produrre reddito**: unità immobiliari fatiscenti o inagibili e unità immobiliari parzialmente demolite .

L'aumento del numero di fabbricati degradati, +70% rispetto al 2011 (anno di introduzione dell'Imu), sono riconducibili alla possibilità di esenzione dall'imposta municipale unica. Infatti, ai fini del versamento dell'Imu, tali fabbricati non dovrebbero essere assoggettati al tributo, per l'**assenza della rendita catastale**. Tuttavia (come precisato da una sentenza di Cassazione, n. 5166/2013), nel caso di un fabbricato collabente, **il tributo è dovuto sul valore dell'area edificabile corrispondente**, anche se il suolo su cui lo stesso insiste ha una destinazione agricola.

Di fatto un'area può essere edificabile:

- ✓ di diritto, vale a dire quando è identificata come tale dagli strumenti urbanistici generali;
- ✓ di fatto, in quanto avente una vocazione edificatoria pur se non prevista negli strumenti urbanistici, poiché dotata di caratteristiche tali da farla ritenere di probabile edificazione.

VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

E' stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale del 6 luglio 2017* la riforma della disciplina della valutazione di impatto ambientale.

Il decreto legislativo del 16 giugno 2017, che recepisce la direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, modifica le procedure di valutazione dell'impatto ambientale dei progetti pubblici e privati.

Il provvedimento è entrato in vigore il 21 luglio 2017.

Queste le principali novità.

Progetti assoggettati a VIA. I progetti assoggettati a **Via obbligatoria** sono indicati nell'Allegato II. Tra questi rientrano, per fare degli esempi, gli impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 150 MW, la realizzazione di autostrade e strade extraurbane principali, gli impianti eolici per la produzione di energia elettrica sulla terraferma con potenza complessiva superiore a 30 MW.

L'Allegato II-bis contiene invece i progetti da sottoporre a **verifica di assoggettabilità a Via**. Tra questi ci sono gli impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 50 MW, realizzazione di strade extraurbane secondarie di interesse nazionale, porti turistici di dimensioni limitate. In questi casi, la Commissione Via decide se poi sottoporre il progetto al procedimento di Valutazione di impatto ambientale.

Iter più agile per la presentazione dei progetti. Diventa possibile presentare elaborati progettuali con un livello informativo e di dettaglio equivalente a quello del **progetto di fattibilità** o comunque a un livello tale da consentire la compiuta valutazione degli impatti. Proponente e Amministrazioni dialogheranno per decidere eventuali integrazioni. Il proponente non ha l'obbligo di presentare gli **elaborati progettuali** nella fase di verifica di assoggettabilità a Via. È sufficiente uno **studio preliminare ambientale**, come previsto dalla normativa europea.

In caso di **modifiche o estensioni di opere esistenti**, si può richiedere una **valutazione preliminare** del progetto per individuare l'eventuale procedura da avviare.

Smart regulation e dibattito pubblico. La Valutazione di impatto ambientale deve tenere conto di tutti gli elementi coinvolti, tra cui matrici ambientali, altri progetti collegati sulla stessa area e possibili

conseguenze sanitarie, o sul patrimonio culturale e paesaggistico, prodotte con l'esercizio degli impianti o delle infrastrutture da realizzare. Per coinvolgere e informare le popolazioni interessate dalla realizzazione di un'infrastruttura o un impianto, è potenziato lo strumento del dibattito pubblico, come previsto dal Codice Appalti (d.lgs. 50/2016).

Per i progetti di competenza statale, il proponente può chiedere, in alternativa al procedimento di Via ordinario, il rilascio di un “**provvedimento unico ambientale**”, che coordini e sostituisca tutti i titoli abilitativi o autorizzativi riconducibili ai fattori ambientali. Accanto a questo, è previsto un procedimento unico di competenza regionale.

Le regole per il **procedimento di Via** saranno **omogenee su tutto il territorio nazionale**. Le procedure verranno digitalizzate e si potrà anche eliminare l'obbligo di pubblicazione sui quotidiani.

PER SCARICARE IL DECRETO LEGISLATIVO 16 giugno 2017, n. 104

[CLICCA QUI](#)

VALUTAZIONE DEL RADON ENTRO IL 2018: OPPORTUNITA' PER I TECNICI

Il 17/01/2014 è stata pubblicata sulla **gazzetta ufficiale Europea** la **Direttiva 2013/59/Euratom** che rivoluziona il campo delle radiazioni ionizzanti ed in particolare del Radon. In particolare, l'Italia entro il **06/02/2018** dovrà adeguarsi alle indicazioni europee. **La Direttiva 2013/59/Euratom ha stabilito nuovi limiti per le concentrazioni di Radon (300 Bq/m³) e per le radiazioni emesse da materiali da costruzione**, in quanto dannose alla salute degli individui. In Italia ogni anno sono circa 3500 i decessi per il cancro del polmone .

In ottemperanza della Normativa vigente in materia “*Norme in materia di riduzione dalle esposizioni alla radioattività naturale derivante dal gas ‘radon’ in ambiente confinato*”, sarà necessario monitorare l'ingresso del Gas Radon per stabilire la concentrazione presente in loco – onde evitare l'eventuale esposizione delle persone.

Considerato che la norma prevede per tutti i luoghi di attività “aperti al pubblico” e per quelli che comunque hanno vani interrati e seminterrati, l'obbligo di verifica da parte del datore di lavoro della concentrazione del RADON, mediante monitoraggio con uso di dosimetri passivi da parte di laboratori autorizzati, sarà necessario collocare i dosimetri all'interno della struttura stessa. I risultati del monitoraggio che avverrà nell'arco dei 12 mesi come previsto dalla normativa, insieme alla relazione della scrivente tecnico Esperto, saranno trasmessi al Comune di appartenenza ed all'ARPA regionale.

Considerato che la norma prevede per tutti i luoghi di attività “**aperti al pubblico**” e per quelli che comunque hanno vani interrati e seminterrati, l'obbligo di verifica da parte del datore di lavoro della concentrazione del RADON, mediante monitoraggio con uso di dosimetri passivi da parte di laboratori autorizzati, sarà necessario collocare i dosimetri all'interno delle strutture. I risultati del monitoraggio che avverrà nell'arco dei 12 mesi come previsto dalla normativa, insieme alla relazione di un tecnico Esperto, dovranno poi essere trasmessi al Comune di appartenenza ed all'ARPA.



LA STESSA PROCEDURA DOVRÀ ESSERE POI RIPETUTA DOPO 5 ANNI.

In caso di mancata trasmissione delle misurazioni entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge, il Comune deve intimare, con ordinanza, la trasmissione delle misurazioni svolte, concedendo un termine non superiore a trenta giorni, la cui eventuale e infruttuosa scadenza comporta la sospensione della certificazione di agibilità e conseguente sospensione dell'attività esercitata.

RISERVATO AGLI ASSOCIATI IL VADEMECUM PER LA PROCEDURA VALUTAZIONE RADON

[Per associarsi seguire la procedura online](#)
[cliccando qui](#)

DANNO BIOLOGICO: NUOVA TABELLA NAZIONALE



Con la definitiva approvazione della "*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*" è stata introdotta una la nuova **Tabella Unica Nazionale per il risarcimento del danno non patrimoniale subito dalle vittime dei sinistri stradali.**

Un intervento per garantire il pieno risarcimento del danno subito da tali soggetti e al fine di razionalizzare i costi gravanti sul settore assicurativo. Pertanto, sono stati modificati gli artt. 138 e 139 del Codice delle assicurazioni private di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209.

Entro 6 mesi sarà emanato il decreto che istituisce la tabella unica nazionale per il risarcimento del danno.

Sulla materia dovrà intervenire un decreto del Presidente della Repubblica, da adottare entro 120 giorni (indicativi e non tassativi) dall'entrata in vigore della disposizione, previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta di diversi dicasteri in concerto tra loro, al fine di predisporre una specifica tabella unica su tutto il territorio italiano riguardante le menomazioni all'integrità psico-fisica comprese tra dieci e cento punti e il valore pecuniario da attribuire a ogni singolo punto di invalidità comprensivo dei coefficienti di variazione corrispondenti all'età del soggetto leso.

La tabella unica riguarderà solo le vittime di sinistri e sarà redatta tenendo conto dei criteri di valutazione del danno non patrimoniale ritenuti congrui dalla consolidata giurisprudenza di legittimità, richiamando dunque implicitamente le Tabelle di Milano la cui vocazione nazionale sera stata propugnata a più riprese dalla Cassazione.

Tra i principi e i criteri direttivi richiamati dalla nuova legge per la predisposizione della tabella emerge la definizione di danno biologico, quale lesione temporanea o permanente dell'integrità psico-fisica della persona, suscettibile di accertamento medico legale, che esplica un'incidenza negativa sulle attività quotidiane e sugli aspetti dinamico-relazionali della vita del danneggiato, indipendentemente da eventuali ripercussioni sulla sua capacità di produrre reddito. Ancora, la tabella dei valori economici si dovrà fondare sul sistema a punto variabile in funzione dell'età e del grado di invalidità: in particolare, il valore economico del punto sarà in funzione crescente della percentuale di invalidità, mentre sarà in funzione decrescente dell'età del soggetto.

La tabella unica nazionale predisposta con il menzionato d.P.R., si applicherà ai sinistri e agli eventi verificatisi successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo decreto.

PER SCARICARE IL DDL CONCORRENZA

[CLICCA QUI](#)

VADEMECUM DELL'ENEA PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



L'Enea ha pubblicato un vademecum sulle detrazioni fiscali del 70 e 75% relative agli interventi di efficientamento energetico delle parti comuni.

Parti comuni di edifici condominiali

È prevista la possibilità fino al **31 dicembre 2021 della detrazione fiscale** per le spese sostenute per gli interventi di efficienza energetica realizzati sulle parti comuni di:

1. edifici condominiali
2. istituti autonomi per le case popolari

In questo caso la detrazione aumenta.

Si ha:

- detrazione del 70% per gli interventi sull'involucro con un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio su una spesa complessiva non superiore a **40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio;
- detrazione del 75% per miglioramento della prestazione energetica invernale e estiva che conseguano **almeno la qualità media di cui al dm 26 giugno 2015. La spesa complessiva massima è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** che compongono l'edificio.

La sussistenza di tali condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati.

I beneficiari possono optare per la **cessione del credito ai fornitori** che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati.

Detrazione 70% e 75%, chi può usufruirne

Possono usufruire della detrazione del 70% e del 75%:

- ✓ coloro che sostengono le spese di riqualificazione energetica
- ✓ gli aventi diritto sulle unità immobiliari costituenti l'edificio in regola con il pagamento dei tributi previsti

E' possibile, per tutti i contribuenti, in luogo delle detrazioni optare per la cessione del credito.

Detrazione 70% e 75%, limiti di spesa

Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Sono ammesse le spese sostenute dal 1° gennaio 2017.

Detrazione 70% e 75%, requisiti generali

Alla data della richiesta di detrazione, l'edificio deve essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso. Deve essere dotato di impianto di riscaldamento (centralizzato o impianti autonomi) secondo la definizione del dlgs 192/05 e successive modificazioni.

Detrazione 70% e 75%, requisiti tecnici specifici

L'intervento deve riguardare le parti comuni di edifici condominiali delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno e/o i vani non riscaldati e/o il terreno e interessare **più del 25% della superficie disperdente**.

Deve configurarsi come **sostituzione o modifica di elementi già esistenti** (e non come nuova realizzazione in ampliamento).

Deve riguardare solo le strutture i cui valori delle trasmittanze termiche (U) siano superiori a quelli riportati nella tabella 2 dell'allegato B al dm 11 marzo 2008 come modificato dal dm 26 gennaio 2010.

Può comprendere, se i lavori sono eseguiti contestualmente, anche la **sostituzione degli infissi e l'installazione delle schermature solari** purché inseriti nei lavori previsti nella stessa relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 del dlgs 192/005 e s.m.i. ed insistenti sulle stesse strutture esterne oggetto dell'intervento.

Devono inoltre, avere le seguenti caratteristiche, come previsto dal vademecum Enea sulle schermature solari:

- devono essere a protezione di una superficie vetrata;
- devono essere applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili e smontabili dall'utente;
- possono essere applicate, rispetto alla superficie vetrata, all'interno, all'esterno o integrate;
- possono essere in combinazioni con vetrate o autonome (aggettanti);
- devono essere mobili;
- devono essere schermature "tecniche";
- per le chiusure oscuranti (persiane, veneziane, tapparelle, ecc.) vengono considerati validi tutti gli orientamenti;
- per le schermature non in combinazione con vetrate vengono escluse quelle con orientamento NORD.

Per gli interventi agevolati al 75%, con riferimento alle tabelle 3 e 4 del decreto linee guida, l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, nello stato iniziale, qualità bassa sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva. Devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica.

Documentazione necessaria

La documentazione da trasmettere all'ENEA entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere, deve essere presentata esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui essi sono terminati (per il 2017: <http://finanziaria2017.enea.it>) con allegati:

- scheda tecnica redatta da un tecnico abilitato, con i dati di cui all'Allegato A al “decreto edifici” opportunamente modificato e integrato
- scheda descrittiva dell'intervento (Allegato E”)

La documentazione da conservare a cura del cliente è la seguente:

- asseverazione redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra o perito) iscritto al proprio albo professionale) che deve contenere:

- la dichiarazione che l'intervento riguardi parti comuni dell'edificio e che abbia incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio verso l'esterno e/o vani non riscaldati e/o il terreno;
- i valori delle trasmittanze termiche dei vecchi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- i valori delle trasmittanze termiche dei nuovi elementi strutturali (strutture opache e/o trasparenti);
- la verifica che i valori delle trasmittanze dei nuovi elementi strutturali rispettino i pertinenti limiti riportati nella tabella 2 del dm 26 gennaio 2010;
- i valori di g_{tot} delle schermature solari nel caso che esse siano state installate;
- per gli interventi di tipo b), con riferimento alle tabelle 3 e 4 del “decreto linee guida”, la dichiarazione che l'involucro dell'intero edificio, sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva, abbia qualità bassa prima della realizzazione degli interventi, e che sia stata conseguita dopo la realizzazione degli interventi almeno la qualità media per entrambe le suddette prestazioni;
- la dichiarazione che tutti gli interventi realizzati rispettano le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica

- copia degli attestati di prestazione energetica (APE) dell'intero edificio, ante e post intervento redatti esclusivamente ai fini della richiesta delle detrazioni fiscali, prendendo in considerazione l'edificio nella sua interezza, al fine di valutare le qualità delle prestazioni invernale ed estiva dell'involucro edilizio (tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al “decreto linee guida”). In assenza di impianti centralizzati di climatizzazione estiva ed invernale essi sono possono essere sostituiti dai corrispondenti impianti virtuali standard di cui alla tabella 1 del paragrafo 5.1 dell'allegato 1 al “decreto linee guida” con le caratteristiche ivi indicate;
- copia degli attestati di prestazione energetica (APE) di ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni fiscali
- copia delle relazioni tecniche, necessarie, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del dlgs 192/05 e s.m.i.;
- originali degli Allegati inviati all'ENEA debitamente firmati)
- schede tecniche dei materiali e dei componenti
- fatture relative alle spese sostenute

- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale della ripartizione delle spese
- ricevuta del bonifico bancario o postale che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, il numero e la data della fattura, i dati del richiedente la detrazione (codice fiscale) e i dati del beneficiario del bonifico (numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto beneficiario)
- ricevuta dell'invio effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale ricevuta della raccomandata postale.

PER SCARICARE IL VADEMECUM DELL'ENEA

[CLICCA QUI](#)

PROCEDURE NEGOZiate DEL MASSIMO RIBASSO

Il MIT e l'Anac sono in accordo sulla semplificazione per le assegnazioni inferiori al milione di euro: i lavori fino al milione di euro **potranno essere affidati con procedura negoziata e massimo ribasso**. I dubbi sono sorti a seguito dell'entrata in vigore (20 maggio 2017) del correttivo appalti che ha innalzato da 1 a 2 milioni la soglia di applicazione del massimo ribasso, ma alle seguenti condizioni:

1. utilizzo di procedure ordinarie
2. gara da effettuarsi sul progetto esecutivo



Il dlgs 56/2017 ha elevato, per i lavori, da 1 milione a 2 milioni di euro la soglia per l'utilizzo del criterio del massimo ribasso, a condizione che l'affidamento dei lavori avvenga con **procedura ordinaria** e sulla **base del progetto esecutivo**.

L'articolo 36 comma 2 del Codice appalti disciplina le procedure di scelta del contraente per i lavori, servizi e forniture di importo inferiore alla soglia comunitaria, distinte per tipologie e soglie di importo, prevedendo, in particolare:

- alla lettera b) che per i lavori di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 di euro, si possa procedere mediante procedura negoziata con consultazione di almeno 10 operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti (...)
- alla lettera c) che per i lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro e inferiore a 1.000.000 di euro, si possa procedere mediante procedura negoziata con consultazione di almeno 15 operatori economici, ove esistenti, nel rispetto di un criterio di rotazione degli inviti (...)
- alla lettera d) che per i lavori di importo pari o superiore a 1.000.000 di euro si proceda mediante ricorso alle procedure ordinarie, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95, comma 4, lettera a)

Il codice prevede inoltre che l'Anac con proprie linee guida stabilisca le modalità di dettaglio per supportare le stazioni appaltanti e migliorare la qualità delle procedure di cui al presente articolo, delle indagini di mercato, nonché per la formazione e gestione degli elenchi degli operatori economici. Nelle predette linee

guida sono anche indicate specifiche modalità di rotazione degli inviti e degli affidamenti e di attuazione delle verifiche sull'affidatario scelto senza svolgimento di procedura negoziata, nonché di effettuazione degli inviti quando la stazione appaltante intenda avvalersi della facoltà di esclusione delle offerte anomale.

L'articolo 95, comma 4, lettera a), disciplina i **criteri di aggiudicazione**, prevedendo che possa essere utilizzato il **criterio del minor prezzo** (in deroga al criterio generale dell'offerta economicamente più vantaggiosa) *“fermo restando quanto previsto dall'articolo 36, comma 2, lettera d), per i lavori di importo pari o inferiore a 2.000.000 di euro, quando l'affidamento dei lavori avviene con procedure ordinarie, sulla base del progetto esecutivo”*.

Secondo il Ministero, il legislatore con la predetta disciplina ha inteso **consentire l'utilizzo del criterio del minor prezzo con contestuale possibilità di utilizzo del metodo anti turbativa, fino alla soglia di 2 milioni di euro**, innalzando quella originariamente prevista fino a un milione di euro. Il rinvio reciproco operato dall'articolo 95, comma 4 e dall'articolo 36, comma 2, lettera d) serve a ribadire che **sopra il milione di euro si applicano le procedure di scelta del contraente di cui agli articoli 59 e seguenti**, in quanto l'innalzamento della soglia è stato previsto dal legislatore soltanto per derogare all'utilizzo del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in favore dell'utilizzo del criterio del minor prezzo, per gli affidamenti ricompresi tra un milione e due milioni di euro. Ciò è avvalorato anche dalle modifiche apportate dal decreto legislativo 56/2017 secondo periodo del comma 7 dell'articolo 36, laddove il riferimento *“all'effettuazione degli inviti quando la stazione appaltante intenda avvalersi della facoltà di esclusione delle offerte anomale”* non può che essere riferito alle procedure negoziate previste dal medesimo articolo 36 per gli affidamenti di importo sino ad un milione di euro. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene, dunque, che l'articolo 95, comma 4 lettera a), debba essere interpretato nel senso che:

- per i lavori da 40.000 fino a un milione di euro possa applicarsi la procedura negoziata con l'applicazione del criterio del massimo ribasso e facoltà di esclusione automatica delle offerte, fermo restando l'obbligo di gara sulla base del progetto esecutivo
- per i lavori da 1 a 2 milioni di euro devono applicarsi le procedure, qualora ne ricorrano i presupposti, degli articoli 59 e seguenti, con applicazione del criterio del minor prezzo e facoltà di esclusione automatica delle offerte, fermo restando l'obbligo di gara sulla base del progetto esecutivo

Nella risposta inviata al MIT, l'Anac giudica l'interpretazione mirata a semplificare le assegnazioni da 150.000 euro a 2 milioni di euro **L'UNICA RISPONDENTE A CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA E DUNQUE PIENAMENTE CONDIVISIBILE**. Anche per l'Anac la modifica apportata dal correttivo all'innalzamento della soglia per l'utilizzo del criterio del minor prezzo esclude qualsiasi ricaduta sulle procedure di scelta del contraente.

Pertanto deve ritenersi possibile l'utilizzo del criterio del minor prezzo anche nelle procedure negoziate da 150.000 euro e fino a 1 milione di euro.

PER SCARICARE IL PARERE DEL MIT

[CLICCA QUI](#)

PER SCARICARE IL PARERE DELL'ANAC

[CLICCA QUI](#)

RISCHI DEL PROPRIETARIO : UN VADEMECUM PER TUTTI



Ogni Cittadino dal momento in cui intende affidare la progettazione o anche solo l'esecuzione di lavori per la costruzione, la ristrutturazione o la manutenzione di un'opera edile assume gli obblighi e le funzioni del Committente, con importanti responsabilità penali in caso di mancato rispetto di tali obblighi.

Penale stabilisce pene assai severe per colui che, con la sua condotta negligente, causa la morte o il ferimento di altre persone.

ART. 589. OMICIDIO COLPOSO... Per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena è della reclusione da due a sette anni. ...Nel caso di morte di più persone, ovvero di morte di una o più persone e di lesioni di una o più persone, si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse aumentata fino al triplo, ma la pena non può superare gli anni quindici.

ART. 590 LESIONI PERSONALI COLPOSE... Per la prevenzione degli infortuni sul lavoro la pena per le lesioni gravi è della reclusione da tre mesi a un anno o della multa da euro 500 a euro 2.000 e la pena per le lesioni gravissime è della reclusione da uno a tre anni. ...Nel caso di lesioni di più persone si applica la pena che dovrebbe infliggersi per la più grave delle violazioni commesse, aumentata fino al triplo; ma la pena della reclusione non può superare gli anni cinque.

Ogni Privato che vuole realizzare opere edili di trasformazione muraria, ordinaria o straordinaria, anche solo interna del proprio appartamento o fondo, può incorrere in gravi responsabilità per ogni aspetto procedurale e per la scelta delle tecniche costruttive e dei materiali. In particolar modo che esegua:

Opere edili murarie, anche se modeste e non coinvolgenti le strutture portanti, con **PERMESSO DI COSTRUIRE, SCIA** o con **ATTIVITÀ di EDILIZIA LIBERA** coinvolgenti:

- l'impresa edile o lavoratore autonomo, per opere edili;
- una ditta o lavoratore autonomo, per le opere elettriche;
- una ditta o lavoratore autonomo, per le opere idrauliche;
- una ditta o lavoratore autonomo, per le opere di imbiancatura e/o decorazione;
- una ditta o lavoratore autonomo, per le opere di installazione arredi fissi (bar attività commerciali in genere ecc.)

Come tutelarsi e quali gli aspetti giuridici?

Il tutto è contenuto in una guida dell'Inail.

RISERVATA AGLI ASSOCIATI LA GUIDA DELL'INAIL

[Per associarsi seguire la procedura online](#)

[cliccando qui](#)

L'ISTAT PUBBLICA LA MAPPA DEI RISCHI DEI COMUNI ITALIANI

L'Istituto Nazionale di Statistica e Casa Italia, hanno diramato un quadro informativo integrato sui rischi naturali in Italia, con l'obiettivo è fornire variabili e indicatori di qualità, a livello comunale, che permettono una visione di insieme sui rischi di esposizione a terremoti, eruzioni vulcaniche, frane e alluvioni, attraverso l'integrazione di dati provenienti da varie fonti istituzionali, quali Istat, INGV, ISPRA, Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Per ciascun Comune i dati sul rischio sismico, idrogeologico e vulcanico sono corredati da informazioni demografiche, abitative, territoriali e geografiche. E' quindi possibile scegliere un Comune e poter leggere i principali dati del suo territorio.

Si tratta di una fotografia utile che è possibile avere per ogni comune italiano, anche nel formato metadati.

PER ACCEDERE ALL'AREA DELL'ISTAT

[CLICCA QUI](#)

CONTATORI:DISCIPLINA SUI CONTROLLI



E' stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale (GU n. 141 del 20 giugno 2017) il DM n. 93/2017, che andrà in vigore il **18/09/2017** *che disciplina i controlli degli strumenti soggetti alla normativa nazionale ed europea utilizzati per funzioni di misura legale.*

Gli strumenti di misura in servizio, qualora utilizzati per le funzioni di misura legali, sono sottoposti alle seguenti tipologie di controlli successivi:

- a) verifica periodica;
- b) controlli casuali o a richiesta;
- c) vigilanza sugli strumenti soggetti alla normativa nazionale e europea.

La verifica periodica degli strumenti di misura è eseguita dagli organismi accreditati in conformità a una delle seguenti norme:

-la UNI CEI EN ISO/IEC 17020:2012,

-la UNI CEI EN ISO/IEC 17025:2005 o la UNI CEI EN ISO/IEC 17065:2012.

Gli organismi devono anche essere in possesso dei requisiti dell'allegato I, dopo che hanno presentato apposita Scia a Unioncamere. La verifica periodica ha lo scopo di accertare se gli strumenti di misura riportano i bolli di verifica prima nazionale, o di quelli CEE/CE, o della marcatura CE e della marcatura metrologica supplementare M e se hanno conservato gli errori massimi tollerati per tale tipologia di controllo. Per quanto concerne i controlli casuali o a richiesta, questi sono effettuati dalle Camere di commercio, a intervalli casuali, senza determinata periodicità e, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e continuità dei servizi, senza preavviso, pur garantendo il contraddittorio; la Camera di commercio registra sul libretto metrologico l'esito del controllo. La vigilanza del mercato sugli strumenti soggetti alla normativa, è svolta dal Ministero dello Sviluppo Economico che si avvale delle Camere di

Commercio, quali autorità locali competenti, che potranno avvalersi di Laboratori di taratura accreditati secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17025:2005.

PER SCARICARE IL DECRETO

[CLICCA QUI](#)

IL DDL CONCORENZA E LE NOVITA'

Molte le novità contenute nella Legge annuale per il mercato e la concorrenza.

Ecco le principali modifiche introdotte:

SOCIETÀ DI INGEGNERIA. E' stato previsto che, con riferimento ai contratti stipulati a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge in esame, LE SOCIETÀ DI INGEGNERIA SONO TENUTE A STIPULARE UNA POLIZZA DI ASSICURAZIONE PER LA COPERTURA DEI RISCHI derivanti dalla

responsabilità civile conseguente allo svolgimento delle attività professionali dedotte in contratto e a garantire che tali attività siano svolte da professionisti, nominativamente indicati, iscritti negli appositi albi previsti dai vigenti ordinamenti professionali. Si prevede inoltre che l'Autorità nazionale Anticorruzione pubblici sul proprio sito internet l'elenco di tali società (commi 149-150).



COMPENSO PER LE PRESTAZIONI PROFESSIONALI. IL D.D.L. CONCORRENZA IMPONE AI PROFESSIONISTI CHE LA COMUNICAZIONE AI CLIENTI circa il grado di complessità dell'incarico, gli oneri ipotizzabili dal conferimento dello stesso alla sua conclusione, gli estremi della polizza assicurativa, sia resa per iscritto (anche eventualmente in forma digitale). La stessa forma scritta dovrà avere anche il preventivo di massima del compenso della prestazione professionale (comma 151).

POLIZZE PER ASSICURAZIONE PROFESSIONALE. LE POLIZZE per assicurazione professionale, fatta salva la libertà contrattuale delle parti, DEVONO CONTEMPLARE L'ASSENZA DELLE CLAUSOLE CHE LIMITANO LA PRESTAZIONE ASSICURATIVA AI SINISTRI DENUNCIATI NEL PERIODO DI VALIDITÀ DEL CONTRATTO. Le compagnie devono offrire prodotti che prevedano una copertura assicurativa per richieste di risarcimento presentate entro i dieci anni dalla scadenza della polizza, riferite a "errori" del professionista accaduti nel periodo di vigenza della stessa.

ENERGIA. Importanti innovazioni sono introdotte con riguardo al settore dell'energia, tra queste la cessazione del regime "di maggior tutela" nel settore del gas naturale, abrogando, a partire dal 1° luglio 2019 (secondo la modifica approvata in Senato), la disciplina che prevede la definizione da parte

dell'Autorità per l'energia delle tariffe del gas per i consumatori che non abbiano ancora scelto un fornitore sul mercato libero (comma 60). E' inoltre eliminato il regime di "maggior tutela" nel settore dell'energia elettrica (comma 61).

ATTI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE (COMMI 173-174). Sono state introdotte disposizioni che modificano l'art. 6 del testo unico per l'edilizia (Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001), inerenti agli OBBLIGHI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE IN RIFERIMENTO A INTERVENTI EDILIZI EFFETTUATI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO, DEFINITI COME ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA. In particolare, si dispone che in tali casi gli atti di aggiornamento catastale siano presentati direttamente dall'interessato all'Agenzia delle entrate territoriale. Si introduce inoltre una disposizione transitoria per cui, nel caso in cui siano stati già avviati gli interventi edilizi prima dell'entrata in vigore della legge in esame, il possessore degli immobili provvede, ove necessario, agli atti di aggiornamento catastale, entro sei mesi dalla data di entrata della medesima legge con eventuali sanzioni ove non adempia.

FONDI PENSIONI. Modificata la disciplina delle forme pensionistiche complementari, in particolare viene sancito il diritto all'anticipo della prestazione nel caso di cessazione dell'attività lavorativa (anche per l'inoccupazione per 24 mesi), dei riscatti della posizione individuale maturata e del relativo regime tributario.

IL FENG SHUI: UN VADEMECUM PER PROGETTARE IL BENESSERE



Feng Shui (風水, 风水,) significa "vento e acqua", in onore ai due elementi che plasmano la terra e che col loro scorrere determinano le CARATTERISTICHE PIÙ O MENO SALUBRI DI UN PARTICOLARE LUOGO.

Nel mondo naturale regna un'armonia che va preservata e con la quale è auspicabile stabilire un rapporto, proficuo per ambo le parti. Una delle strade percorribili per beneficiare dell'energia naturale è di vivere in

simbiosi con essa ed il Feng Shui si propone proprio ciò.

L'obiettivo del Feng Shui è quindi di *creare benessere attraverso la ricerca dell'armonia e dell'equilibrio.*

E' disponibile un vademecum illustrativo per progettare il benessere.

IL VADEMECUM E' RISERVATO AGLI ASSOCIATI

PER ASSOCIARTI

[CLICCA QUI](#)



NEW FISCALI

VISURE CATASTALI TELEMATICHE

Con il **Provvedimento n. 120473/2017** l'Agenzia delle Entrate ha ampliato le modalità telematiche per la consultazione della banca dati catastale, servizio attivo su tutto il territorio nazionale, con la sola eccezione delle zone in cui il "registro degli immobili" è gestito dalle Province autonome di Trento e Bolzano.

Il servizio "Visura catastale telematica" consente di acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati);
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili;
- i dati grafici dei terreni (mappa catastale).

Le visure vengono fornite su file in formato pdf

La novità riguarda la possibilità di utilizzare il servizio di consultazione della banca dati catastali non solo per **visure personali gratuite** ma anche per quelle a **pagamento**, come già avviene per le ispezioni ipotecarie.

Il nuovo servizio è disponibile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate previa iscrizione ai servizi finanziari online di Poste italiane necessaria per poter effettuare il pagamento telematico dei tributi dovuti per ottenere, anche cumulativamente, le visure richieste.

Le richieste possono riguardare:

- visure attuali per soggetto**, ossia limitata agli immobili su cui il soggetto cercato risulta all'attualità titolare di diritti reali (non è al momento previsto il rilascio della visura per soggetto storica);
- visure, attuali o storiche, di un immobile**(censito al catasto dei Terreni o al Catasto dei Fabbricati), impostando la ricerca attraverso gli identificativi catastali;
- visure della mappa**, di una particella censita al Catasto dei Terreni, impostando la ricerca attraverso gli identificativi catastali.

La ricerca è estesa a tutto il territorio nazionale, a **esclusione delle province autonome di Trento e Bolzano**. Non possono inoltre essere visualizzate le informazioni catastali delle planimetrie riservate esclusivamente agli aventi diritto sull'immobile o ai loro delegati.

Le altre informazioni essendo pubbliche possono essere consentite a tutti previo pagamento dei relativi tributi speciali catastali e nel rispetto della normativa vigente.

Per ogni visura erogata dal servizio "Visura catastale telematica" l'importo dovuto a titolo di **tributo speciale catastale** è di:

-1,35 euro per ogni 10 unità immobiliari, o frazione di 10, in caso di visura per soggetto;

-1,35 euro in caso di visura, attuale o storica, per immobile;

-1,35 euro, in caso di visura della mappa.

Oltre ai tributi catastali saranno addebitate anche le **commissioni applicate da Poste Italiane**, calcolate in base allo strumento di pagamento che si vorrà utilizzare (carta di credito, carta Postepay o Postepay Impresa, conto BancoPosta Online o BancoPostaImpresa Online).

PER SCARICARE IL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

LOCAZIONI BREVI: COMUNICAZIONE DATI E RITENUTA



Il 16 luglio 2017 è scaduto il termine per versare all'Erario la ritenuta del 21% trattenuta nel mese di giugno 2017 sui pagamenti dei canoni effettuati dai gestori dei portali (o dagli intermediari) al locatore, con riferimento ai contratti di locazione brevi stipulati dal 1° giugno 2017. Il versamento doveva avvenire con il codice tributo 1919, istituito con la Risoluzione 88/E del 5.07.2017. L'obbligo riguardava solamente gli intermediari che erano intervenuti nella fase di pagamento dei canoni di locazione breve: ossia che avevano in un primo momento incassato i

canoni, e che poi li avevano successivamente riversati al locatore (beneficiario), effettuando una ritenuta d'acconto del 21%. L'adempimento è stato criticato da parte degli intermediari immobiliari, che hanno chiesto più tempo per adeguarsi alle nuove disposizioni, pertanto, considerando che il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate è datato 12 luglio, gli agenti dovranno iniziare a trattenere la ritenuta del 21% sui corrispettivi incassati a partire dal 12 settembre, ed effettuare il **primo versamento entro il 16 ottobre 2017**.

In questo numero l'approfondimento è riservato alle **Locazioni brevi**.

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

PROROGA 770 E DICHIARAZIONI DEI REDDITI AL 31 OTTOBRE: DPCM IN GAZZETTA

E' stato pubblicato in Gazzetta n. 175 del 28/07/2017 il Dpcm 26 luglio 2017 "Differimento dei termini per l'assolvimento di alcuni adempimenti correlati alla presentazione, trasmissione, comunicazione di dichiarazioni fiscali.". Con questo decreto viene **prorogata la presentazione della dichiarazione dei sostituti di imposta mod. 770 e la presentazione delle dichiarazioni dei redditi e Irap al 31 ottobre 2017**.



Sono state pubblicate le MODALITÀ E I TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ACCESSO ALLE AGEVOLAZIONI IN FAVORE DELLE IMPRESE LOCALIZZATE NELLA ZONA FRANCA ISTITUITA NEI COMUNI COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI NEL LAZIO, NELL'UMBRIA, NELLE MARCHE E NELL'ABRUZZO.

Le domande potranno essere presentate dal 23 ottobre 2017.

La **circolare 4 agosto 2017, n. 99473** indica le modalità e i termini di presentazione delle istanze di accesso alle agevolazioni in favore delle imprese localizzate nei **Comuni delle Regioni del Lazio, dell'Umbria, delle Marche e dell'Abruzzo** colpiti dagli eventi sismici che si sono susseguiti a far data dal 24 agosto 2016. La zona franca urbana (ZFU) è istituita ai sensi dell'art. 46 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50. L'intervento prevede la concessione di agevolazioni sotto forma di esenzioni fiscali e contributive in favore di imprese che svolgono la propria attività o che la avviano entro il 31 dicembre 2017 nella ZFU Sisma Centro Italia. Per la concessione delle agevolazioni sono disponibili, al netto degli oneri per la gestione degli interventi, euro 190.610.000,00 per il 2017, euro 164.346.000,00 per il 2018 ed euro 138.866.000,00 per il 2019.

Il decreto-legge n. 50/2017 definisce la perimetrazione della ZFU, che comprende il territorio dei Comuni delle Regioni del Lazio, dell'Umbria, delle Marche e dell'Abruzzo colpiti dagli eventi sismici che si sono susseguiti a far data dal 24 agosto 2016, riportati negli allegati 1, 2 e 2-bis del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189. Di seguito, l'elenco dei Comuni compresi nella ZFU Sisma Centro Italia.

Regione Abruzzo: Campli (TE), Campotosto (AQ), Capitignano (AQ), Castelli (TE), Civitella del Tronto (TE), Cortino (TE), Crognaleto (TE), Montereale (AQ), Montorio al Vomano (TE), Rocca Santa Maria (TE), Teramo, Torricella Sicura (TE), Tossicia (TE), Valle Castellana (TE).

Regione Lazio: Accumoli (RI), Amatrice (RI), Antrodoco (RI), Borbona (RI), Borgo Velino (RI), Cantalice (RI), Castel Sant'Angelo (RI), Cittaducale (RI), Cittareale (RI), Leonessa (RI), Micigliano (RI), Poggio Bustone (RI), Posta (RI), Rieti, Rivodutri (RI).

Regione Marche: Acquacanina (MC), Acquasanta Terme (AP), Amandola (FM), Apiro (MC), Appignano del Tronto (AP), Arquata del Tronto (AP), Ascoli Piceno, Belforte del Chienti (MC), Belmonte Piceno (FM), Bolognola (MC), Caldarola (MC), Camerino (MC), Camporotondo di Fiastrone (MC), Castel di Lama (AP), Castelraimondo (MC), Castelsantangelo sul Nera (MC), Castignano (AP), Castorano (AP), Cerreto D'esi (AN), Cessapalombo (MC), Cingoli (MC), Colli del Tronto (AP), Colmurano (MC), Comunanza (AP), Corridonia (MC), Cossignano (AP), Esanatoglia (MC), Fabriano (AN), Falerone (FM), Fiastra (MC), Fiordimonte (MC), Fiuminata (MC), Folignano (AP), Force (AP), Gagliole (MC), Gualdo (MC), Loro Piceno (MC), Macerata, Maltignano (AP), Massa Fermana (FM), Matelica (MC), Mogliano (MC), Monsapietro Morico (FM), Montalto delle Marche (AP), Montappone (FM), Monte Rinaldo (FM), Monte San Martino (MC), Monte Vidon Corrado (FM), Montecavallo (MC), Montedinove (AP), Montefalcone Appennino (FM), Montefortino (FM), Montegallo (AP), Montegiorgio (FM), Monteleone (FM),

Montelparo (FM), Montemonaco (AP), Muccia (MC), Offida (AP), Ortezzano (FM), Palmiano (AP), Penna San Giovanni (MC), Petriolo (MC), Pieve Torina (MC), Pievebovigliana (MC), Pioraco (MC), Poggio San Vicino (MC), Pollenza (MC), Ripe San Ginesio (MC), Roccafluvione (AP), Rotella (AP), San Ginesio (MC), San Severino Marche (MC), Sant'Angelo in Pontano (MC), Santa Vittoria in Matenano (FM), Sarnano (MC), Sefro (MC), Serrapetrona (MC), Serravalle del Chienti (MC), Servigliano (FM), Smerillo (FM), Tolentino (MC), Treia (MC), Urbisaglia (MC), Ussita (MC), Venarotta (AP), Visso (MC).

Regione Umbria: Arrone (TR), Cascia (PG), Cerreto di Spoleto (PG), Ferentillo (TR), Montefranco (TR), Monteleone di Spoleto (PG), Norcia (PG), Poggiodomo (PG), Polino (TR), Preci (PG), Sant'Anatolia di Narco (PG), Scheggino (PG), Sellano (PG), Spoleto (PG), Vallo di Nera (PG).

Elenco dei Comuni colpiti dal **sisma del 18 gennaio 2017** – allegato 2-bis al decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189

Regione Abruzzo: Barete (AQ), Cagnano Amiterno (AQ), Castelcastagna (TE), Colledara (TE), Fano Adriano (TE), Farindola (PE), Isola del Gran Sasso (TE), Pietracamela (TE), Pizzoli (AQ).

I criteri di accesso, le modalità e i termini di presentazione della domanda sono definiti e consultabili nella circolare 4 agosto 2017, n. 99473, che riporta inoltre in allegato il modello di istanza.

Le domande di accesso alle agevolazioni potranno essere presentate esclusivamente tramite procedura telematica, all'indirizzo <http://agevolazionidgiai.invitalia.it>, dalle ore 12:00 del 23 ottobre 2017 e fino alle ore 12:00 del 6 novembre 2017.

PER SCARICARE LA CIRCOLARE del 4 Agosto 2017 n.99473

[CLICCA QUI](#)

DAL MIT LA GUIDA PRATICA PER LE AGEVOLAZIONI CASA SICURA

Casa Sicura è la nuova **agevolazione fiscale** per interventi edilizi antisismici per consentire un'ampia azione di prevenzione in Italia.

Il "Sismabonus" riguarda costruzioni adibite ad abitazione (prima e seconda casa), ad attività produttive e parti comuni condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, quasi l'intero territorio nazionale. Per accedere all'agevolazione è necessario classificare il rischio sismico dell'edificio prima e dopo aver effettuato i lavori.

Sarà possibile detrarre nella dichiarazione dei redditi, su un ammontare delle spese non superiore a 96 mila euro, una percentuale variabile dal 50% fino all'85% secondo le tipologie di intervento.

Cos'è Casa Sicura

È un'agevolazione che consente di ottenere la detrazione fiscale dall'imposta lorda di una percentuale delle spese sostenute per lavori edilizi antisismici su abitazioni e immobili per attività produttive. Le spese devono essere sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. I lavori devono essere stati autorizzati dopo il 1° gennaio 2017

Quali edifici

L'agevolazione si applica a interventi su:

- abitazioni (prima o seconda casa)
- parti comuni di condomini
- immobili adibiti ad attività produttive.

L'edificio sul quale sono realizzati i lavori deve trovarsi in una zona di rischio sismico 1, 2 (alta pericolosità) o 3 (minore pericolosità), secondo la classificazione sismica del territorio italiano individuata [dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003](#).

Per sapere in quale zona di rischio sismico si trovi il Comune di interesse è possibile consultare il sito web del Dipartimento della Protezione Civile – Presidenza del Consiglio dei Ministri è disponibile la [Classificazione sismica 2015 per Comune in formato excel – aggiornata a marzo 2015](#).

Quali spese

Possono essere portate in detrazione le spese per

- l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza antisismica
- la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Le classi di rischio sismico

In base alle linee guida del Ministero, emesse per decreto e contenute nell'allegato A dello stesso, le costruzioni possono ora essere classificate secondo il rischio sismico. Il fabbricato dovrà essere classificato, prima e dopo l'intervento, secondo criteri che tengono conto della vulnerabilità, dei rischi per le persone, dei contesti urbani, economici e sociali. Il miglioramento di una o più classi di rischio darà diritto a maggiori detrazioni. [LE LINEE GUIDA INDICANO ANCHE LE MODALITÀ PER L'ATTESTAZIONE DELL'EFFICACIA DEGLI INTERVENTI DA PARTE DI PROFESSIONISTI](#).

Le classi di rischio sismico sono 8:

- classe A+ (meno rischio)
- classe A
- classe B
- classe C
- classe D
- classe E
- classe F
- classe G (più rischio)

Chi classifica l'immobile e valuta il rischio sismico

La valutazione del rischio sismico e dell'efficacia degli interventi deve essere realizzata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.

In particolare

- il progettista attesta ufficialmente, compilando e firmando un apposito modulo di asseverazione, la classe di rischio sismico dell'edificio prima dell'intervento e quella che sarà raggiunta dopo i lavori
- il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano, al termine dell'intervento, se sono stati raggiunti gli obiettivi indicati nel progetto.

Chi ha diritto alla detrazione

La detrazione fiscale riguarda esclusivamente chi ha sostenuto la spesa dei lavori edilizi, effettuati secondo quanto indicato dalla legge.

Quanto si può detrarre

Per ottenere l'agevolazione occorre indicare nella dichiarazione dei redditi la spesa sostenuta.

La detrazione fiscale di base è pari al 50% della spesa, ma la percentuale aumenta se dopo i lavori si riduce il rischio sismico.

La riduzione del rischio è valutata sulla base di una graduatoria di 8 classi da A+ (meno rischio) a G (più rischio).

La detrazione fiscale è ripartita in cinque anni in quote uguali, a partire dall'anno in cui sono stati pagati gli interventi, e:

- ✓ nel caso di abitazioni e edifici utilizzati per attività produttive, è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare e per ciascuno anno ed arriva al:
 - ✓ 70% se si passa a 1 classe di rischio inferiore
 - ✓ 80% se si passa a 2 o più classi di rischio inferiori
- ✓ nel caso di parti comuni dei condomini è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro moltiplicato per il numero di unità immobiliari che compongono il condominio ed arriva al:
 - 75% se si passa a 1 classe di rischio inferiore
 - 85% se si passa a 2 o più classi di rischio inferiori.

Cessione del credito

Solo nel caso di interventi sulle parti comuni di edifici condominiali si può scegliere, al posto della detrazione fiscale, di cedere il credito ai fornitori che hanno effettuato i lavori oppure ad altri soggetti privati.

Le modalità di attuazione della cessione del credito sono dettagliate nel Provvedimento dell'Agenzia delle entrate dell'8 giugno 2017.

PER SCARICARE LE LINEE GUIDA DEL MINISTERO

[CLICCA QUI](#)

PER SCARICARE IL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 8 giugno 2017

[CLICCA QUI](#)

SPESOMETRO: I PRODUTTORI AGRICOLI ESONERATI



Con la **Risoluzione n. 105/2017** l'**Agenzia delle Entrate** ha chiarito, in risposta ad un interpello, che i **produttori agricoli** di cui all'art. 34, comma 6, D.P.R. n. 633/1972 sono **esonerati dallo Spesometro**, ovvero dall'obbligo di trasmissione telematica dei dati delle fatture emesse e di quelle ricevute e registrate, solo se svolgono l'attività in terreni ubicati in misura maggiore al 50% nelle **zone montane** di cui all'articolo 9, D.P.R. n.

601/1973. Il dubbio sottoposto all'Agenzia delle Entrate sulla possibilità di beneficiare dell'esonero dallo Spesometro riguardava in particolare alcuni **terreni ubicati solo parzialmente in zone montane**.

Entrando nel dettaglio dell'esonero dallo Spesometro, questo spetta in caso di attività svolta in terreni che risultino, in **misura maggiore al 50%**:

- situati ad una altitudine non inferiore a 700 metri sul livello del mare e in quelli rappresentati da particelle catastali che si trovano soltanto in parte alla predetta altitudine;
- compresi nell'elenco dei territori montani compilato dalla commissione censuaria centrale;
- facenti parte di comprensori di bonifica montana.

Le Entrate precisano inoltre che ai fini dell'individuazione dei soggetti esonerati è necessario fare riferimento al luogo in cui sono situati i terreni oggetto di attività agricola e non al domicilio fiscale dei titolari.

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

DURC ON LINE, DAL 1° SETTEMBRE 2017



Dal **1° settembre 2017** sarà avviata la nuova fase di verifica delle condizioni di regolarità del sistema **Durc Online**, per la fruizione dei benefici normativi e contributivi.

Il sistema, che immetterà autonomamente nel portale "durc on line" le istanze di verifica al pari di qualunque altro soggetto abilitato, sarà attivato per tutte le denunce Uniemens per le quali risultino in stato EMESSO note di rettifica con causale "addebito art. 1, comma 1175, della legge

27 dicembre 2006, n. 296" ed in relazione alle quali non sia mai stato notificato il preavviso di DURC interno negativo.

Il **Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC)** è il documento con il quale, in modalità telematica e in tempo reale, indicando esclusivamente il codice fiscale del soggetto da verificare, si dichiara la regolarità contributiva nei confronti di INPS, INAIL e, per le imprese tenute ad applicare i contratti del settore dell'edilizia, di Casse edili.

Sono abilitati a effettuare la verifica di regolarità:

- le amministrazioni aggiudicatrici, gli organismi di diritto pubblico, gli enti aggiudicatori e altri soggetti aggiudicatori, i soggetti aggiudicatori e le stazioni appaltanti;
- la Società Organismi Attestazione (SOA), di attestazione e qualificazione delle aziende con il compito istituzionale di accertare e attestare l'esistenza, per chi esegue lavori pubblici, dei necessari elementi di qualificazione, compresa la regolarità contributiva;
- le amministrazioni pubbliche concedenti, anche ai sensi dell'articolo 90, comma 9 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- le amministrazioni pubbliche procedenti, i concessionari e i gestori di pubblici servizi che agiscono ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- l'impresa o il lavoratore autonomo in relazione alla propria posizione contributiva o, previa delega dell'impresa o del lavoratore autonomo medesimo, chiunque vi abbia interesse;
- le banche o gli intermediari finanziari, previa delega da parte del soggetto titolare del credito, in relazione alle cessioni dei crediti certificati utilizzando la Piattaforma elettronica di certificazione dei crediti.

Il nuovo sistema consente di effettuare la **verifica in tempo reale** tramite un'unica interrogazione negli archivi di INPS, INAIL e Casse edili indicando solo il codice fiscale del soggetto da verificare.

IL DOCUMENTO, GENERATO IN FORMATO PDF NON MODIFICABILE, ed ha i seguenti contenuti minimi:

- denominazione o ragione sociale, sede legale e codice fiscale del soggetto nei cui confronti è effettuata la verifica;
- iscrizione a INPS, INAIL e Casse edili;
- dichiarazione di regolarità;
- numero identificativo, data di effettuazione della verifica e di scadenza di validità del Durc online.

La disponibilità dell'esito è comunicata all'indirizzo PEC registrato dal richiedente nel sistema nella fase di accesso al servizio Durc online.

Il Documento con esito di irregolarità, denominato "Verifica regolarità contributiva", è reso disponibile soltanto ai soggetti che hanno effettuato l'interrogazione prima della definizione dell'esito, che non può essere superiore a 30 giorni dalla prima richiesta.

In tal caso, il Documento indica gli importi a debito e le cause di irregolarità ai fini dell'obbligo dell'attivazione dell'intervento sostitutivo – di cui all'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 e all'articolo 31, comma 3 e 8-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge 20 agosto 2013, n. 98 – da parte delle stazioni appaltanti e delle amministrazioni procedenti.

QUANDO FARE DOMANDA

L'esito della verifica di regolarità contributiva sostituisce a ogni effetto il Durc ovunque previsto:

- per erogazione di sovvenzioni, contributi, sussidi, ausili finanziari e vantaggi economici, di qualunque genere, compresi quelli di cui all'articolo 1, comma 553 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (benefici e sovvenzioni comunitarie per la realizzazione di investimenti);
- nell'ambito delle procedure di appalto di opere, servizi e forniture pubblici e nei lavori privati dell'edilizia;
- per il rilascio dell' attestazione SOA.

COME FARE DOMANDA

Le pubbliche amministrazioni, le amministrazioni procedenti e concedenti e le SOA accedono al servizio con le credenziali/abilitazioni già rilasciate per l'applicativo **Sportello Unico Previdenziale** (utenti SA/AP e SOA) operante sul sistema dell'INAIL sia attraverso portale INPS che quello dell'INAIL. Per questi utenti le abilitazioni continuano a essere registrate tramite Sportello Unico Previdenziale.

L'impresa o il lavoratore autonomo accedono in relazione alla propria posizione contributiva, ovvero delegano l'adempimento a chiunque vi abbia interesse.

Le banche o gli intermediari finanziari accedono, previa delega del soggetto titolare del credito, in relazione alle cessioni dei crediti certificati.

In caso di delega, occorre un apposito atto che deve essere comunicato dal delegante agli istituti e conservato dal soggetto delegato che effettua la verifica sotto la propria responsabilità.

L'accesso al Durc online, per tali utenti, avviene esclusivamente dal portale INPS tramite il servizio dedicato.

I consulenti del lavoro, i soggetti di cui all'articolo della legge 11 gennaio 1979, n. 12 e gli altri soggetti abilitati da norme speciali allo svolgimento degli adempimenti di carattere lavoristico e previdenziale per conto dell'interessato possono effettuare la verifica di regolarità nel nuovo sistema per conto dei soggetti che hanno a essi delegati gli stessi adempimenti.

CONTROLLI FISCALI: RISPOSTE ENTRO IL 2 OTTOBRE 2017

Ci sarà fino al 2 ottobre 2017 per inviare i documenti e fornire chiarimenti all'Agenzia delle Entrate in merito alla lettera di *compliance* ricevuta e contenente richiesta di documentazione per i controlli formali sulle dichiarazioni dei redditi del 2015.

Tra maggio e luglio le Entrate hanno infatti inviato centinaia di lettere che segnalavano ai contribuenti anomalie nella dichiarazione dei redditi, invitando loro a fornire spiegazioni al Fisco e/o a mettersi in regola.

Coloro che hanno ricevuto queste comunicazioni hanno due opzioni:



- se ritengono corretti i dati riportati nella loro dichiarazione, potranno comunicarlo all'Agenzia entro il 2 ottobre, indicando eventuali elementi, fatti e circostanze non conosciuti dal Fisco, evitando che l'anomalia si traduca in futuro in un avviso di accertamento vero e proprio;
- se invece riconoscono di aver commesso gli errori segnalati dall'Agenzia, possono correggerli tramite ravvedimento operoso, regolarizzando cioè in maniera agevolata la propria posizione con sanzioni e interessi ridotti.

I canali di assistenza sono:

- i Centri di assistenza multicanale (Cam) dell'Agenzia, che rispondono ai numeri 848.800.444 da telefono fisso e 06.96668907 da cellulare (costo in base al piano tariffario applicato dal gestore), dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 17, selezionando l'opzione "servizi con operatore – comunicazione direzione centrale accertamento";
- Direzione Provinciale di competenza;
- Uffici territoriali della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate.

RIMBORSI IVA, TUTTI I CASI PARTICOLARI

Sanzioni, comunicazioni di irregolarità, pagamenti a rate, garanzia: sono tutti aspetti relativi ai **rimborsi IVA** su cui l'Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni dettagliate nella circolare 33/E 2016.

Sospensione rimborso IVA. Per quanto riguarda la sospensione del rimborso, l'articolo 16, comma 1, lettera h, Dlgs 158/2015, modificando il comma 1, articolo 23, Dlgs 472/97, prevede:

«nei casi in cui l'autore della violazione o i soggetti obbligati in solido vantano un credito nei confronti dell'amministrazione finanziaria, il pagamento può essere sospeso se è stato notificato atto di contestazione o di irrogazione della sanzione o provvedimento con il quale vengono accertati maggiori tributi, ancorché non definitivi. La sospensione opera nei limiti di tutti gli importi dovuti in base all'atto o alla decisione della commissione tributaria ovvero dalla decisione di altro organo».

In presenza di provvedimento definitivo l'ufficio pronuncia la compensazione del debito.

In pratica, se il contribuente ha ricevuto una **comunicazione di irregolarità** e non sono ancora trascorsi 30 giorni, oppure se c'è un **piano di rateazione** che sta regolarmente pagando per un accertamento con adesione, un'acquiescenza, una conciliazione giudiziale o un reclamo/mediazione, non scatta la sospensione dei rimborsi.

Il rimborso viene invece sospeso se l'omesso o il ritardato pagamento delle rate comporta la **decadenza dalla rateazione**: tutti gli altri casi di rate non pagate, oppure le somme riammesse al piano di rateazione, non si considerano carichi pendenti e quindi il rimborso non si blocca.

Obbligo garanzia. Niente obbligo generalizzato di prestazione della garanzia, che ricorre solo per rimborsi IVA superiori a 15mila euro e limitatamente ai contribuenti considerati a rischio, ovvero quelli che nei due anni precedenti la richiesta hanno ricevuto avvisi di accertamento o di rettifica con significativi scostamenti tra quanto accertato e quanto dichiarato. Resta la garanzia anche per i rimborsi superiori a 15mila euro chiesti da contribuenti che esercitano attività di impresa da meno di due anni, ad esclusione delle startup innovative, e per rimborsi relativi a crediti risultanti all'atto della cessazione dell'attività.

Casi particolari. Se la richiesta di rimborso è presentata da Società non operative o in perdita sistematica, il diritto al rimborso dipende dall'esito dell'interpello o dalle altre eventuali istanze presentate. Se ad esempio c'è solo istanza per disapplicare la disciplina delle società non operative, il Fisco verifica che l'impresa non sia in perdita sistematica, se invece l'istanza chiede la disapplicazione delle sulle società in perdita sistematica, l'ufficio chiederà il test di operatività.

In un'ottica di *compliance fiscale*, in assenza sia della dichiarazione sostitutiva, sia delle istanze preventive di interpello, il rimborso può essere erogato se la società presenta una dichiarazione sostitutiva su richiesta dell'ufficio.

IMPRESE EDILI: SCONTI CONTRIBUTIVI PROROGATI

E' stata confermata anche per l'anno **2017** la **riduzione contributiva in edilizia** nella misura dell'**11,50% sui contributi INPS e INAIL**, a seguito della pubblicazione da parte del Ministero del Lavoro, nella sezione Pubblicità legale del proprio sito istituzionale, del *Decreto 5 luglio 2017*, emanato di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La norma in favore del settore dell'edilizia, ora confermata anche per il 2017, fu introdotta dal decreto legge 244/1995, articolo 29, convertito con modificazioni dalla legge 341/1995 e prevede una riduzione nella misura dell'11,50% sui contributi che le imprese edili devono versare per le assicurazioni sociali diverse da quella pensionistica con riferimento agli operai che sono **occupati a tempo pieno** (ovvero per un totale di 40 ore settimanali).

Gli scontri contributivi sono riservati alle imprese edili individuate dai codici ISTAT 1991 dal "45.11" al "45.45.2".

Nessuna riduzione è invece prevista per i lavoratori a tempo parziale e per quei lavoratori per i quali sono previste specifiche agevolazioni contributive ad altro titolo.

La percentuale dell'11,5% si applica alle **aliquote contributive in vigore**, per i diversi settori di attività (industria e artigianato), dal 1° gennaio 2017. L'agevolazione spetta per i periodi di paga da gennaio a dicembre 2017.

Per fruire del beneficio le imprese edili devono:

- essere in possesso dei requisiti per il rilascio della certificazione di regolarità contributiva anche da parte delle Casse Edili, DURC regolare;
- non devono aver riportato condanne per violazioni in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro nei 5 anni precedenti alla richiesta di agevolazione; devono rispettare il contratto collettivo.

TUTTO SULLE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

La mappa operativa sulle agevolazioni applicabili ai fini delle imposte indirette (Imposta di registro, Imposta ipotecaria, Imposta catastale) agli atti di trasferimento di immobili da adibire a "prima casa" (o "abitazione principale"), ivi comprese le successioni o donazioni è spesso di difficile interpretazione.

Il riferimento normativo è rappresentato dalla **nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, del Testo unico dell'Imposta di registro di cui al D.P.R. 26/04/1986, n. 131**, valido anche per gli atti di trasferimento immobiliare soggetti ad IVA nonché per le successioni e per le donazioni.

Di seguito i vari dettagli applicativi, con gli essenziali riferimenti alla giurisprudenza nonché alla prassi dell'Agenzie delle Entrate.



TIPOLOGIA DI IMMOBILI CHE POSSONO ESSERE CONSIDERATI “PRIMA CASA”

Le agevolazioni “*prima casa*” sono applicabili in riferimento agli immobili ad uso **abitativo** (La distinzione tra fabbricati abitativi e fabbricati strumentali si basa esclusivamente sulla classificazione catastale, e non invece sul concreto utilizzo che viene fatto dell’immobile (**Circolare Agenzia entrate 04/08/2006, n. 27/E**) pertanto nella categoria degli immobili abitativi rientrano i fabbricati classificati o classificabili nella categoria A, con esclusione dei fabbricati di tipo A/10) purché non appartenenti ad una delle categorie catastali A/1 (“*abitazioni di tipo signorile*”), A/8 (“*abitazioni in villa*”) o A/9 (“*castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici*”).

La disposizione è stata introdotta ai fini dell’**Imposta di registro** ad opera dell’art. 10 del D. Leg.vo 14/03/2011, n. 23 (con decorrenza 01/01/2014), ed ai fini dell’IVA ad opera dell’art. 33 del D. Leg.vo 21/11/2014, n. 175 (con decorrenza dal 13/12/2014). Tali disposizioni hanno innovato rispetto al quadro normativo precedente, in base al quale erano invece agevolabili i trasferimenti di immobili che non presentassero caratteristiche “*di lusso*”, da valutarsi in base ai criteri di cui al D.M. 02/08/1969 recante “*Caratteristiche delle abitazioni di lusso*”.

Tali requisiti hanno trovato applicazione per gli atti stipulati fino al 31/12/2013 ai fini dell’Imposta di registro e per gli atti stipulati fino al 12/12/2014 ai fini dell’IVA. Nel periodo compreso tra il 01/01/2014 ed il 12/12/2014 pertanto è stata in vigore una disciplina differenziata per gli immobili che potevano avere accesso alle agevolazioni “*prima casa*” ai fini delle due imposte.

L’agevolazione “*prima casa*” non trova applicazione in relazione ai trasferimenti di immobili non abitativi, quali quelli rientranti nella categoria catastale A/10 – uffici e studi privati.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI – PER POTER USUFRUIRE DELLE AGEVOLAZIONI OCCORRE CHE L’IMMOBILE SIA UBICATO NEL TERRITORIO DEL COMUNE IN CUI L’ACQUIRENTE HA LA PROPRIA RESIDENZA ANAGRAFICA, O IN CASO CONTRARIO LA STABILISCA ENTRO IL TERMINE DI 18 MESI DAL ROGITO, COME DA DICHIARAZIONE CHE DEVE ESSERE ESPRESSAMENTE INSERITA NELL’ATTO.

La giurisprudenza ha più volte chiarito che **a nulla rileva il trasferimento della residenza in via di fatto**, senza cioè il supporto formale delle risultanze anagrafiche comunali. Si noti che **la condizione è soddisfatta trasferendo la residenza nel comune di ubicazione dell’immobile e non necessariamente all’interno dell’unità immobiliare agevolata**, che può essere mantenuta vuota o essere locata senza che ciò comporti la perdita dei benefici. Cause di forza maggiore possono giustificare il mancato rispetto del termine per il trasferimento della residenza. In alternativa a questo criterio – qualora il Comune ove si trova l’immobile sia diverso da quello di residenza – l’immobile da acquistare può risultare ubicato nel comune in cui l’acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all’estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l’attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l’acquirente sia

cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquisito come prima casa sul territorio italiano. **L'impegno di trasferire la residenza, da assumere nell'atto** e la sanzione di decadenza per il relativo inadempimento riguardano **solo l'acquirente che invochi il criterio territoriale, e non anche il caso in cui si faccia valere il criterio della sede di lavoro (Cass. 29/11/2013, n. 26740).**

REQUISITI SOGGETTIVI DELL'ACQUIRENTE – A tale proposito è prescritto che l'acquirente debba dichiarare nell'atto di acquisto:

- ✓ di non essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) di altra casa di abitazione **nel territorio dello stesso comune** in cui è situato l'immobile da acquistare;
- ✓ di non essere titolare (neanche *pro quota*) di altro immobile acquistato con le agevolazioni "*prima casa*" **su tutto il territorio nazionale** (si veda peraltro quanto verrà illustrato più avanti nel paragrafo dedicato alle successioni o donazioni a proposito della possibile reiterazione delle agevolazioni in caso di successione o donazione agevolata seguita da acquisto a titolo oneroso).

Riguardo al primo punto, la giurisprudenza ritiene che ricorra il requisito per l'applicazione del beneficio anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio il quale, tuttavia, **non sia concretamente idoneo** – per dimensioni e caratteristiche complessive – a sopperire ai bisogni abitativi del contribuente e della famiglia. L'apprezzamento di tali caratteristiche sarà eventualmente rimesso alla discrezionale valutazione del Giudice (**Cass. 08/01/2010, n. 100**).

Riguardo al secondo punto, l'**art. 1, comma 55, della L. 28/12/2015, n. 208** (Legge di stabilità 2016) ha previsto la possibilità di derogare al requisito, consentendo pertanto di usufruire delle agevolazioni anche a chi al momento del rogito sia già titolare su tutto il territorio nazionale di altra abitazione acquistata con le agevolazioni, oppure sia titolare nello stesso comune di altra abitazione anche non acquistata con le agevolazioni, purché detta altra abitazione venga alienata entro 1 anno dalla data del rogito per l'acquisto del nuovo immobile (**comma 4-bis della nota II-bis** all'art. 1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986; cfr. anche la **Risoluzione Agenzia entrate 11/05/2015, n. 49/E** e la **Circolare Agenzia entrate 13/06/2016, n. 27/E, punto 3.3**).

TRASFERIMENTI PER SUCCESSIONE O DONAZIONE – La disciplina agevolativa riservata alla prima casa di abitazione, ai fini dell'Imposta di registro dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 trova applicazione, con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale, anche per gli acquisti a titolo gratuito, in virtù di quanto disposto dall'art. 69, commi 3 e 4, della L. 21/11/2000, n. 342. Ricorrendone tutti gli altri presupposti, infatti, il contribuente può avvalersi della possibilità di versare le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa per i trasferimenti della proprietà di case di abitazione diverse da quelle appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per la costituzione o il trasferimento di diritti su detti immobili derivanti da successione o donazione. In questi casi, **le dichiarazioni** che devono obbligatoriamente essere inserite nell'atto di acquisto, **sono rese dall'interessato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione.**

Importante a tal proposito segnalare i chiarimenti forniti rispetto al fatto di potere o meno reiterare la fruizione delle agevolazioni in caso di successione o donazione seguita da acquisto o viceversa di acquisto seguito da successione o donazione, dalla Circolare Agenzia entrate 29/05/2013, n. 18/E e dalla Risoluzione Agenzia entrate 04/07/2017, n. 86/E.

Rispetto ai summenzionati casi l'amministrazione finanziaria ha chiarito quanto segue:

- ✓ **in caso di successione o donazione seguita da acquisto a titolo oneroso è possibile reiterare la fruizione delle agevolazioni**, dal momento che la lettera c) della nota II-bis all'art. 1 della

Tariffa allegata D.P.R. 131/1986 non menziona tra le agevolazioni già fruite che impediscono l'applicazione dei benefici quelle previste dall'art. 69, commi 3 e 4, della L. 342/2000 (*Circolare 29/05/2013, n. 18/E, paragrafo 5.4, che a sua volta conferma l'interpretazione già fornita con la precedente Circolare 07/05/2001, n. 44/E*);

- ✓ viceversa, **in caso di acquisto a titolo oneroso seguito da successione o donazione, non è consentito reiterare la fruizione delle agevolazioni**, perché l'agevolazione risulta preclusa nel caso in cui il contribuente risulti già titolare di un diritto acquisito con le agevolazioni di cui all'art. 1 della Tariffa allegata D.P.R. 131/1986 ovvero sulla base delle altre disposizioni agevolative richiamate dalla lettera c) della più volte menzionata nota II-bis (*Risoluzione 04/07/2017, n. 86/E*). In questi casi pertanto, il contribuente potrà nuovamente usufruire delle agevolazioni solo nel caso in cui ricorrano i presupposti per l'applicabilità della previsione di cui al comma 4-bis della nota II-bis (vendita entro un anno dell'altro immobile per il quale si è usufruito delle agevolazioni), di cui si è detto in precedenza.

PERTINENZE – Qualora sussistano tutti i requisiti sopra elencati, le agevolazioni sono applicabili anche all'acquisto di **pertinenze** dell'immobile principale.

A tal proposito la norma stabilisce che sono ricomprese tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (es. cantina), C/6 (es. box auto) e C/7 (es. lastrico solare), che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato. Tuttavia la giurisprudenza ha riconosciuto che la norma ha valore non esaustivo delle pertinenze agevolabili (pertanto **non limitate alle menzionate categorie catastali C/2, C/6 e C/7**) e che **non è necessario che la pertinenza sia accatastata unitariamente** con l'immobile principale (**Cass. 13/03/2013, n. 6259**), ferma restando ovviamente la necessità del vincolo di pertinenzialità (cioè come detto che la pertinenza sia destinata oggettivamente ed esclusivamente a servizio della casa di abitazione). Risulta di stretta applicazione invece la regola che consente l'acquisto con le agevolazioni di **una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale**.

Si segnala infine che la pertinenza (o le pertinenze) possono essere acquistate anche con atto separato rispetto all'acquisto dell'abitazione. In questi casi, l'atto di trasferimento delle pertinenze scontrerà la medesima tassazione dell'atto principale; in tal senso infatti la prassi dell'Agenzia delle entrate (**Circolare Agenzia entrate 01/03/2007, n. 12/E**) ritiene che la sussistenza del rapporto di pertinenzialità consente di **estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina fiscale dettata per il fabbricato principale**, sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati.

ALIQUOTE DI IMPOSTA APPLICABILI AL TRASFERIMENTO – Si riporta di seguito una sintesi delle imposte applicabili alle compravendite di immobili in regime di “*prima casa*”.

- Se il trasferimento è soggetto all'**Imposta di registro** si applica l'aliquota del **2%**(**se dovesse risultare un'Imposta di registro inferiore a 1.000 Euro, essa sarà comunque dovuta in tale importo minimo**). In questi casi l'**Imposta ipotecaria** e l'**Imposta catastale** si applicano entrambe nella misura fissa di **50 Euro** (art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986). Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto immobili acquisiti in locazione finanziaria da utilizzatori, l'aliquota dell'Imposta di registro scende all'**1,5%**.

- Se il trasferimento è soggetto all'**IVA**, si applica l'aliquota del **4%**. In questi casi l'**Imposta ipotecaria** e l'**Imposta catastale** si applicano entrambe nella misura fissa di **200 Euro** (punto 21 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 633/1972).

Inoltre ai sensi dell'art. 16, comma *2-bis*, del D.L. 14/02/2016, n. 18 (conv. L. 49/2016), i trasferimenti immobiliari nell'ambito di **vendite giudiziarie** emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati unicamente all'Imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 Euro, ove ricorrano i requisiti richiesti dalla legge per usufruire dell'agevolazione fiscale "*prima casa*". Si rammenta infine che agli atti di trasferimento in questione soggetti ad Imposta di registro è possibile applicare il meccanismo del "*prezzo valore*", che consente – su richiesta dell'acquirente – di applicare le aliquote d'imposta sul valore catastale dell'immobile (Si ricorda che per gli immobili ad uso di abitazione il valore catastale da tassare si individua **moltiplicando la rendita catastale per 126** (oppure moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per 120) invece che sul prezzo di acquisto dichiarato in atto).

CAUSE DI DECADENZA DALL'AGEVOLAZIONE – Il contribuente decade dalle agevolazioni nei seguenti casi:

- dichiarazioni mendaci rese nell'atto riguardo alla sussistenza dei requisiti relativi all'ubicazione dell'immobile (trasferimento della residenza) e relativi all'acquirente (non possesso di abitazione nello stesso comune o di abitazione acquistata con le agevolazioni sull'intero territorio nazionale);
- vendita dell'immobile acquistato usufruendo delle agevolazioni prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, a meno che il contribuente – entro un anno dall'alienazione *infraquinquennale* dell'immobile acquistato con le agevolazioni – proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale. Anche in questo caso il riacquisto dell'immobile – onde non incorrere nella decadenza – deve essere suffragato dal formale trasferimento della residenza anagrafica, mentre risultano non rilevanti le situazioni meramente fattuali (**Cass. 03/02/2014, n. 2266**). Peraltro a tal proposito, l'Agenzia delle entrate ha chiarito – anche alla luce del costante orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità – che qualora venga alienato l'immobile acquistato con i benefici prima casa prima del decorso di un quinquennio, anche la costruzione di un immobile ad uso abitativo, classificabile in una categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'alienazione, costituisce presupposto idoneo ad evitare la decadenza dal beneficio. Ciò è valido sia nel caso in cui la costruzione avvenga su un terreno acquistato successivamente all'alienazione **Circolare Agenzia entrate 12/08/2005, n. 38/E**, sia se avvenga su un terreno di cui il contribuente sia già proprietario al momento dell'alienazione dell'immobile agevolato **Risoluzione Agenzia entrate 26/01/2017, n. 13/E**.

SANZIONI, REVOCA DELLE DICHIARAZIONI – Le conseguenze della decadenza dell'agevolazione consistono nell'applicazione delle imposte sull'atto in misura ordinaria (recupero della differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata), oltre ad una **sanzione amministrativa** pari al 30% della differenza in questione ed agli interessi di mora.

In ogni caso, qualora si renda conto di essere impossibilitato al rispetto delle condizioni dichiarate nell'atto, l'acquirente può **revocare dette dichiarazioni**, presentando apposita istanza all'Ufficio dove è stato registrato l'atto; in tal caso sono dovute le imposte di trasferimento in misura ordinaria (al netto di quanto versato in sede di registrazione) e i relativi interessi, senza applicazione di sanzioni **Risoluzione Agenzia entrate 31/10/2011, n. 105/E**.

TERMINI PER L'ACCERTAMENTO DA PARTE DELLE ENTRATE – Quanto ai termini a disposizione dell'amministrazione delle entrate per l'accertamento della decadenza dei requisiti, con conseguente recupero della maggiore imposta e delle sanzioni, questi sono di **3 anni** (entro tale termine al contribuente deve essere notificato l'avviso di accertamento), **decorrenti dal momento in cui l'avviso di accertamento può essere emesso (Cass. S.U. 21/11/2000, n. 1196)**.

Ne consegue che – secondo la **Circolare Agenzia entrate 12/08/2005, n. 38/E** – la data dalla quale decorre il termine per l'esercizio dell'azione accertatrice varia a seconda che la mendacità della dichiarazione resa nell'atto si riferisca a situazioni in corso al momento della registrazione (*mendacio originario*, es. contribuente che dichiara di essere già residente nel comune dove acquista l'immobile oppure dichiara di non essere titolare di altra abitazione nello stesso comune) oppure sia conseguente a fatti o comportamenti successivi (*mendacio sopravvenuto*, es. vendita infraquinquennale oppure mancato trasferimento della residenza entro il termine prescritto).

Il termine triennale per l'accertamento della decadenza quindi decorre dal momento in cui si verifica la circostanza che giustifichi la decadenza stessa.

ERASMUS PLUS PER GIOVANI IMPRENDITORI: DOMANDE ENTRO IL 30.8.2017



Erasmus plus per giovani imprenditori è un programma di scambio transfrontaliero che offre ai nuovi imprenditori – o aspiranti tali – l'opportunità di imparare i segreti del mestiere da professionisti già affermati che gestiscono piccole o medie imprese in un altro paese partecipante al

programma. Lo scambio di esperienze avviene nell'ambito di un periodo di lavoro presso la sede dell'imprenditore esperto, il quale aiuta il nuovo imprenditore ad acquisire le competenze necessarie a gestire una piccola impresa. L'imprenditore ospitante ha l'occasione di collaborare con partner stranieri e informarsi circa nuovi mercati.

La misura si rivolge a :

- Nuovi imprenditori: giovani seriamente intenzionati a costituire una propria impresa o che abbiano avviato una propria attività negli ultimi tre anni.
- Imprenditori già affermati: titolari o responsabili della gestione di una piccola o media impresa (PMI) in un altro paese partecipante.

Il nuovo progetto "Global" che si affianca a Erasmus plus, è volto ad ampliare l'offerta di incontro con realtà imprenditoriali già consolidate e affermate nei Paesi extra UE. La novità di "Global" è il passaggio dalla conoscenza dei processi dello startup d'impresa all'internazionalizzazione.

L'aspirante o neo-imprenditore potrà imparare a sviluppare un piano export, a comprendere i punti di forza della propria azienda, a selezionare i mercati più adatti alla tipologia di azienda, a ridefinire l'organizzazione interna orientata all'estero, a conoscere le normative dei Paesi in cui si intende esportare, a valutare la criticità delle infrastrutture. Il confronto diretto e pragmatico con l'imprenditore estero può affiancare le esigenze di conoscenza di mercati internazionali svolte solitamente da professionisti, consulenti esterni e *mentor*.

I Paesi coinvolti sono USA (massimo due Stati), Israele e uno Stato asiatico fra Corea del Sud, Singapore e Taiwan, che ospiteranno gli imprenditori europei per un periodo da uno a tre mesi.

I requisiti previsti per i destinatari finali del programma Global sono gli stessi dell'Erasmus per giovani imprenditori: il progetto è rivolto a quanti abbiano intenzione di avviare una propria attività o che l'abbiano avviata da non più di tre anni, mentre gli "ospitanti" devono essere imprenditori di piccole e medie imprese già affermati.

I progetti di mobilità, della durata massima di due anni a partire da febbraio 2018, devono essere presentati da enti pubblici o privati attivi nell'attività di sostegno alle imprese, Camere di Commercio, incubatori di imprese, parchi tecnologici e associazioni di imprese.

Il contributo comunitario copre fino al 90 per cento dei costi ammissibili. Per ciascun giovane che parteciperà a un'azione di mobilità è previsto, inoltre, un rimborso spese di massimo 3.800 euro. Le domande devono essere presentate entro il 30 agosto 2017.

Per maggiori informazioni www.erasmusplus.it

MATERNITÀ, COME RICHIEDERE L'ASSEGNO PER DISOCCUPATE



Questo **assegno di maternità** è riservato alle donne che non hanno altre coperture previdenziali per la gravidanza (oppure devono averla entro un determinato importo fissato annualmente) e che rientrano in un ISEE basso.

E' riconosciuto alle donne disoccupate che partoriscono ma anche in caso di adozione o affidamento.

Come si legge sul sito Inps "spetta a cittadini residenti italiani, comunitari o stranieri in possesso di titolo di soggiorno (per la specifica della tipologia di permesso di soggiorno utile per la concessione del beneficio è necessario rivolgersi al proprio comune di residenza)".

Hai i requisiti per l'assegno di maternità? Ecco come fare domanda

Se si rispettano i requisiti di cui sopra, ottenere l'assegno di maternità non è facile. La richiesta va fatta presso i Caf convenzionati entro e non oltre i 6 mesi della nascita del bambino (stessa tempistica è prevista dalla data del provvedimento di affidamento o adozione). Alla domanda va allegata la certificazione ISEE per la verifica dei requisiti reddituali. Se la domanda viene accettata, la somma viene corrisposta sul conto corrente o tramite assegno, in 5 mensilità di 338 euro circa, entro 4 mesi dalla presentazione della richiesta. Concludiamo con una nota in merito alla **compatibilità**: *possono richiedere l'assegno di maternità anche le donne che hanno ottenuto il bonus bebè o il bonus mamma domani*. La compatibilità delle agevolazioni trova conferma sul sito dell'Inps. Non può, invece, fare domanda chi ha già beneficiato di un altro assegno di maternità INPS ai sensi della legge 23 dicembre 1999, n. 488.

SANZIONI PER OMESSA TARDIVA O ERRATA COMUNICAZIONE IVA FATTURE:

Le **sanzioni per omessa, tardiva o errata comunicazione Iva fatture 2017**, a titolo esemplificativo come da ultima risoluzione dell'Agenzia delle Entrate, sono:

| Sanzioni comunicazione fatture 2017: | sanzione minima | sanzione massima |
|--|------------------|------------------------|
| errata o omessa comunicazione dei dati | 2 euro a fattura | 1.000 euro a trimestre |
| se la comunicazione corretta è trasmessa entro i successivi 15 giorni dopo la scadenza | 1 euro a fattura | 500 euro a trimestre |

Ciò significa quindi che se il contribuente non provvede entro la scadenza spesometro 2017 fatture a trasmettere la comunicazione dei dati fatture o lo fa in modo sbagliato, è punibile con una sanzione che va **da un minimo di 2 euro a fattura fino ad un massimo di 1.000 euro** a trimestre, oppure, ad una sanzione dimezzata a 1 euro a fattura fino ad un massimo di 500 euro a trimestre nel caso in cui, il contribuente, provveda a trasmettere la corretta comunicazione entro i successivi 15 giorni dalla scadenza ordinaria.

La **comunicazione fatture 2017 ravvedimento** è la possibilità per il contribuente obbligato all'invio dei dati fattura con il nuovo spesometro di poter rimediare, in modo autonomo e spontaneo, l'eventuale mancata o tardiva trasmissione per via telematica all'Agenzia delle Entrate di una o più fatture emesse o ricevute nel primo semestre 2017, ossia da gennaio a giugno, entro la scadenza prestabilita dalla legge.

Il ravvedimento operoso, pertanto, è uno strumento a disposizione di imprese, professionisti, autonomi e cittadini privati, per rimediare a omissioni, ritardi, errori di comunicazioni, dichiarazioni o pagamenti e versamenti di imposte, tributi e sanzioni.

In base a quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 104/E del 28 luglio 2017, alla comunicazione fatture 2017 e alle liquidazioni IVA, si applica la normativa sanzionatoria prevista dall'articolo 11, commi 2-bis e 2-ter, del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471 modificato dal decreto fiscale collegato alla Legge di Bilancio 2017, il famoso D.L. n. 193/2016 ed è quindi di natura amministrativo-tributaria, dal momento poi che manca una deroga ben definita, l'Agenzia chiarisce che è applicabile l'istituto del ravvedimento operoso.

Il contribuente che non ha provveduto ad inviare la comunicazione fatture 2017 può rimediare alla violazione sanando la sua posizione fiscale mediante il ravvedimento operoso.

Perché il ravvedimento comunicazione fatture sia valido, occorre:

- trasmettere la comunicazione inizialmente omessa/errata;
- versare le sanzioni ridotte in percentuale diversa a seconda di quando vengono versate le suddette sanzioni rispetto alla scadenza originaria.

Ecco un esempio di calcolo ravvedimento: in caso di errata comunicazione di 180 fatture emesse o ricevute a gennaio, febbraio o marzo 2017 che sono quindi da trasmettere entro il 16 settembre 2017, se il contribuente provvede ad inviare la comunicazione corretta e ad effettuare il versamento della sanzione ridotta entro 90 giorni dalla scadenza, allora può beneficiare della sanzione ridotta del cd. ravvedimento intermedio ossia pari ad 1/9 della sanzione base di 360 euro, cioè 2 euro per ciascuna delle 180 fatture, per cui dovrà versare una sanzione di 40 euro.

Sanzioni ridotte ravvedimento comunicazione fatture 2017. Una volta che la scadenza della comunicazione fatture è a regime, il termine per la correzione dell'adempimento, varia a seconda delle seguenti tabelle dell'Agenzia delle Entrate:

| Comunicazione fatture ravvedimento: | sanzione nei primi 15 giorni | oltre i 15 giorni dalla scadenza |
|--|---|---|
| Entro 90 giorni | euro 20 (sanzione ridotta a 1/9 di 180 euro) | euro 40 (sanzione 1/9 di 360 euro) |
| Entro la dichiarazione annuale (stesso anno) | euro 22,50 (sanzione base di euro 180, ridotta a 1/8) | euro 45 (sanzione base di euro 360, ridotta a 1/8) |
| Entro la dichiarazione annuale (anno successivo) | euro 25,71 (sanzione base di euro 180, ridotta a 1/7) | euro 51,43 (sanzione base di euro 360, ridotta a 1/7) |
| Oltre la scadenza dichiarazione annuale (anno successivo) | euro 30 (sanzione base di euro 180, ridotta a 1/6) | euro 60 (sanzione base di euro 360, ridotta a 1/6) |
| Dopo la constatazione della violazione con p.v.c., (fino alla notifica dell'atto impositivo) | euro 36 (sanzione base di euro 180, ridotta a 1/5) | Euro 72 (sanzione base di euro 360, ridotta a 1/5) |

Spesometro comunicazione IVA fatture ravvedimento: modello F24 e codice tributo

Una volta calcolata la sanzione ridotta **per fruire del ravvedimento operoso** per omesso tardivo insufficiente o errato spesometro 2017 comunicazione fatture, il contribuente, oltre al dover presentare la comunicazione corretta, deve anche versare la sanzione ridotta.

Per versare la *sanzione ridotta del ravvedimento comunicazione fatture*, occorre:

- compilare il **modello F24**;
- indicare il relativo **codice tributo**.

DEFINIZIONE DELLE LITI FISCALI: APPROVATI I CODICI

Dopo la pubblicazione del provvedimento, con allegato il modello per la presentazione della domanda, e della circolare con i chiarimenti interpretativi, con la risoluzione n. 108/E del 1° agosto 2017 sono approvati i codici tributo utili a saldare il dovuto e indicare gli importi corrisposti nella domanda.

I codici vanno riportati anche nella sezione “erario” dell’istanza di presentazione della definizione agevolata, in corrispondenza della colonna “importi a debito versati”.

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

AGEVOLAZIONE BISSATA SE LA "PRIMA CASA" È INAGIBILE PER SISMA

Con la **risoluzione n. 107/E del 1° agosto 2017**, l'Agenzia delle entrate chiarisce che fin quando permane l'oggettiva impossibilità di continuare a utilizzare l'immobile agevolato per finalità abitative, per inagibilità dichiarata con provvedimento degli organi competenti, il contribuente può beneficiare delle agevolazioni "prima casa" per l'acquisto di un nuovo immobile. Ciò, in quanto si trova nelle condizioni di poter dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni.

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[CLICCA QUI](#)

SPESE DI RAPPRESENTANZA: AUMENTA LA DEDUCIBILITÀ

Con la soppressione dell'area straordinaria del conto economico si incrementa il plafond delle spese di rappresentanza deducibili, poiché i componenti straordinari positivi di reddito sono collocati in gran parte nella voce A.5 del conto economico. È bene ricordare, in linea generale, che le spese di rappresentanza sono deducibili nel periodo d'imposta di sostenimento se rispondenti ai requisiti di inerenza e congruità, disciplinati nello specifico dal decreto 19.11.2008 che definisce tali quelle spese, sempreché effettivamente documentate, sostenute per l'erogazione di beni e servizi:

- ✓ a titolo gratuito;
- ✓ aventi finalità promozionali o di pubbliche relazioni;
- ✓ con criteri di ragionevolezza in funzione dell'obiettivo di generare, sia pure in via potenziale, benefici economici per l'impresa o che comunque siano coerenti con le pratiche commerciali di settore.

A titolo indicativo, il citato decreto contiene alcuni esempi di spese che si qualificano di rappresentanza, tra cui:

- ✓ le spese per viaggi turistici in occasione dei quali siano svolte iniziative promozionali per favorire la vendita dei beni o dei servizi dell'impresa;
- ✓ le spese per feste, ricevimenti ed altri eventi di intrattenimento organizzati in occasione di ricorrenze aziendali o di festività religiose o nazionali;
- ✓ le spese per feste, ricevimenti ed altri eventi di intrattenimento organizzati in occasione dell'inaugurazione di nuove sedi, filiali, uffici o stabilimenti dell'impresa;
- ✓ le spese per feste, ricevimenti ed altri eventi di intrattenimento organizzati in occasione di mostre, fiere ed eventi simili in cui sono esposti i beni ed i servizi dell'impresa;
- ✓ ogni altra spesa per beni o servizi distribuiti o erogati gratuitamente.

Oltre al requisito dell'inerenza, come poc'anzi descritto, la deduzione delle spese di rappresentanza richiede anche la congruità delle stesse, il cui parametro di calcolo è costituito dai ricavi ed altri proventi prodotti dall'impresa nel corso del periodo d'imposta. Come precisato nella **circolare 34/E/2009**, l'individuazione dei ricavi e degli altri proventi derivanti dall'attività caratteristica deve avvenire in base alla loro accezione

fiscale, con la conseguenza che si deve aver riguardo a quanto allocato nelle voci A.1 e A.5 del conto economico, tenendo conto delle disposizioni fiscali per la loro quantificazione. Tale ultima precisazione comporta, ad esempio, che la rateizzazione di una plusvalenza da alienazione di un bene strumentale confluita nella voce A.5 deve essere inclusa nel conteggio per la deduzione delle spese di rappresentanza in funzione della quota imponibile in ciascun periodo d'imposta.

Individuato tale importo, la deduzione avviene nella misura che deriva dall'applicazione delle seguenti percentuali (modificate a decorrere dal 2016):

- ✓ 1,5% per ricavi fino ad euro 10.000.000;
- ✓ 0,6% per ricavi oltre euro 10.000.000 e fino ad euro 50.000.000;
- ✓ 0,4% per ricavi oltre euro 50.000.000.

A seguito dell'eliminazione dell'area straordinaria del conto economico, avvenuta ad opera del D.Lgs. 139/2015, l'articolo 13-bis del D.L. 244/2016 prevede che il riferimento contenuto nelle norme vigenti di natura fiscali ai componenti positivi o negativi di cui alle voci A e B del conto economico va inteso come riferito ai medesimi componenti assunti al netto delle poste positive e negative di natura straordinaria derivanti da trasferimenti d'azienda o di rami d'azienda. Ciò comporta che per il calcolo del plafond di spese di rappresentanza deducibili:

- ✓ si deve tener conto di tutti i componenti che in passato andavano collocati nell'area straordinaria del conto economico, e che a partire dal 2016 sono inclusi nella voce A.5 del conto economico stesso;
- ✓ non si deve tener conto di eventuali plusvalenze derivanti dal trasferimento d'azienda che, pur collocate nella voce A.5, devono essere "scalate" dalla base di calcolo per la deduzione delle spese in questione.

Nonostante tale ultima limitazione, non vi è dubbio che la riforma dei bilanci espliciti effetti positivi per il conteggio delle spese di rappresentanza deducibili, unitamente alla circostanza dell'avvenuto incremento (sia pure non significativo) delle percentuali da applicare ai ricavi e proventi dell'attività caratteristica.

AGGIORNATO L'ELENCO DEI PAESI CON «ARCHIVI TRASPARENTI»

L'Italia ha completato l'attuazione della direttiva europea sullo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale. È stato pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale del 17 agosto 2017** il Dm Finanze 9 agosto 2017 che modifica gli allegati del decreto 28 dicembre 2015.

Entrano così a far parte della lista degli Stati che scambieranno automaticamente con l'Italia informazioni finanziarie Arabia Saudita, Bonaire, Brasile, Federazione Russa, Groenlandia, Hong Kong, Israele, Lettonia, Libano, Malesia, Naru, Pakistan, Panama, Saba, Saint Kitts e Nevis, Singapore, Sint Eustatius e Uruguay esce invece l'Albania.

Nella normativa internazionale l'obbligo di comunicazione e di ricezione dei dati è riservato alle amministrazioni finanziarie individuate quale autorità nazionali competenti dai singoli Stati in Italia quindi l'agenzia delle Entrate avrà due compiti quello comunicare alle altre amministrazioni finanziarie i dati dei depositi dei loro residenti e quello di ricevere e vagliare i dati ricevuti sui contribuenti italiani dagli altri Paesi.



SENTENZE

LA SCIA NON PUÒ ESSERE ANNULLATA DAL COMUNE SE SONO DECORSI 18 MESI

Consiglio di Stato, Sentenza n.34626 /2017

La SCIA è 'blindata' se sono passati 18 mesi dalla sua presentazione e il comune non può più annullarla. Durante il "periodo transitorio", inoltre, l'amministrazione può intervenire solo per tutela di un interesse pubblico.

Lo ha ribadito il **Consiglio di Stato con la sentenza 3462/2017**, che ha accolto il ricorso di un'opificio industriale, "salvando" gli interventi effettuati.

I Giudici hanno ricordato, che il rafforzamento della tutela dell'affidamento si è manifestata anche nella direzione della ridefinizione dei rapporti fra autotutela e SCIA, con la più rigida perimetrazione dei poteri inibitori e conformativi attribuiti all'amministrazione destinataria della segnalazione.

In particolare, l'art. 19 comma 4 della legge 241/1990, come modificato dall'art. 6, comma 1, lettera a), della legge 124/2015, "stabilisce ora che, decorso il termine ordinario (di cui al comma 3, primo periodo, ovvero di cui al comma 6-bis, dello stesso articolo 19), l'amministrazione competente può adottare i medesimi provvedimenti di inibizione e di conformazione in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies.

L'art. 2, comma 4, del d.lgs. n. 222 del 2016, ha inoltre chiarito che i diciotto mesi iniziano a decorrere dalla data di scadenza del termine previsto per l'esercizio dei poteri ordinari di verifica da parte dell'Amministrazione competente".

Inoltre, l'art.19 comma 3 della legge 241/1990 stabilisce che il comune ha 30 giorni per fermare l'attività intrapresa dopo il deposito della Scia se gli interventi non rispettano quanto dichiarato nei documenti. Passato quel 'mese', i lavori non possono essere fermati, a meno che non siano riscontrate dichiarazioni mendaci o rischi per l'interesse pubblico.

Nel primo caso, il comune provvede a comminare le sanzioni previste, mentre nel secondo agisce in autotutela motivando adeguatamente i motivi della revoca del titolo abilitativo con la presenza di ragioni di interesse pubblico.

PER SCARICARE LA SENTENZA

[CLICCA QUI](#)

NIENTE IMPOSTE SUI FABBRICATI CATEGORIA "F/3"

Corte di Cassazione, Sentenza n.11694 /2017

Con la sentenza n. 11694/2017 la Corte di Cassazione ha chiarito l'ambito applicativo delle imposte sugli immobili con riferimento a quelli rientranti nella categoria catastale F3, relativa ai fabbricati in corso di costruzione e definizione: per i giudici l'accatastamento del fabbricato in tale categoria catastale non rappresenta valido presupposto per l'assoggettamento dello stesso all'imposta comunale sugli immobili.

Il caso riguardava un avviso di accertamento per maggiore imposta (ICI) emesso nel 2004 dal Comune di Foggia relativamente a fabbricati di nuova costruzione, non ultimati ma accatastati. Per il Comune l'iscrizione catastale del fabbricato rappresentava un presupposto sufficiente per il suo assoggettamento a ICI (oggi si parlerebbe di IMU).

Inizialmente la Commissione tributaria provinciale di Foggia aveva respinto l'impugnazione proposta contro l'avviso di accertamento, mentre la Commissione tributaria regionale della Puglia aveva accolto l'appello del Consorzio dichiarando dovuta la maggior imposta solo dal 5 luglio 2004, data di ultimazione dei fabbricati. Quindi il Comune ha presentato ricorso per Cassazione, mentre il Consorzio resisteva con controricorso.

La Cassazione ha dato ragione al Consorzio ricordando che l'art. 2, comma 1, lett. a, d.lgs. 504/1992 stabilisce:

–*«per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano»* (primo periodo);

–*«il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato»* (secondo periodo).

I giudici hanno precisato che se da una parte è vero che:

-**l'iscrizione in Catasto** o la sussistenza delle condizioni di iscrizione è presupposto sufficiente perché l'unità immobiliare sia considerata *«fabbricato»* e sia quindi *assoggettata ad imposta* » (Cass. 10 ottobre 2008, n. 24924, Rv. 605153);

-la struttura normativa collega la qualifica di *«fabbricato»* come **bene tassabile** all'iscrizione catastale o all'obbligo di iscrizione, ponendo l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione antecedente nel ruolo di indici sussidiari, valevoli per l'ipotesi che sia stato omesso il dovuto accatastamento.

Dall'altra parte va chiarito che ai fini dell'assoggettamento alle imposte sugli immobili è significativo unicamente l'accatastamento reale, perché:

“L'accatastamento c.d. fittizio – istituzionalmente privo di rendita – non fornisce la base imponibile ex art. 5 d.lgs. 504/1992, né evidenzia una fattispecie autonoma per capacità contributiva”.

A fronte di tali considerazioni i giudici Supremi hanno stabilito che:

«In tema di imposta comunale sugli immobili, l'accatastamento di un nuovo fabbricato nella categoria fittizia delle unità in corso di costruzione non è presupposto sufficiente per l'assoggettamento ad imposta del fabbricato stesso, salva la tassazione dell'area edificatoria e la verifica sulla pertinenza del classamento».

PER SCARICARE LA SENTENZA

[CLICCA QUI](#)

IL GIUDICE NON PUO' NOMINARE SEMPRE GLI STESSI CONSULENTI



Corte di Cassazione / Sezioni Unite sent. n. 10157/16

Il Giudice non può nominare sempre gli stessi **Consulenti tecnici d'ufficio (CTU)**, anche se il rapporto con questi si è ormai consolidato per via delle comprovate capacità ed efficienza nello svolgere le perizie. Se lo fa, violando così i criteri di equa rotazione stabiliti dal codice di procedura civile, rischia un procedimento disciplinare.

È quanto chiarito dalle **Sezioni Unite della Cassazione sent. n. 10157/16 del 18.05.2016.**

Il codice di procedura civile Art. 23 disp. att. cod. proc. civ. stabilisce che, nella nomina dei consulenti tecnici d'ufficio, gli incarichi siano **equamente distribuiti tra gli iscritti nell'albo in modo tale che a nessuno dei consulenti iscritti possano essere conferiti incarichi in misura superiore al 10% di quelli affidati dall'ufficio.** Sul rispetto di tali soglie è tenuto a vigilare il Presidente del Tribunale. Solo questi è, infatti, in condizione di avere cognizione dell'insieme degli incarichi affidati. Sarà sempre il Presidente a garantire che sia assicurata l'adeguata trasparenza nell'assegnazione delle perizie anche attraverso gli strumenti informatici.

Non c'è quindi possibilità di **"fidelizzazioni"** particolari tra giudice e perito d'ufficio neanche in caso di comprovata esperienza e capacità.

La preferenza non può mai superare il 10% del totale degli incarichi.

Ma il limite del 10% indicato dal codice di procedura riguarda il **singolo magistrato** oppure l'ufficio giudiziario complessivamente inteso?

Secondo la Corte, tale limite riguarda l'Ufficio giudiziario complessivamente inteso, e non quindi ogni singolo magistrato (che peraltro non è in grado di conoscere il dato statistico complessivo essendo esso semmai riservato al Presidente del Tribunale). Anche per questo il limite del 10% cui fa riferimento la norma non può essere capziosamente utilizzato dal singolo magistrato per sollevarsi da responsabilità in caso di mancata equa distribuzione degli incarichi.

La sentenza ha pertanto escluso che il limite del 10% sia da applicare agli incarichi conferiti dai singoli magistrati.

IL BARBECUE FISSO È «NOCIVO» E DEVE STARE A DISTANZA

Corte di Cassazione / sent. n. 15246/17

Il barbecue fisso deve osservare la distanza regolamentare ed evitare danni alla salute dei vicini. Anche perché è presunta la sua «nocività», cioè è pericoloso. Lo ha affermato la Cassazione con la sentenza

15246/2017.

Il barbecue costituito da un manufatto in muratura con annesso comignolo, dice la Corte, deve essere qualificato come forno, per il quale risulta applicabile l'art. 890 del Codice civile secondo il quale, per la costruzioni di forni o camini nei pressi dei confini, si devono osservare le distanze stabilite dai regolamenti (quelli comunali o di pubblica sicurezza) o, in mancanza adottare le «*distanze sufficienti ad evitare pericoli alla solidità, salubrità e sicurezza*», che ovviamente variano a seconda della situazione.

Ciò sta a significare che per gli anzidetti manufatti vige una presunzione assoluta di nocività o pericolosità, superabile solo con la adozione degli opportuni accorgimenti.

Il giudizio è nato dalla domanda di un condòmino volta alla rimozione di un barbecue edificato nel cortile dell'appartamento sottostante, a circa un metro dalle finestre dell'appartamento del condòmino stesso, ovvero, in subordine, la condanna del convenuto dall'astenersi dall'utilizzare il predetto barbecue, fonte immissioni di fumo e odori nocivi.

Il Tribunale di Como, ma anche la Corte di Appello di Milano successivamente adita, accoglievano la domanda subordinata e condannavano il convenuto ad astenersi dall'utilizzare la costruzione ad uso barbecue.

Con ricorso per cassazione il proprietario del barbecue impugna la sentenza di secondo grado per violazione dell'art. 890 Cc, atteso che - come nel caso di specie - non esistono norme regolamentari in tema di distanze per la messa in opere di camini e la presunzione di nocività e pericolosità non è assoluta, ma è superabile ove si dimostri che nel caso concreto non sussiste alcun pericolo o danno per il fondo vicino. Evidenzia il giudice di legittimità come la Corte territoriale ha posto a fondamento della sua decisione le risultanze della consulenza tecnica di ufficio secondo le quali il barbecue in questione avrebbe dovuto essere collocato a non meno di 5-6 metri dalla proprietà del resistente (distanza che la corte territoriale ha affermato essere persino troppo modesta) e che il predetto manufatto invece era stato posto molto vicino alle finestre dell'abitazione privata di ..., che risultavano "soprastanti per poche decine di centimetri", mentre la casa era situata "in posizione soprastante la piccola area esterna ove ... ha collocato il suo barbecue" e ha aggiunto che "le fotografie in atti sono più eloquenti di ogni scritto sull'argomento e il rinvio alla loro diretta visione potrebbe bastare quale motivazione della pronuncia giudiziale".

Ciò posto LA CORTE D'APPELLO HA CONSIDERATO IL BARBECUE ALLA STESSA STREGUA DI UN FORNO PER IL QUALE RISULTA APPLICABILE LA NORMATIVA SULLE DISTANZE IMPOSTA DALL'ART. 890 CC, PER CUI CHI PRESSO IL CONFINE VUOLE FABBRICARE FORNI O CAMINI, PER I QUALI PUÒ SORGERE PERICOLO DI DANNI, DEVE OSSERVARE LE DISTANZE STABILITE DAI REGOLAMENTI E, IN MANCANZA, QUELLE NECESSARIE A PRESERVARE I FONDI VICINI DA OGNI DANNO ALLA SOLIDITÀ, SALUBRITÀ E SICUREZZA.

Tale articolo, afferma la Corte di Cassazione, deve essere interpretato nel senso di considerare le cose espressamente elencate come gravate da una presunzione assoluta di **nocività o pericolosità**. Ciò posto, il rispetto della distanza prevista dall'art. 890 c.c., nella cui regolamentazione rientrano anche i forni (tale essendo qualificato dalla Corte di appello il manufatto), è collegato ad una presunzione assoluta di nocività e pericolosità che prescinde da ogni accertamento concreto nel caso in cui vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima; mentre, in difetto di una disposizione regolamentare, si ha pur sempre una presunzione di pericolosità, seppure relativa, che può essere superata ove la parte interessata al mantenimento del manufatto dimostri che mediante opportuni accorgimenti può evitarsi al pericolo o al danno del fondo vicino Cass. 22/10/2009 n. 22389; Cass. 6/3/2002 n. 3199). Logica conseguenza della presunzione di pericolosità è che, a differenza di quella di danno, prescinde dall'accertamento o meno di un evento dannoso, dovendosi invece valutare oggettivamente la pericolosità del forno ancorché spento. Quindi, in tali casi, per dichiarare il mancato rispetto delle distanze necessarie a scongiurare un pericolo per la salubrità dei vicini, è sufficiente la potenzialità dell'esalazione nociva o molesta, potenzialità che è stata appunto accertata dal CTU nel caso concreto.

TETTOIA APERTA SU TRE LATI, NON SERVE PERMESSO DI COSTRUIRE

Tar Campania, sent. n. 109/2017 del 16.01.2017

La **tettoia aperta su tre lati**, realizzata a copertura di un terrazzo, anche se di dimensioni rilevanti, non crea volumetria e, pertanto, non necessita del permesso di costruire. Quindi il Comune, anche in assenza di autorizzazione richiesta dal proprietario, non può mai imporre la **demolizione della tettoia**. È quanto chiarito dal Tar Campania con una recente sentenza Tar Campania, sent. n. 109/2017 del 16.01.2017. Non necessitano inoltre della licenza edilizia le strutture in ferro **rimovibile e smontabile** (tipo tettoia) non stabilmente infisse al suolo (che, pertanto, non sono accatastabili). Qualora invece la struttura dovesse essere permanente nel tempo (anche se utilizzata anche per riparare strumenti o materiali vari), si dovrà procedere all'accatastamento.

La costruzione era stata realizzata sul terrazzo e risultava **aperta su tre lati**. L'autore dell'opera si era limitato a presentare, al Comune, la Cila (Comunicazione di inizio lavori asseverata). Secondo i giudici amministrativi, la tettoia a copertura di un terrazzo, con tre lati aperti, anche se di dimensioni estese, non necessita del permesso di costruire in quanto, in base al testo unico dell'edilizia Art.10. comma 1 lettera c), l'autorizzazione del Comune è necessaria solo per quelle costruzioni che generano «un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente» e allo stesso tempo comportano «*modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti*», cosa che invece non ricorre nel caso di specie.

Quindi, **LA MAXI TETTOIA APERTA SU TRE LATI, ANCHE SE REALIZZATA IN DIFFORMITÀ DAL TITOLO EDILIZIO** (nel caso di specie, la Cila), **NON PUÒ ESSERE DEMOLITA** proprio perché essa – stando alla sentenza del Tar Campania – può essere realizzata in perfetta autonomia, senza la richiesta di autorizzazioni al Comune.

CONDIZIONATORE IN CONDOMINIO, L'USO DEL BALLATOIO NON DEVE PENALIZZARE GLI ALTRI CONDOMINI

Corte di Cassazione n. 17400/2017



La Corte di Cassazione ha ribadito che *“in tema di condominio, ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini”*. Il disposto di cui all'art. 1102 del Codice civile *“prevede che il pari godimento della cosa comune è sottoposto a due limiti fondamentali: il divieto di alterarne la destinazione e il divieto di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”*. Nel caso di specie, osserva la

Cassazione, il Tribunale di Ravenna *“ha confermato la decisione di prime cure, ritenendo integrata la violazione della norma che prescrive il pari godimento della cosa comune, in quanto l'impianto di condizionamento dell'aria installato dai ricorrenti”* - che hanno utilizzato a tal fine una porzione di parete del ballatoio - *“occupando il 60% in superficie disponibile, impediva l'installazione di un analogo apparecchio da parte degli altri condomini del piano. In mancanza del consenso di quest'ultimi o di un loro comportamento inerte (Cass. 9 febbraio 2015, n. 2423), l'installazione costituisce una lesione del loro diritto. Né d'altronde può richiamarsi la giurisprudenza di questa Corte sul godimento turnario o differenziato nel tempo e nello spazio, giacché la stabilità dell'installazione altera, definitivamente, il rapporto di equilibrio tra i condòmini nel godimento dell'oggetto della comunione”*.

ABUSI EDILIZI, LA CASSAZIONE SULLA SANATORIA IN CASO DI VIOLAZIONI DELLE REGOLE ANTISISMICHE

Corte di Cassazione Penale nella sentenza n. 30654/2017

Il conseguimento del permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia - d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - *“comporta l'estinzione dei soli reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, nella cui nozione non rientra la disciplina per le costruzioni da eseguirsi nelle zone sismiche, che ha una oggettività giuridica diversa da quella riguardante il corretto assetto del territorio”*. Per quanto riguarda la questione dell'ultimazione dei lavori di edificazione dell'edificio abusivo, la suprema Corte ha accolto l'orientamento secondo il quale l'ultimazione dei lavori *“coincide con la conclusione dei lavori di rifinitura interni ed esterni, quali gli intonaci e gli infissi (...), di modo che anche il suo utilizzo effettivo, ancorché accompagnato dall'attivazione delle utenze e dalla presenza di persone al suo interno, non è sufficiente per ritenere sussistente l'ultimazione dell'immobile abusivamente realizzato”*.

PER SCARICARE LA SENTENZA

[CLICCA QUI](#)

LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO: MANUTENZIONE E RIPARTIZIONE SPESE

Corte di Cassazione Sentenza n. 19779 del 9 agosto 2017

Anche se l'uso del lastrico solare o della terrazza a livello non è comune a tutti i condòmini, in virtù delle attribuzioni riservate all'assemblea dall'art. 1135 Cc, la stessa è comunque tenuta alle opere di manutenzione straordinaria e le relative spese, ripartite a mente dell'art. 1126 Cc, rimangono per un terzo a carico del proprietario esclusivo e per i restanti due terzi a carico dei condòmini per i quali la terrazza funge da copertura. Sui condòmini non proprietari, pertanto, l'obbligo di contribuire per due terzi alle spese di ricostruzione e di manutenzione del lastrico o della terrazza si fonda sul principio per cui gli stessi sono tenuti a contribuire in ragione dell'utilità che ricavano dal bene da sistemare o da ristrutturare. Conseguentemente, all'assemblea competono i poteri deliberativi in materia di riparazione, ricostruzione o sostituzione del lastrico solare o della terrazza a livello.

MEDIAZIONE ATIPICA. NIENTE ISCRIZIONE, NIENTE PROVVIGIONE

Corte di Cassazione Sentenza n. 19161 del 02/08/2017

Risulta configurabile, accanto ad una mediazione ordinaria – laddove, si sovviene, il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare – una mediazione negoziale detta “atipica”, fondata su un contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo ad una soltanto delle parti interessate (c.d. mediazione unilaterale). Tale ipotesi ricorre nel caso in cui una parte, volendo concludere un singolo affare, incarichi altri di svolgere un'attività intesa alla ricerca di una persona interessata alla conclusione del medesimo affare a determinate e prestabilite condizioni.

Proprio per il suo estrinsecarsi in attività di intermediazione, anche detta ipotesi rientra nell'ambito di applicabilità della disposizione di cui all'art. 2 comma 4 Legge n. 39/1989, che per l'appunto contempla anche ipotesi atipiche di mediazione per il caso in cui oggetto dell'affare siano beni immobili o aziende. Ove invece oggetto dell'affare siano altre tipologie di beni – e segnatamente beni mobili – L'OBBLIGO DI ISCRIZIONE SUSSISTE SOLO PER CHI SVOLGA DETTA ATTIVITÀ IN MODO NON OCCASIONALE,

QUINDI PROFESSIONALE E CONTINUATIVO. Ove ricorra tale ultima ipotesi, anche per l'esercizio di questa attività è richiesta l'iscrizione nell'albo degli agenti di affare in mediazione di cui al menzionato art. 2 Legge n. 39/1989 (ora, a seguito dell'abrogazione del ruolo dei mediatori, la dichiarazione di inizio attività alla Camera di commercio). RAGION PER CUI, IL SUO SVOLGIMENTO IN DIFETTO DI TALE CONDIZIONE ESCLUDE, AI SENSI DELL'ART. 6 STESSA LEGGE, IL DIRITTO ALLA PROVVISORIE.

E' quanto enunciato dalla Corte di Cassazione, Sezioni Unite civili, con sentenza n. 19161 del 2 agosto 2017, chiamata a pronunciarsi in una vicenda nella quale si discuteva del diritto al compenso spettante alla ricorrente, per l'attività di **procacciamento di affari** svolta su incarico della società resistente, al fine di individuarne un acquirente per un complesso di macchinari di ingente valore. Pur essendo pacifico che non si trattasse nella specie di mediazione tipica – per la quale operano pacificamente i requisiti di iscrizione di cui alla Legge n. 39/1989 – i profili di contrasto evidenziati nell'ordinanza di rimessione alle Sezioni Unite, si appuntavano sulla possibilità di attrarre la presente fattispecie di **procacciatore d'affari** nell'ambito della **disciplina** positivamente prevista per la **mediazione** (con conseguente **obbligo di iscrizione** ai ruoli o appositi registri, ai fini della **spettanza del compenso**).

PER SCARICARE LA SENTENZA

[CLICCA QUI](#)

VIZI DELLA COSA VENDUTA: IL VENDITORE GARANTISCE COME UN APPALTATORE

Cassazione Civile II sez. 28 luglio 2017 n. 18891

La sentenza della Corte di Cassazione del 28 luglio 2017 (n. 18891/17) ha stabilito che l'acquirente di un immobile può esercitare l'azione civile di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili (ex art. 1669 codice civile) contro il venditore che, prima della vendita, abbia fatto eseguire da un appaltatore dei lavori di ristrutturazione edilizia che abbiano rovinato o procurato danni.

L'acquirente di una casa aveva scoperto, dopo il rogito, che dal proprio terrazzo partivano infiltrazioni di acqua che andavano a danneggiare un sottostante magazzino. Tramite una consulenza tecnica di ufficio è stato verificato che tali infiltrazioni dipendevano da lavori di ristrutturazione che il venditore dell'immobile aveva fatto eseguire da un appaltatore prima del rogito. Ebbene in tal caso, secondo la Suprema Corte (e contrariamente a quanto aveva stabilito la Corte di Appello di Roma) l'acquirente può agire direttamente nei confronti del venditore.

“Secondo l'orientamento del tutto consolidato di questa Corte, che viene qui ribadito, in tema di compravendita, l'azione del compratore contro il venditore per far valere la garanzia a norma dell'art. 1495 c.c. si prescrive, alla stregua del comma 3 di tale disposizione, in ogni caso nel termine di un anno dalla consegna del bene compravenduto, e ciò anche se i vizi non siano stati scoperti o non siano stati tempestivamente denunciati o la denuncia non fosse neppure necessaria, sempre che la consegna abbia avuto luogo dopo la conclusione del contratto, coincidendo, altrimenti, l'inizio della prescrizione con quest'ultimo evento (Cass. Sez. 2, 05/05/2017, n. 11037; Cass. Sez. 6 – 2, 15/12/2011, n. 26967; Cass. Sez. 2, 11/09/1991, n. 9510; Cass. Sez. 2, 22/07/1991, n. 8169).

Diversamente, il termine di decadenza di otto giorni dalla scoperta del vizio occulto, sempre inerente la garanzia ai sensi dell'art. 1495 c.c., decorre dal momento in cui il compratore ne abbia acquisito certezza obiettiva e completa (cfr. Cass. Sez. 2, 27/05/2016, n. 11046). Ancora diversamente, in tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia, ai sensi dell'art. 1667, comma 3, c.c., decorre dalla scoperta dei vizi, la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il

committente abbia avuto conoscenza degli stessi (Cass. Sez. 3, 22/11/2013, n. 26233; Cass. Sez. 3, 19/08/2009, n. 18402).

Agli effetti dell'art. 1495, comma 3, c.c., la consegna è quella, effettiva o materiale, eseguita in forza del contratto di vendita, ovvero attuata contemporaneamente alla conclusione del contratto (come avvenuto nella specie, secondo quanto accertato in fatto di giudici del merito) o in seguito ad essa. Il termine decorre dalla consegna, pertanto, «in ogni caso» (come si esprime la norma in esame), indipendentemente, cioè dal rilievo fattuale che, nonostante l'avvenuta consegna, non fosse ancora possibile la scoperta del vizio da parte del compratore, e quindi anche se il medesimo vizio fosse stato dolosamente occultato dal venditore con espedienti o raggiri, il che rende, piuttosto, non necessaria la denuncia (art. 1495 comma 2, c.c.), giustificandosi tale soluzione alla luce dell'esigenza di evitare che i rapporti negoziali restino per lungo tempo sospesi, ma anche, e soprattutto, di rendere più agevole l'accertamento della sussistenza, della causa e della entità dei vizi (arg. da Cass. Sez. 3, 17/09/1963, n. 2540).

In dottrina si sostiene come, ove il venditore abbia indotto con raggiri il compratore ad acquistare una cosa viziata, ferma comunque la decorrenza della prescrizione dalla consegna del bene, è ammissibile piuttosto, in concorrenza con la garanzia, l'azione di annullamento del contratto per dolo (la cui prescrizione è diversamente regolata dall'art. 1442, comma 2, c.c.), mentre è pure possibile invocare la sospensione della prescrizione dell'azione di garanzia fin quando il compratore non abbia scoperto i vizi, ma ciò in base all'art. 2941, n. 8, c.c., secondo il quale la prescrizione resta, appunto, sospesa ove il debitore abbia dolosamente occultato l'esistenza del debito, e fino alla scoperta di esso.

A tal fine, questa Corte ha già affermato che, per la sospensione della prescrizione dell'azione di garanzia accordata al compratore, agli effetti dell'art. 2941, n. 8, c.c., occorre accertare la sussistenza di una dichiarazione del venditore, non solo obiettivamente contraria al vero, quanto altresì caratterizzata da consapevolezza dell'esistenza della circostanza taciuta e da conseguente volontà decipiente (Cass. Sez. 2, 20/08/2013, n. 19240). Le questioni poste dall'art. 1442, comma 2, c.c. e dall'art. 2941, n. 8, c.c., sono tuttavia, diverse da quelle cui fa specifico riferimento il primo motivo di ricorso, che indica, quale norma regolatrice della fattispecie, unicamente l'art. 1495, comma 3, c.c., e critica perciò la soluzione adottata dalla Corte d'appello di Roma mediante argomentazioni intese a dimostrare che le affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata siano in contrasto esclusivamente con tale norma.”

E' invece accolta la tesi sulla **applicabilità al caso di specie, della garanzia ex art. 1669 cod.civ.** che trova applicazione – secondo una recente pronuncia delle sezioni unite – anche in caso di ristrutturazione e che fa pertanto assumere al venditore – che abbia proceduto a lavori qualificanti sul bene – la posizione di garanzia dell'appaltatore: “La Corte d'appello di Roma ha negato ogni responsabilità dei venditori pure ai sensi dell'art. 1669 c.c., in quanto norma ritenuta disciplinante “esclusivamente la responsabilità dell'appaltatore, qualità non rivestita dalla parte venditrice.

La decisione di tale questione di diritto adottata dai giudici d'appello contrasta con l'interpretazione più volte ribadita da questa Corte, per la quale L'AZIONE DI RESPONSABILITÀ PER ROVINA E DIFETTI DI COSE IMMOBILI, PREVISTA DALL'ART. 1669 C.C., NONOSTANTE LA COLLOCAZIONE DELLA NORMA TRA QUELLE IN MATERIA DI APPALTO, PUÒ ESSERE ESERCITATA, IN RAGIONE DELLA SUA NATURA EXTRACONTRATTUALE, NON SOLO DAL COMMITTENTE CONTRO L'APPALTATORE, MA ANCHE DALL'ACQUIRENTE NEI CONFRONTI DEL VENDITORE CHE RISULTI FORNITO DELLA COMPETENZA TECNICA PER DARE DIRETTAMENTE, O TRAMITE IL PROPRIO DIRETTORE DEI LAVORI, INDICAZIONI SPECIFICHE ALL'APPALTATORE ESECUTORE DELL'OPERA, ED ABBA PERCIÒ ESERCITATO UN POTERE DI DIRETTIVA O DI CONTROLLO SULL'IMPRESA APPALTRICE, TALE DA RENDERGLI ADDEBITABILE L'EVENTO DANNOSO (così Cass. Sez. 2, 17/04/2013, n. 9370; Cass. Sez. 2, 16/02/2012, n. 2238; Cass. Sez. 2, 29/03/2002, n. 4622).

La responsabilità del venditore, in ordine alla conseguenze dannose dei gravi difetti di costruzione incidenti profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione, è configurabile sia quanto questi abbia costruito l'immobile e lo abbia poi alienato

all'acquirente, sia quando il medesimo venditore abbia incaricato un terzo appaltatore della costruzione del bene prima della sua vendita (arg. da Cass. Sez. 2, 16/02/2006, n. 3406).

Di recente, Cass. Sez. U, 27/03/2017, n. 7756, componendo il contrasto di pronunce esistente sul punto, ha stabilito che l'art. 1669 c.c. è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata su immobili preesistenti, che (rovinino o) presentino (evidente pericolo di rovina o) gravi difetti incidenti sul godimento e sulla normale utilizzazione del bene, secondo la destinazione propria di quest'ultimo.

Risulta, nel caso in esame, accertato in fatto che i venditori B – L, alcuni anni prima di alienare ad E.F. l'appartamento sito in Roma, via P 11, avessero dato incarico da un'impresa appaltatrice di eseguire lavori di totale rifacimento della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione del terrazzo.

Deve pertanto essere enunciato il seguente principio di diritto: “L'AZIONE DI RESPONSABILITÀ PER ROVINA E DIFETTI DI COSE IMMOBILI, DI CUI ALL'ART. 1669 C.C.C, PUÒ ESSERE ESERCITATA ANCHE DALL'ACQUIRENTE NEI CONFRONTI DEL VENDITORE CHE, PRIMA DELLA VENDITA, ABBA FATTO ESEGUIRE SULL'IMMOBILE AD UN APPALTATORE, SOTTO LA PROPRIA DIREZIONE ED IL PROPRIO CONTROLLO, OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O INTERVENTI MANUTENTIVI O MODIFICATIVI DI LUNGA DURATA, CHE ROVININO O PRESENTINO GRAVI DIFETTI”

PER SCARICARE LA SENTENZA

[CLICCA QUI](#)

SE SI CHIUDE IL VERBALE, L'ASSEMBLEA È TERMINATA E NON SI PUÒ DELIBERARE

Cass.civ. sez. II 26 luglio 2017 n. 18569

A causa della ingovernabilità della riunione, l'amministratore – che plausibilmente svolgeva anche funzioni di segretario – ad un certo punto chiude il verbale e si allontana, insieme ad alcuni condomini, portando con sé il libro dei verbali.



I soggetti rimasti, verificato che raggiungono comunque le maggioranze necessarie a deliberare in seconda convocazione, aprono nuovo verbale e deliberano su alcuni punti all'ordine del giorno.

Il Tribunale di Verona aveva considerato valida la delibera successiva, mentre la Corte di appello di Venezia, in riforma della sentenza di primo grado, aveva ritenuto che tale delibera fosse invalida, sull'assunto che

essendo stato chiuso il verbale ed essendo diversa la composizione dell'assemblea, non potesse questa considerarsi mera prosecuzione della prima ma avrebbe richiesto una nuova convocazione, con verifica delle maggioranze necessarie alla costituzione in prima e seconda convocazione.

Osserva il giudice di legittimità, nel rigettare il ricorso che: *“Si deve rilevare che la corte di merito, una volta ritenuto che la seduta ulteriore non rappresentasse una mera prosecuzione della precedente, è inevitabilmente pervenuta alla conclusione che la successiva dovesse essere considerata una nuova assemblea e che, per l'effetto, occorresse una nuova convocazione di tutti i condomini (ivi compresi coloro che si erano allontanati) e dovessero essere osservati i quorum costitutivi e deliberativi prescritti per la prima convocazione. Anche in tal guisa la sentenza impugnata non incorre in alcuna violazione dell'articolo 1136 cod.civ. “*

IL MOBBING IMMOBILIARE

Cass. civ., sez. III, n. 5044/2017

“È ipotizzabile il cosiddetto mobbing immobiliare nei confronti dell'inquilino che abbia subito pressioni anche illegali per lasciare l'appartamento.” (Cass. civ., sez. III, n. 5044/2017, in Guida al diritto 2017, 13, 48). Nel caso di specie, un conduttore si era opposto tardivamente ad un'azione di licenza per finita locazione, adducendo l'esistenza di motivi di forza maggiore e di natura ansioso - depressivi, che non gli avevano consentito di esercitare una difesa tempestiva.

In particolare il ricorrente, conduttore di un appartamento di proprietà di un Ente pubblico, aveva documentato una serie di iniziative giudiziarie, intraprese dalla locatrice già dall'anno 1995, tutte risoltesi con la declaratoria di infondatezza dell'azione, ed aventi quale fine ultimo quello di indurre il conduttore, sentitosi vessato, a rilasciare l'immobile locato.

TASSA RIFIUTI: SI PAGA ANCHE PER LE CASE VUOTE

Commissione Tributaria di Trapani sent. n. 1447/2017

La TARI (tassa sui rifiuti) va pagata anche per quanto riguarda gli immobili vuoti o inutilizzabili, eccetto il caso in cui questi siano oggettivamente inutilizzabili o non in grado di produrre rifiuti e non, invece, inutilizzabili per scelta soggettiva del titolare. Lo ha stabilito la Commissione Tributaria Provinciale di Trapani, nella sentenza n. 1447/2017 rigettando il ricorso di una s.r.l. che aveva impugnato l'avviso di accertamento TARI relativo ad alcuni immobili che il Comune aveva elevato per omesso versamento dell'imposta municipale relativa all'anno 2012.

Nel merito della vicenda, la Commissione ha ribadito che, il principio generale è che *anche gli immobili vuoti o inutilizzabili sono soggetti alla tassa sui rifiuti*. **LA GIURISPRUDENZA RITIENE CHE FACCIANO ECCEZIONE A TALE PRINCIPIO SOLO GLI IMMOBILI CHE SIANO OGGETTIVAMENTE INUTILIZZABILI O NON SUSCETTIBILI DI PRODURRE RIFIUTI, NON INVECE QUELLI INUTILIZZABILI PER SCELTA SOGGETTIVA DEL TITOLARE.**

Come stabilito dalla legge di Stabilità 147/2013, infatti, il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani, dunque indipendentemente dall'effettiva produzione degli stessi. Una statuizione che si inserisce nel solco della giurisprudenza di Cassazione, la quale ha chiarito in diverse pronunce (cfr. tra le altre, Cass. n. 12035/2015 e Cass. n. 16459/2004) che *"la tassa è dovuta indipendentemente dal fatto che l'utente utilizzi il servizio, al verificarsi della sola detenzione dei locali perché il presupposto impositivo del tributo si identifica con l'istituzione del servizio, non con la materiale fruizione"*.

Tuttavia, **IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA PUÒ ESSERE EVITATO PER L'IMMOBILE INUTILIZZABILE O DISABITATO, MA QUESTA CIRCOSTANZA ANDRÀ APPPOSITAMENTE DIMOSTRATA DAL CONTRIBUENTE, AD ESEMPIO STANTE LA MANCANZA NE PERIODO DI RIFERIMENTO DI ALCUN ALLACCIO ALLE UTENZE DOMESTICHE, QUALI LA RETE ELETTRICA, IDRICA O FOGNARIA.**

CASSAZIONE: BRUCIARE STERPAGLIE E RIFIUTI È REATO

Corte di Cassazione, terza sezione penale, sentenza n. 38983/2017

Integra il reato di incendio, di cui all'art. 449 del codice penale il comportamento di chi raduna e brucia sterpaglie facendo sviluppare fiamme di vaste proporzioni e ad alto rischio di diffusività che di fatto rendono difficili le operazioni di spegnimento. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, terza sezione penale, nella sentenza n. 38983/2017 che ha dichiarato inammissibili i ricorsi di due soggetti ritenuti colpevoli per il reato di incendio come previsto dall'art. 449 del codice penale. Per il Collegio, nel solco di diverse pronunce

di legittimità, la nozione di **incendio** ricorre in presenza di fiamme di vaste proporzioni, dalla notevole capacità distruttiva, quando esse possano facilmente progredire rendendo difficili le operazioni di spegnimento.

Come rilevato dai giudici di merito, infatti, si era in presenza di fiamme assai significative, apprezzate nella loro capacità diffusiva alla stregua delle fotografie in atti che hanno documentato un repentino aumento nell'arco di pochi minuti della colonna di fumo generata dalla combustione di pneumatici.

La loro diffusività, ovvero la loro capacità di espansione, è invece stata riscontrata alla stregua della natura altamente infiammabile del materiale bruciato e della presenza nelle immediate vicinanze di altre sterpaglie secche.

Infine, quanto alla difficoltà di spegnimento, questa è stata ricava dalla durata non certamente breve delle operazioni condotte dai vigili del fuoco, protrattesi per circa mezz'ora.

PRIMA CASA E BONUS: CONTA LA CATEGORIA CATASTALE, MA ANCHE LA ZONA PER USUFRUIRE DEI BENEFICI

Corte di Cassazione con la sentenza n. 15553/17

Per poter ottenere l'agevolazione fiscale per l'acquisto della prima casa è necessario che l'abitazione in questione non rientri nelle categorie A1, A8, A9.

Ma attenzione, anche gli immobili accatastati come A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11 potrebbe non aver ugualmente diritto al bonus.

Infatti come chiarito dalla Cassazione con la sentenza n. 15553/17 del 22 giugno 2017, **SE LA ZONA DOVE È SITUATO L'IMMOBILE È DA RITENERSI DI LUSO IN BASE AL PIANO URBANISTICO DEL COMUNE, NON SPETTA IL BONUS.** In tal caso, il contribuente dovrà pagare le sanzioni all'Agenzia delle Entrate e corrispondere la differenza di imposta.

In particolare, con la sentenza n. 15553/17 del 22 giugno 2017 **la Cassazione ha ritenuto che il bonus prima casa vada negato agli edifici che rientrano nella zona da ritenersi "di lusso" in base al piano urbanistico comunale.**

Detti immobili, infatti, assumono di per sé prestigio per via dell'ambiente in cui sono collocati, a prescindere quindi dalle caratteristiche intrinseche di costruzione.

Con la sentenza n. 2755/2012 la Suprema Corte ha chiarito inoltre che, in tema di benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, l'abitazione in zona qualificata dal piano urbanistico comunale (Puc) come destinata a "ville con giardino" deve essere ritenuta di lusso.

E ciò al di là delle qualità dell'immobile e dalla relativa classificazione catastale. In base alla legge del 1969 (Art. 1 del dm 2 agosto 1969), infatti, conta la collocazione urbanistica che dà di per sé prestigio ai locali.

E' importante, dunque, l'ambiente dove l'immobile è situato.

Se si tratta di un ambiente di prestigio, l'immobile viene qualificato di lusso.

Di conseguenza, il proprietario che ha già acquistato con il bonus prima casa dovrà versare il residuo dell'imposta inizialmente pagata in modo ridotto e dovrà corrispondere le sanzioni.

Prima di comprare casa e di usufruire del bonus è importante controllare non solo la categoria catastale dell'immobile da acquistare, ma anche le previsioni del Puc del Comune, non rilevano invece le modifiche del Puc successive dell'acquisto della casa da parte del contribuente con il bonus.

ESENZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E PERMESSO DI COSTRUIRE

Consiglio di Stato Sentenza 2567/2017

Si deve sempre pagare il contributo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire o sono previste esenzioni per interventi di ristrutturazione edilizia?

Il Consiglio di Stato ha fornito le indicazioni a seguito del ricorso presentato dal proprietario di un immobile a destinazione produttiva.

Il ricorrente aveva richiesto un nuovo titolo edilizio per la ricostruzione di una porzione del fabbricato crollata a seguito di un incendio. Il Comune, al momento del rilascio del permesso di costruire, richiedeva il versamento del contributo di costruzione per un importo di circa 250.000 euro. Il proprietario dell'immobile presentava ricorso al Tar richiedendo l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. Il giudice di primo grado respingeva il ricorso, richiamando nelle motivazioni una delibera della Giunta Comunale, secondo cui per gli **interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione** era prevista l'applicazione degli oneri di urbanizzazione relativi alle nuove costruzioni.



Per la riforma della sentenza di primo grado veniva presentato ricorso al Consiglio di Stato con le seguenti motivazioni:

- le opere da realizzare non avevano alcuna incidenza sul territorio, sia sotto il profilo della trasformazione dell'area oggetto di intervento sia in termini di aggravio del carico urbanistico della zona
- a suo tempo la società aveva **già corrisposto gli oneri** dovuti per realizzare quella parte del fabbricato ora da ricostruire a seguito di incendio
- nel caso di specie si trattava di un intervento di manutenzione straordinaria e non ricorreva l'ipotesi di ristrutturazione edilizia

LE PREVISIONI DEL TESTO UNICO PER L'EDILIZIA. L'art. 10 del dpr 380/2001, prevede che il permesso di costruire e quindi il pagamento del contributo di costruzione è necessario per gli **interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio**, indicando tra questi i seguenti interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e quelli di ristrutturazione edilizia.

In caso di ristrutturazione edilizia è necessario il permesso di costruire per interventi che *“portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni”*.

Vi sono 3 distinte ipotesi di interventi rientranti nella definizione di “ristrutturazione edilizia”, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza la demolizione del preesistente fabbricato
- demolizione e ricostruzione, per la quale è richiesta la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica
- interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 2567/2017, si è espresso sul ricorso del proprietario dell'immobile contro il Comune per ottenere l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione.

Secondo i giudici non tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia necessitano del rilascio del permesso di costruire, ma solo quelli specificamente indicati dall'art. 10, comma 1, lettera c), ossia gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che **comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**.

Nel caso in esame si tratta di una **ristrutturazione ricostruttiva** che **non comporta variazioni volumetriche e quindi non necessita di permesso di costruire**.

L'art. 22 del dpr 380/2001, include tra gli interventi sottoposti a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), anche i casi di ristrutturazione edilizia per i quali non è necessario il permesso di costruire, fermo restando la possibilità per l'interessato (comma 7) di richiedere comunque il permesso di costruire *“senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16”*.

Nel caso in esame, dunque, ai sensi dell'art. 16 del dpr 380/2001, manca il presupposto per la richiesta e corresponsione del contributo di costruzione.

Il Consiglio di Stato ha reputato il ricorso fondato ed annullato la sentenza di primo grado.

PAGA 50,00 EURO AL GIORNO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO CHE NON CONSEGNA I DOCUMENTI

Corte di Cassazione Penale con la sentenza n.38660 del 16 settembre 2016

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini (articolo 1129, comma 8, codice civile). Nel caso in cui non vi provveda, l'amministratore può subire l'esercizio di un'azione cautelare di natura civile (cosiddetto ricorso ex articolo 700 codice procedura civile). Una simile condotta, peraltro, integra anche gli estremi del disvalore penale: l'ingiustificato trattenimento della documentazione relativa al condominio da parte dell'amministratore cessato in carica e la necessità dell'uso della Polizia giudiziaria per il recupero, **dimostrano l'intenzione soggettiva di interversione del possesso** e configurano un'ipotesi aggravata di **appropriazione indebita**, in relazione alla quale l'amministratore subentrato è legittimato a costituirsi parte civile nel processo penale, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea (tra le tante, Tribunale Penale Roma, Sez. IX, 20 luglio 2007, n. 15945). Rimanendo nel campo del diritto processuale civile, il Tribunale di Palermo pare aver trovato una soluzione convincente, al fine di obbligare l'amministratore dimissionario a consegnare quanto rimasto in suo possesso.

Con Ordinanza dell'11 agosto 2016, confermata dalla Corte di Cassazione Penale con la sentenza n.38660 del 16 settembre 2016 si è stabilito una sorta di “condanna pecuniaria ad orologeria”, prefissando una quota di € 50,00 per ogni giorno di ritardo, ove l'amministratore persista nello stato di inadempimento.



DAL WEB

RIFIUTI NUCLEARI, UE BACCHETTA L'ITALIA



In Italia ci sono oltre **90mila metri cubi di rifiuti radioattivi** derivanti dalle centrali dismesse (75mila metri cubi) e dalle attività industriali, mediche e di ricerca (15mila), a cui si aggiungono 58mila metri cubi di rifiuti provenienti da attività di bonifica di installazioni industriali contaminate accidentalmente. Tutto questo andrà nel deposito nazionale che l'Italia è chiamata ad avere operativo entro il 2024. Purtroppo manca il programma nazionale per la gestione delle scorie, manca la Carta nazionale delle aree potenzialmente idonee ad ospitare il futuro deposito (la cosiddetta Cnapi, che in realtà è stata redatta dalla Sogin nel 2015 sulla base dei criteri dell'Ispra

ma che da allora è in attesa di pubblicazione e di cui, quindi, non si nulla) e manca il luogo dove sorgerà questo deposito.

Quello che invece c'è già, è il rischio di incorrere nell'ennesima procedura di infrazione. Secondo la direttiva 2011/70 del Consiglio europeo, infatti, il Programma nazionale per la gestione dei rifiuti radioattivi doveva essere presentato entro il 23 agosto 2015. Cosa che non è avvenuta. Così, lo scorso il 13 luglio la Commissione europea ha inviato un "parere motivato", ovvero un richiamo formale che ci dà tempo 60 giorni per evitare il deferimento alla Corte di giustizia europea. Sarà per questo che, a due anni dalla scadenza fissata dal Consiglio Europeo, il governo ha avviato la fase di consultazione pubblica per la Valutazione ambientale strategica (Vas), la procedura prevista dalle direttive europee che permette ai cittadini di dire la propria sul programma nazionale per la costruzione e la gestione del deposito dei rifiuti radioattivi. Procedura che, però, è arrivata in estate e si chiude il 13 settembre 2017.

FARMACI, AIFA RITIRA LOTTI DIURETICO

Alcuni lotti di Furosemide Galenica Senese saranno ritirati dalle farmacie, su tutto il territorio nazionale. Ad ordinarlo è stata l'Agenzia italiana del farmaco (AIFA). In particolare, si tratta dei lotti nn. 17E08 scad. 5/2020 e 17F13 scad. 6/2020 della specialità medicinale FUROSEMIDE GALEN*10F 20MG 2ML – AIC 029848025.

Il farmaco è utilizzato nel trattamento di tutte le forme di edemi di genesi cardiaca; ascite in seguito a cirrosi epatica, ostruzione meccanica od insufficienza cardiaca; edemi di origine renale (nella sindrome

nefrosica anche in combinazione con ACTH o corticosteroidi). Trattamento degli edemi periferici. Trattamento dell'ipertensione di grado leggero o medio. Il provvedimento, si è reso necessario a seguito della comunicazione della ditta concernente il ritrovamento, durante il confezionamento delle fiale, di foglietti illustrativi frammischiati. La ditta Galenica Senese ha comunicato l'avvio della procedura di ritiro che il Comando Carabinieri per la Tutela della Salute è invitato a verificare.

VOLI LOW COST E HOTEL: IL MOMENTO MIGLIORE PER PRENOTARE UNA VACANZA MARTEDI E DOMENICA



Nei settori in cui la capacità limite di un servizio è nota ma la domanda incerta, come nel caso dei voli aerei e delle camere d'albergo, vigono le regole del *dynamic pricing*: il prezzo non è fisso ma oscilla in base a una logica temporale, che mira a vendere il numero massimo di posti o di stanze disponibili entro una certa data, per minimizzare la perdita che deriverebbe dalla vendita mancata.

Per questo motivo i pacchetti last minute hanno prezzi scontati, e allo stesso tempo, in alta stagione, si può arrivare a pagare un stanza o un volo anche il 60% in più rispetto a chi si è mosso per tempo.

Ecco come sfruttare la conoscenza di questo meccanismo per spendere di meno per viaggi aerei e hotel.

Il momento migliore per prenotare dipende dalla popolarità della meta. Se la destinazione è gettonata - e la compagnia aerea non rischia di rimanere con posti vuoti - meglio prenotare in largo anticipo per assicurarsi le tariffe più basse, che poi spariranno dal sistema. Se invece la meta è meno popolare, si può osare un po' di più: se a ridosso del volo i posti prenotati sono meno del previsto, può darsi che la compagnia decida di scontare le tariffe, per non arrivare a rimmetterci.

Se siete arrivati all'ultimo, un buon momento per provare a prenotare potrebbe essere 10 giorni prima del volo: secondo Claudio Piga, Professore di Economia alla Keele University (UK), i prezzi delle compagnie aeree seguono una curva ad U: una settimana prima del volo è già troppo tardi.

La logica direbbe di evitare i weekend (il momento in cui si prenota la maggior parte dei viaggi di piacere). Ma [IN BASE AL RAPPORTO ANNUALE DI EXPEDIA 2016, LE TARIFFE MIGLIORI PER VIAGGI AEREI E HOTEL SI TROVANO LA DOMENICA E IL MARTEDÌ.](#)

Durante le frenetiche comparazioni dei prezzi sui motori di ricerca dei voli come Kayak o Skyskanner, le nostre preferenze vengono immagazzinate in pezzi di software salvati in automatico sul pc, i cookies. La prossima volta che cercherete quel volo, le tariffe risulteranno probabilmente più alte. Ricordatevi quindi di cancellare i *cookies* prima di una nuova ricerca, o di navigare in una finestra anonima.

Per chi viaggia con il solo bagaglio a mano e può comprare un biglietto di sola andata, un altro trucco può essere cercare anche i voli che non arrivano nella meta desiderata, ma vi fanno scalo: a volte costano meno di quelli destinati a fermarsi lì. Un volo per San Francisco potrebbe costare più di un volo per Seattle che fa scalo a San Francisco: basta ricordarsi di non imbarcarsi la seconda volta.

I prezzi degli hotel sono meno volatili di quelli dei voli, complice il frazionamento dell'offerta di sistemazioni per dormire. In generale, prenotando in anticipo troverete offerte migliori. I prezzi potrebbero anche oscillare in base al tipo di soggiorno. Se andate in vacanza in una località di villeggiatura, difficilmente troverete un'offerta vantaggiosa nel weekend: se potete, prenotate in mezzo alla settimana. Al contrario le città mete di viaggi di lavoro, tendono ad avere prezzi d'albergo più alti durante la settimana.

... Se ormai avete prenotato, considerate alcuni consigli per le vacanze future. Le pagine Facebook e Twitter delle compagnie aeree e le loro *mailing list* offrono spesso tariffe stracciate frutto di errori nella programmazione: potete approfittarne, sapendo però che il volo potrebbe essere cancellato (in tal caso, sono tenute a rimborsarvi). Siti come www.cheapflightslab.com o www.flynous.com segnalano queste anomalie e permettono di programmare vacanze inaspettate.

TUTTI I DIRITTI DEL BAGNANTE, DALL'ACCESSO IN SPIAGGIA ALLO SCONTRINO



È online il **manuale del bagnante** uno strumento che i cittadini possono utilizzare per far valere i propri diritti con tutte le indicazioni su come comportarsi per difendere i litorali.

Per esempio: non vi fanno entrare nello stabilimento per andare al mare, vogliono farvi pagare il biglietto, oppure vi proibiscono di stazionare temporaneamente per fare un bagno sulla battigia antistante l'area compresa nella concessione. Ricordate che avete il diritto di entrare gratuitamente, raggiungere il mare per la via più breve o che vi indicheranno, e decidere se fare il bagno

posando i vostri indumenti, prendere il sole o passeggiare lungo la battigia. In caso di resistenza potete ricordare al personale dello stabilimento che sta violando la **legge 27 dicembre 2006, n. 296, articolo 1, comma 251**, che stabilisce *“l'obbligo per i titolari delle concessioni di consentire il libero e gratuito accesso e transito, per il raggiungimento della battigia antistante l'area compresa nella concessione, anche al fine della balneazione”*. E che rischia una denuncia.

E se la spiaggia libera è sporca? La pulizia delle spiagge libere è a carico del Comune, o del concessionario se affidata come spesso accade a soggetti privati. Se è sporca si può inviare una segnalazione o un esposto circostanziato ai soggetti responsabili: Comune di appartenenza o Capitaneria di Porto competente per territorio. Se ad essere sporca è la spiaggia di uno stabilimento, va ricordato che la pulizia della spiaggia in concessione è un obbligo del concessionario, anche d'inverno.

Capitolo sicurezza: ogni cento metri d'arenile ci deve essere una postazione di salvataggio con un operatore abilitato e riconoscibile, con tanto di fischietto, pattino o battello rosso, salvagente e compagnia bella. In caso d'inosservanza di tali importanti obblighi fate notare la carenza al personale dello stabilimento o della spiaggia libera attrezzata e se si ripete, non esitate a segnalare la cosa o presentare una denuncia vera e propria.

Scontrino fiscale: per la cabina, l'attrezzatura o altro deve essere sempre rilasciato lo scontrino fiscale, in caso contrario siamo di fronte a una violazione della legge dello Stato per **“frode fiscale”**. È opportuno

chiamare la Guardia di Finanza o inviare una segnalazione. L'assenza di accessi per disabili fino alla battigia è una violazione della legge 104 del 1992, sui diritti delle persone disabili.

Volete vedere il mare ma lo stabilimento è chiuso e la spiaggia libera è lontana? Non c'è alcuna legge che permette a qualcuno di impedire l'accesso al mare fuori della stagione balneare. Pertanto i gestori devono lasciare la possibilità d'accesso, e se trovate chiuso è l'occasione di denunciare l'accaduto ai Vigili Urbani, e alla Capitaneria di Porto.

La legge, poi, ci aiuta a dare il nostro contributo nella difesa delle coste. Ad esempio, se sono in corso costruzioni di immobili sul demanio, va verificato se c'è un cartello che autorizza la costruzione e inviare un esposto al comune. In caso di fognature a cielo aperto che scaricano in mare va inviato immediatamente un esposto alla Procura della Repubblica, alla Provincia e al Comune.

PER SCARICARE IL MANUALE DEL BAGNANTE

[CLICCA QUI](#)

PERCHÉ IL CEMENTO ROMANO È PIÙ RESISTENTE DEL NOSTRO



La moderna ricerca scientifica ha permesso di capire che la forza del calcestruzzo che usavano i romani deriva dalla reazione dell'acqua di mare con il materiale vulcanico, che dà origine a nuovi minerali che lo rinforzano.

Marie Jackson (geologa, University of Utah), coordinatrice dello studio pubblicato integralmente su [American Mineralogist](#) (in inglese), ritiene che «i romani devono aver speso una grande quantità di tempo per ottenere e replicare quel risultato», anche perché erano consapevoli delle virtù evidenti di quel cemento che *Plinio il Vecchio* descrive come

“inespugnabile alle onde marine e ogni giorno più resistente del giorno precedente”.

Il segreto risiede in un minerale chiamato *tobermorite alluminosa*, «Il minerale si forma quando calce, acqua di mare e cenere vulcanica vengono a contatto, generando una reazione poco termica», spiega Jackson, «e si accresce lungo il tessuto del calcestruzzo spesso in associazione con altri minerali, come zeolite e phillipsite.»

Questi contribuiscono ulteriormente a compattare la struttura del calcestruzzo, evitando crepe o altri indebolimenti che si possono formare al suo interno.

... Il calcestruzzo moderno purtroppo non ha le stesse caratteristiche. Perché non tornare alla "ricetta di una volta"? Per un motivo molto semplice: non abbiamo la ricetta originale, quella con le "dosi".

Ma non tutto è del tutto perduto: forse "la chimica" riuscirà, prima o poi, a darci la ricetta completa e precisa del calcestruzzo dei romani, che noi non siamo più capaci di fare.

UOVA CONTAMINATE, COSA RISCHI SE LE MANGI

Il rischio per la salute dovuto al consumo di "uova contaminate" dipende dalla quantità di sostanza ingerita: se una persona adulta ne ingerisce una dose minima i rischi sono circoscritti e limitati. Solo se la percentuale è più consistente e viene assunta in modo costante nel tempo, il rischio comincia a essere reale". Lo affermano i biologi esperti in sicurezza degli alimenti dello *studio Abr*, commentando il caso delle uova contaminate da un **insetticida tossico**, il **Fipronil**, vietato per l'uso in produzioni destinate al consumo.

I bambini o anche gli anziani sono più vulnerabili degli adulti agli effetti tossicologici. Per loro anche un'assunzione limitata nel tempo e nella quantità può causare rischi. Teoricamente, con forti dosi si possono avere effetti tossici "con problemi neurologici, vertigini, irritabilità e, in casi estremi, convulsioni". Assolutamente teorici anche i possibili danni cronici, legati a un consumo continuativo visto che "siamo di fronte a una situazione acuta, tra l'altro in via di risoluzione" – hanno detto i ricercatori.

In ogni caso, assumendo per un lungo periodo la sostanza tossica si rischiano danni ai reni e alla tiroide.

BERE VINO 3-4 VOLTE A SETTIMANA RIDUCE RISCHIO DIABETE



Le persone che bevono tre-quattro volte a settimana sono meno a rischio di sviluppare il diabete di tipo 2 rispetto agli astemi. Lo riferisce una ricerca danese condotta su oltre 70.000 persone e pubblicata su 'Diabetologia'. Inoltre, fra gli alcolici il vino appare particolarmente benefico, probabilmente perché gioca un ruolo nell'aiutare a gestire lo zucchero nel sangue.

Gli esperti sottolineano che questo studio non vuole essere un via libera a bere più di quanto raccomandato. Il team di Janne Tolstrup del National Institute of Public Health dell'University of Southern Denmark, che ha guidato la ricerca, spiega: "Abbiamo scoperto che la frequenza ha un effetto indipendente rispetto al quantitativo di alcol assunto. Quello che possiamo dire è che c'è un effetto migliore nel bere alcolici in quattro porzioni rispetto a un'unica dose tutta insieme". Il team ha monitorato i consumi dei volontari: dopo cinque anni, un totale di 859 uomini e 887 donne avevano sviluppato il diabete. Ma, fatti i debiti confronti, i ricercatori hanno concluso che bere moderatamente da tre a quattro volte a settimana riduce il rischio di diabete del 32% per le donne e del 27% per gli uomini, rispetto a chi beve meno di un giorno a settimana.

Inoltre non tutti i drink hanno lo stesso effetto. Il vino appare particolarmente benefico, forse a causa dei polifenoli molto presenti nel rosso. Per la birra, gli uomini che si concedono da uno a sei bicchieri a settimana vedono il rischio di diabete ridursi del 21% rispetto a chi beve meno, ma per le donne non ci sono effetti significativi. Quanto al gentil sesso, si è visto che un elevato consumo di superalcolici finisce per aumentare il pericolo di diabete (lo stesso non accade per gli uomini). Infine, nessun legame tra il *bing drinking* - le super bevute del fine settimana - e il diabete, anche se i dati disponibili in questo caso erano limitati.

Non solo. I ricercatori nella stessa occasione hanno indagato anche su altri effetti dell'alcol per la salute. Così hanno visto che un consumo moderato poche volte a settimana è associato a un ridotto rischio di

malattie cardiovascolari. Mentre lo stesso consumo di alcolici aumenta il rischio di malattie gastrointestinali, come pancreatiti e problemi al fegato.

"L'alcol è associato a 50 diversi problemi di salute, dunque non è il caso di suggerire di bere alcolici", ha detto Tolstrup alla *Bbc online*.

DIECI TRUCCHI PER RESTARE AL FRESCO SENZA ARIA CONDIZIONATA

Come rinfrescare la casa utilizzandola il meno possibile? E come sopravvivere al grande caldo se non possediamo un impianto? Ecco il **decalogo basic per affrontare la calura estiva**. Risparmi tu. E risparmi l'ambiente.

| | |
|----|--|
| 1 | Abbassate le tapparelle o chiudete le persiane nelle ore più calde del giorno, in modo da creare ombra e riparare la casa dai raggi solari. Durante i picchi d'afa chiudete anche le finestre: può sembrare un controsenso, ma servirà a non far entrare aria umida e pesante in casa. Spalancate i vetri, invece, nelle prime ore del mattino o - sicurezza permettendo - di notte: rinfrescherete le stanze. |
| 2 | Dove possibile, montate delle tende o un ombrellone da balcone: tenendole aperte ricaverete un avamposto ombreggiato alle finestre di casa, e nei momenti meno caldi potrete passare qualche ora all'aperto. |
| 3 | Se possedete un piccolo spazio esterno, una terrazza, un balcone o un giardino, specie se sul lato più esposto e assolato della casa, riempitelo di piante e rampicanti, aiuteranno a schermare e assorbire parte del calore. |
| 4 | Cercate di non creare ulteriore umidità all'interno della vostra abitazione: fate il bucato e la doccia nelle ore più fresche, per evitare che condensa e vapore peggiorino la situazione. |
| 5 | Spegnete tutti gli elettrodomestici che non usate: oltre a consumare energia, riscaldano l'ambiente. |
| 6 | Niente phon, forno, luci intense, asciugatrice: fa già molto caldo, non facciamoci del male! Anche a luci spente la casa sarà luminosa fino a tardi, sono le giornate più lunghe dell'anno. |
| 7 | Consumate cibi freschi e ricchi d'acqua. Soprattutto, limitate all'essenziale l'utilizzo del piano cottura. |
| 8 | Coibentate la vostra abitazione. Se avete un solaio o un sottotetto, isolate le superfici più esposte ai raggi solari. |
| 9 | Per le tende da interno, preferite il bianco, che aiuta a riflettere i raggi solari. |
| 10 | Se anche con tutti questi accorgimenti non resistete al caldo, optate per un ventilatore portatile o a pale. A parità di utilizzo, un ventilatore portatile consuma circa 15 volte meno di un condizionatore medio. |

Se anche con tutti questi accorgimenti non resistete al caldo, optate per un ventilatore portatile o a pale. A parità di utilizzo, un ventilatore portatile consuma circa 15 volte meno di un condizionatore medio.

PER GLI IRRIDUCIBILI DELL'ARIA CONDIZIONATA: accendete l'impianto solo nelle ore più calde e spegnetelo se uscite di casa. Ricordatevi di chiudere le finestre, per mantenere il fresco in casa, e non impostatelo a più di 6 gradi al di sotto della temperatura esterna (la temperatura ideale in casa, secondo il Ministero della Salute, è di 24-25 °C, anche se si usa il condizionatore).

CANI E GATTI: 10 CONSIGLI PER AFFRONTARE AL MEGLIO L'ESTATE

E' bene tenere gli animali nel luogo più fresco della casa durante le giornate calde. L'aria condizionata è uno dei modi migliori per tenere freschi gli animali in casa. In mancanza di questa, riempite diverse bottiglie di

plastica con acqua gelata, avvolgetele con un telo e mettete in terra accanto all'animale perché possa rinfrescarsi.

Lasciare sempre a disposizione acqua fresca per gli animali di casa. Non allarmarsi se questi dimostrano meno appetito soprattutto nelle ore di maggior caldo. Evitare repentini cambi di dieta che potrebbero provocare problemi gastrointestinali.

Evitare di portare a passeggio il cane nelle ore più calde, non solo per la temperatura dell'aria, ma anche per quella del suolo: zone ricoperte di cemento o asfalto riflettono il calore e

possono diventare caldissime soprattutto in alcuni orari. Non utilizzare museruole che impediscono al cane di ansimare e tirare fuori la lingua. Cani e gatti non sudano e si difendono dal calore ambientale eccessivo cercando un luogo fresco o, se sono impossibilitati a farlo, ansimando per favorire lo scambio di calore attraverso l'evaporazione. Tenere al fresco e all'ombra i cani e gatti con malattie cardiache, obesi, di età avanzata o con problemi respiratori. Anche una normale attività fisica per questi animali può essere dannosa se il clima è caldo. Non lasciare mai il cane/gatto in macchina anche se all'ombra e con i finestrini abbassati, la temperatura all'interno dell'auto sale vertiginosamente in poco tempo e può essere fatale. Se anche questo metodo non è sufficiente, la temperatura corporea inizia a salire. L'incapacità di sudare rende i nostri animali molto più soggetti ai colpi di calore rispetto alle persone. Evitare luoghi come spiagge assolate senza ombra. Al mare o in riva a corsi d'acqua bagnare il cane e consentirgli di nuotare per aiutare a mantenere una temperatura corporea normale. Abituarlo sempre con gradualità all'acqua salata e sciacquarlo con acqua dolce dopo il bagno. Consultare il proprio medico veterinario di fiducia per attuare un protocollo specifico per le vaccinazioni, i farmaci antiparassitari e i repellenti da utilizzare a seconda dello stile di vita che conduce il pet. Tenendo cioè in considerazione se: vive in casa e qui abitano bambini piccoli o convive con altri animali, dispone di uno spazio all'aperto, viene regolarmente in contatto con altri animali, va in vacanza con la famiglia o viene lasciato in pensione. In caso si viaggi con gli animali, ricordarsi di portare il libretto sanitario del cane o del gatto e, se ci si reca all'estero, il passaporto con vaccinazione antirabbica in corso di validità.



SOS. Avere sempre a portata di telefono i **numeri utili** per le emergenze. Come quello del veterinario di fiducia e di un collega sul luogo di villeggiatura. Per aiutare i padroni a rintracciare il medico è attivo un sistema di geolocalizzazione delle strutture medico veterinarie sul territorio italiano in cui vengono indicati oltre ai recapiti e gli orari anche i servizi erogati e le specie animali trattate.

COME COMBATTERE LE FORMICHE

L'origano per essere utilizzato contro le formiche va prima essiccato e poi posizionato, in mucchietti, nelle zone strategiche della casa. E' bene sapere che per essere efficace a lungo va sostituito spesso. Un altro alleato e' il sale, va applicato alla fonte del problema oppure nelle zone d'ingresso delle formiche. Quindi è ideale cospargere il formicaio o l'uscita del formicaio. E' buona norma metterlo anche vicino alle finestre o alle porte di casa. Una barriera di chicchi di caffè è insuperabile per una formica, va bene, ovviamente, anche se fosse caffè macinato. E' preferibile, comunque, utilizzare il caffè in chicchi. La cannella ha un utilizzo molto simile a quello del caffè, va messa a formare una barriera nei punti d'accesso delle formiche alla casa. Ed ancora... prendete delle foglie di menta, sbriciolatele e mettetele nei punti strategici. Si può utilizzare, allo stesso modo, anche il tè alla menta. L'alloro con le sue proprietà tiene lontane le formiche da qualsiasi superficie. Potete, ad esempio, mettere delle foglie di alloro sul ripiano della vostra cucina e sicuramente le formiche gireranno al largo. Le formiche temono poi alcuni odori, che per loro sono molto

fastidiosi. Uno di questi, è quello dell'**aceto**. Spruzzate vicino a porte e finestre una soluzione ottenuta con il seguente mix: un bicchiere di aceto più gocce di olio essenziale di eucalipto. Anche il **peperoncino** e' un grande nemico. Prendete del peperoncino fresco e pestatelo. Posizionatelo poi nei punti di ingresso. L'odore pungente è un repellente naturale per le formiche.

LA RICETTA PER IL BENESSERE MENTALE

Come emerge dalle disposizioni dell'*Organizzazione Mondiale della Sanità* con il termine salute non possiamo intendere semplicemente l'assenza di malattia o dolore, bensì uno «*stato di benessere fisico psichico e sociale*». Secondo la Carta di Ottawa del 1986 la salute è una risorsa da applicare alla vita quotidiana, ecco perché, anziché focalizzarci su un obiettivo, la vera sfida è imparare a valorizzare ciò che siamo e iniziare a vivere le possibilità che abbiamo.



Ecco le regole!

1. SII GENTILE

La gentilezza migliora la vita... anche nei confronti di se stessi! Tratta con gentilezza il tuo corpo, le ferite e la cicatrici invisibili, i tuoi pensieri: l'intenzione che mettiamo nelle nostre azioni è un'energia potente, capace di modificare il modo in cui ci sentiamo e i rapporti fra le persone. Allenati a vedere la bellezza, in te stessa e negli altri: sarà la tua forza.

2. CERCA LA TUA PASSIONE

Quando ci aspetta una giornata di libertà, svegliarsi è più facile e piacevole. Bisogna ammetterlo, non tutti i giorni sono una vacanza: esistono periodi di sofferenza, senso del dovere, pesi schiaccianti e difficoltà. È per questo che rubare al quotidiano piccoli momenti per noi stessi, in cui scoprire o ritrovare ciò che ci ispira, desta entusiasmo e all'improvviso ci fa sentire di nuovo vivi.

3. MUOVITI

Rimandare non paga e spesso rischia di allontanarci da ciò che desideriamo di più: procrastiniamo credendo di essere impreparati, ma la verità è che affrontare un cambiamento non è mai facile. Esci dalla porta di casa, balla, smuoviti dalle convinzioni di una vita e accetta di affacciarti su punti di vista nuovi. Secondo le ricerche camminare ogni giorno mantiene giovane il corpo e la mente, è antistress, ci aiuta a mettere ordine fra i pensieri.

4. NUTRITI DI VITA

Ascolta il tuo corpo: sa di cosa hai bisogno.

Acqua, frutta e verdura di stagione, cucina naturale appartengono alle buone abitudini di un tempo, quando riuscire a portare il pane in tavola non era un fatto scontato e costituiva un momento sacro.

Il cibo semplice, preparato con ingredienti di qualità e tanto amore, ci ricorda che il nutrimento è fisico e dell'anima. Inizia a scegliere la dieta giusta per te, mastica lentamente, gusta ciò che mangi.

5. LEGGI!

Come emerge dagli studi, leggere aumenta la capacità di empatia perché insegna a "metterci nei panni di". Immergersi nella lettura significa informarsi... e non solo: stimola l'immaginazione, allontana per un attimo dai problemi, è un volo sulle ali della fantasia.

Grazie alle possibilità offerte dalla tecnologia oggi possiamo ascoltare storie e voci di chi abita ovunque nel mondo, perché non iniziare a usare questi strumenti con più consapevolezza?

6. INIZIA A DIRE NO

Talvolta è un'eccessiva disponibilità o l'incapacità a dire no quello che non ci permette di ragionare con lucidità su ciò che vogliamo davvero. Inizia a farti una semplice domanda (e rispondi con onestà!): di che cosa ho bisogno? Attenzione alla tendenza a riempire la giornata di impegni, o accettare di frequentare persone senza averne realmente voglia. Elimina quello che non viene dal cuore, sentirai un'improvvisa leggerezza.

7. ACCETTA GLI ERRORI

È dura ammetterlo, eppure fin da bambini si cresce imparando dagli errori. Sono le cadute più brutte a offrire le lezioni più grandi: la sfida è avere il coraggio di osservare noi stessi da un'altra prospettiva, accarezzare con orgoglio le cicatrici e chiederci che cosa possiamo trarre da questa esperienza, seppur dolorosa. Speranza è la capacità di guardare oltre.

8. IMPARA A CHIEDERE

Viviamo in una società che ha trasformato la capacità di essere autonomi in un valore assoluto. Tuttavia, siamo davvero sicuri di essere sulla buona strada? Sopravvivere non è un'avventura al singolare. Ogni bambino quando nasce è un essere inerme che ha bisogno dell'aiuto di qualcuno che lo accudisca prima di diventare indipendente. La vita, ogni istante, ci ricorda la nostra vulnerabilità: imparare a chiedere è umiltà e forza.

9. LASCIA ANDARE

Accetta che le cose vadano come vanno, senza forzarle: è una saggezza che si impara con l'età. Riconoscere i propri limiti e aprirsi anziché rifiutare è un atteggiamento verso l'esistenza che va allenato. Non sempre è facile, eppure persino quando si tratta di esperienze difficili o del dolore di una fine, è liberante perché significa prendere distanza da se stessi e cambiare, vedere possibilità nuove.

10. INIZIA A DIRE GRAZIE

Pronuncia un "grazie" dal profondo del cuore, scoprirai che i motivi di gratitudine sono tanti, ogni giorno. La vera questione è coltivare un atteggiamento differente, perché niente accade senza impegno. Sveglia la mente e il cuore, chiediti che cosa ti rende vivo. Il benessere è un allenamento quotidiano.

COME ADDORMENTARSI VELOCEMENTE

Riposare costituisce un momento fondamentale e incide sul benessere quotidiano: fin dall'antichità un sonno ristoratore è considerato una vera e propria medicina.

Ecco come addormentarsi velocemente.

Metodo del 4-7-8

Questa tecnica è molto semplice. Potrai sfruttare l'esercizio in tutte le situazioni in cui desideri calmare la mente e lasciar andare lo stress. Per 4 secondi respira esclusivamente con il naso. Trattieni il respiro per 7 secondi. Infine, per 8 secondi respira solo con la bocca. Puoi ripetere più volte, con l'accortezza di rispettare i tempi. Secondo gli esperti questa tecnica influisce sul ritmo cardiaco e ha il potere di rilassare la mente. Pratiche come *Pranayama*, appartenente alla disciplina *Yoga*, insegnano a concentrarsi sul respiro e possono aiutarti a migliorare la qualità del riposo.

Prepara l'ambiente

Spegni i dispositivi tecnologici: le ricerche spiegano che la luce degli schermi interagisce abbassando i livelli di melatonina con conseguenze negative per i problemi di insonnia. Come durante la giornata l'esposizione alla luce favorisce il buon riposo notturno, di notte è importante creare un ambiente buio. Una stanza ben areata, confortevole e fresca favorisce il processo di rilassamento a livello fisico e mentale: crea un'atmosfera riposante e il tuo corpo ti ringrazierà

Investi sul tuo benessere

Il materasso è scomodo? Risparmia e metti da parte un piccolo budget che ti consenta di acquistare un prodotto di sufficiente qualità. Riposare bene è una medicina, perché allontana mal di schiena e contratture. Coinvolgi un esperto e fatti consigliare sul cuscino giusto per le tue esigenze. Sostenere collo e schiena in modo adeguato riduce i dolori cervicali e ti permette di svegliarti in forma, piena di energia.

Profumi della buona notte

Dal fresco odore di bucato delle lenzuola all'essenza preferita, i profumi hanno un collegamento diretto con le aree più antiche del nostro cervello. Prova l'olio essenziale di lavanda, arancio dolce, mandarino o le calde note di ylang-ylang. Puoi versare qualche goccia di olio essenziale in un olio vegetale vettore in modo da ottenere un prodotto personalizzato, perfetto per massaggiare dolcemente il tuo corpo e nutrire la pelle. In alternativa, prepara un bagno caldo: effetto relax assicurato.

Silenzio!

L'attimo in cui ci addormentiamo è un momento sacro: hai bisogno di poterti lasciare andare. Dagli studi emerge che il ritmo della musica influenza cuore e cervello. Scegli un autore capace di ispirarti e prepara una playlist, ti accompagnerà dolcemente verso il riposo. I suoni della natura come la pioggia svuotano la mente e aiutano a connetterti all'universo di quiete che è dentro di te.

Problemi di stress?

Quando i problemi ingombrano la mente e il quotidiano pesa sulle spalle ci sentiamo invasi dai pensieri: qualche volta possono diventare un turbine ossessivo e ricorrente che non riusciamo a cacciare. Scrivi. Non importa il tuo stile: puoi scarabocchiare, disegnare, immergerti in lunghe descrizioni o fissare semplicemente una parola. Tenere un diario è un'autoterapia che ci aiuta a osservare con distacco ciò che viviamo, ripercorrere gli eventi, lasciar andare (finalmente!) le emozioni.

A COSA SERVE IL BUCO SUL TAPPO DELLE PENNE BIC?



Lo vediamo da sempre, ma ci siamo mai chiesti a cosa serva veramente?

A spiegarlo è la Bic stessa nelle sue Faq. Il buco, infatti, nasce dall'obbligo che l'azienda ha di garantire la sicurezza. Soprattutto dei più piccoli. Come si legge sul sito, infatti, *"In aggiunta all'aiuto per prevenire perdita nella penna, tutti i cappucci BIC® osservano le norme internazionali di sicurezza che tentano di minimizzare il rischio di incidenti di bambini che potrebbero inalare o ingoiare i cappucci delle penne. Alcuni di questi cappucci ventilati, come quello usato per la BIC® Cristal®, hanno un piccolo buco alla sommità per osservare le esistenti norme di sicurezza"*.

Quello sul tappo non è l'unico forellino che conosciamo. Anche sul fusto della penna, infatti, troviamo spesso un foro minuscolo. Anche per questo la Bic ha una spiegazione semplice. *"Per uniformare la pressione all'interno della penna con la pressione all'esterno della penna. Questi sfiati o fori nei fusti della penna, principalmente aiutano a prevenire perdite d'inchiostro. Le penne che non hanno fusti con sfiato contengono sistemi ad inchiostro stagno e sono pressurizzate"*.

ARREDAMENTO TENDENZE AUTUNNO-INVERNO 2017/2018



Non stupirà sapere che la maggior parte dei percorsi relativi a questo mercato hanno come punto di arrivo il **vintage** e l'**antico**. In realtà non si punta ad uno stile ben preciso al momento quanto a riuscire ad ottenere quella sensazione di vintage in qualsiasi tipologia di casa e stanza si abbia intenzione di arredare o si sia arredata. Questo perché la maggior

parte degli interlocutori puntano a offrire così tanti elementi e così tanti complementi che è impossibile riunire la voglia di raggiungere l'obiettivo vintage in uno **stile** solo. Senza contare che qualsiasi stile può essere trasformato in antico con l'ausilio dei giusti mobili e della giusta oggettistica.

Ritornano di moda anche le incredibili poltrone di velluto difficili da pulire da gestire. Piastrelle in terracotta, piastrelle decorate, retrò anni 50 ed ancora finiture con effetto rame: c'è davvero l'imbarazzo della scelta. Ovviamente lo **stile retrò** e quello classico rendono molto più facile raggiungere il proprio obiettivo. stupisce che la tendenza per l'autunno inverno 2017 2018 riguardante l'arredamento sia il vintage? No, questo perché per mesi si è giocato molto su questa tipologia di sfumatura all'interno di tutti gli altri stili che l'hanno fatta da padrona, ivi compreso lo **shabby chic**.

Come colori senza dubbio a farla da padrona saranno quelli scuri e decisi come il blu intenso ed il viola ed ancora il verde con una puntina di nero. E nel caso si voglia scegliere una tintura bianca molto chiara e luminosa sarà necessario aggiungere all'interno della stanza dei mobili e degli oggetti dai colori accesi e sgargianti: soprattutto se la camera in questione è la **living room**. Tutto ciò che è prettamente impersonale deve sparire dall'idea di arredamento ed essere messo da parte a favore di mobili e oggettistica in grado di lasciare il segno.

COME FARE IL PESTO DI SALVIA

Il pesto è un condimento cremoso che può essere preparato in vari modi, il più cucinato nel mondo è sicuramente il pesto alla genovese, ma ne esistono diversi, tutti molto buoni e facilmente incontrano il gusto di tutti, anche dei palati più esigenti. In questo caso la variante è con la salvia, che può essere utilizzato per condire la pasta, come per il classico pesto alla genovese oppure può essere usato come condimento di carne e pesce o per farcire golose bruschette, per stupire anche i più scettici.



Vediamo come fare il pesto di salvia e metterlo in dispensa per l'inverno.

-procuratevi per prima cosa tutti gli ingredienti necessari oltre alla salvia, ovvero 50 g. di parmigiano reggiano, 50 g. di pecorino romano, 50 g. di olio extra-vergine d'oliva, 30 g. di pinoli ed aglio e sale q.b.

Il primo passo per preparare un buon pesto deve passare per il lavaggio accurato della salvia (che deve essere di primissima scelta), poi scolatela con cura ed asciugatela su della carta assorbente. Poi mettete nel bicchiere del frullatore le foglie sminuzzate grossolanamente, poi aggiungete tutti gli altri ingredienti nel bicchiere ed azionate il frullatore fino a creare un composto omogeneo. Se lo possedete potete adoperare tranquillamente un robot da cucina. Volendo potete anche procedere a fare il pesto di salvia alla vecchia maniera pestando tutti gli ingredienti in un mortaio, vedrete che il sapore sarà ancora più ricco, soprattutto se lasciate la salvia a macerare nell'olio per qualche ora prima di procedere. Questo è il metodo più antico, quando il frullatore ancora non esisteva. Una volta pronto il vostro pesto potrà essere usato per condire la pasta, la quale una volta scolata va rimessa in pentola, aggiungete poi il pesto e lasciate mantecare qualche minuto sul fuoco prima di impiattare e servire.

I JEANS CHE SI LAVANO NEL FREEZER E NON IN LAVATRICE

I jeans sono uno tra gli indumenti più indossati e consumati al mondo. E per quanto si sia attenti all'ambiente, non possiamo esimerci dal lavarli a mano o in lavatrice. Ma oggi dal Brasile arrivano i jeans che si lavano nel congelatore e non nella lavatrice. Questo jeans autopulente è in cotone organico e per essere lavato, sempre che non sia macchiato, basta metterlo in un sacchetto di cotone e chiuderlo in freezer per 24 ore in modo da uccidere germi e batteri. Poi, se il jeans si consuma troppo a furia di indossarlo e di congelarlo basta girarlo perché è *double face*.

L'IMPIANTO SOLARE PIÙ «TENERO» DEL MONDO



A *Datong*, in Cina, è stato acceso il primo impianto solare al mondo a forma di panda, con i pannelli fotovoltaici disposti in modo da ricreare, se guardati dall'alto, la figura dell'animale, emblema nazionale cinese (e simbolo dell'ambientalismo e della protezione della natura). Creato dalla società *Panda Green Energy*, l'impianto collegato alla rete elettrica alla fine del mese scorso, nella provincia settentrionale dello Shanxi, sarà il primo di una lunga serie. La compagnia ha infatti intenzione di realizzarne «100 lungo la

Nuova via della seta, per un investimento complessivo stimato in 3 miliardi di dollari», come si legge su The Telegraph. Il nuovo impianto fotovoltaico non sarà solo grande, non sarà solo efficiente, ma sarà anche bello da vedere e divertente da scoprire, «così da attirare l'attenzione di molti, anche e soprattutto dei più giovani».

Lo scopo principale del costruire un impianto solare con la forma del mammifero orientale, del resto, è stato proprio quello di «sensibilizzare le nuove generazioni, le quali dovranno imparare a pensare a un mondo alimentato da energie rinnovabili»

E immaginare impianti solari “artistici” anche nel nostro Paese?

Sarebbe una bella idea!

MULTE PER TICKET SOSTA SCADUTO? SONO ILLEGITTIME

E' una delle scene più viste nei parcheggi italiani: un automobilista prende il ticket per la sosta, ma sfora l'orario. Poliziotti e ausiliari del traffico si catapultano sul posto e in pochi secondi ecco la multa sul parabrezza. Eppure tutto questo è illegale. **La multa**, che spesso ammonta intorno ai 40 euro, è **illegittima**. Un parere tecnico-legale emanato dal ministero delle Infrastrutture ha decretato che *“Se la sosta, viene effettuata omettendo l'acquisto del ticket orario, deve essere necessariamente applicata la sanzione. Se invece viene acquistato il ticket, ma la sosta si prolunga oltre l'orario di competenza non si applicano sanzioni ma si dà corso al recupero delle ulteriori somme dovute”*.

IN SINTESI, SE IL TICKET È SCADUTO NON PUÒ ESSERE MULTA PERCHÉ NON ESISTE UNA CHE PREVEDA LA SANZIONE.

Sono numerosi i giudici di pace che nell'ultimo periodo hanno dato ragione a automobilisti infuriati che si sono rifiutati di pagare le multe. L'ultimo in ordine di tempo, è stato quello di Lecce: un automobilista salentino, informato sull'assenza di norma che regoli questo tipo di infrazione, si è rivolto all'autorità giudiziaria per vedersi riconosciuta la non regolarità e, quindi, l'inefficacia della sanzione elevata in suo danno per la cifra di 30 euro. **La multa è quindi legittima in assenza del ticket orario** (o del “gratta e sosta”) regolarmente acquistato, ma non lo è dal momento in questo è scaduto. In quel caso l'unica cosa che l'automobilista è tenuto a fare, è pagare le ore di sosta mancanti.



IN EVIDENZA

LOCAZIONI BREVI: TUTTO CIO' CHE C'E' DA SAPERE



E' decollata anche in Italia la formula degli **affitti brevi**. Complici la delicata congiuntura economica e la maggiore flessibilità richiesta anche su un bene per gli italiani primario - la casa -, si ricorre sempre più alla **locazione del proprio appartamento** di proprietà per periodi di tempo brevi. **Una soluzione utile e redditizia anche per chi è in attesa di vendere il proprio immobile**, considerati i periodi ormai fisiologici da mettere in conto per la vendita, in media di 6 mesi, ma anche una soluzione strategica per chi desidera ottimizzare spazi inutilizzati della propria casa.

A usufruirne, una quantità sempre maggiore di utenti: dai professionisti in trasferta nelle città di affari durante la settimana, a coloro che sono di passaggio per fiere, convegni, occasioni di lavoro, ai turisti in cerca di una soluzione di soggiorno alternativa e più economica rispetto al classico hotel.

Il termine *affitto breve* identifica alcune formule di locazione che hanno in comune tra loro una durata inferiore rispetto all'affitto tradizionale. **Tutti gli affitti al di sotto dei 18 mesi rientrano in questa definizione**, che tuttavia a sua volta presenta delle sottocategorie:

- l'affitto turistico, che arriva a un massimo di 30 giorni,
- l'affitto transitorio, ovvero locazioni tra i 30 giorni e i 18 mesi.

L'affitto turistico non prevede la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, e si configura come scrittura privata, mentre **l'affitto transitorio va registrato e certificato con marca da bollo**.

Molti i vantaggi di questa formula, non senza però qualche inevitabile rischio.

GLI OBBLIGHI PER L'AFFITTO A BREVE TERMINE: METTERSI IN REGOLA

L'art. 4 del D.L. 50/2017, in vigore dal 24.4.2017, ha introdotto una disciplina fiscale specifica per le cosiddette "locazioni brevi". La norma fornisce innanzi tutto una definizione di locazione breve, utile per gli

operatori onde inquadrare correttamente ai fini fiscali il contratto in commento. Si prevede poi l'applicazione del regime opzionale della cedolare secca, sia ai contratti di locazione, sia a quelli di sublocazione, nonché ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario. Infine, con la finalità di contrastare l'evasione fiscale, vengono introdotti nuovi adempimenti in capo ai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line: obblighi di comunicazione dei dati relativi ai contratti conclusi e obbligo di effettuare la ritenuta del 21% qualora incassino il canone per conto del proprietario.

LE NUOVE DISPOSIZIONI SI APPLICANO IN RELAZIONE AI CONTRATTI STIPULATI DAL 1° GIUGNO 2017.

DEFINIZIONE DI LOCAZIONE BREVE (DA NON CONFONDERE CON IL CONTRATTO DI NATURA TRANSITORIA)

L'art. 4 del citato decreto precisa che, ai fini del regime fiscale ivi disciplinato, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad **uso abitativo** di durata **non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la **prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**, stipulati da persone fisiche, **al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa**, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

L'intervento normativo è utile a stabilire il **confine tra locazione e attività di impresa**, soprattutto in presenza di fornitura di servizi accessori. Finora l'inquadramento era tutt'altro che agevole, tenendo conto della prassi e della normativa regionale di settore, in base alle quali la presenza di servizi accessori andava attentamente valutata onde stabilire se il contratto potesse considerarsi una locazione, produttiva di redditi fondiari, ovvero una prestazione di servizi, produttiva di redditi di impresa.

Resta fermo che laddove la prestazione di servizi sia preponderante rispetto alla locazione, non si rientra nella fattispecie della locazione ma in quella dell'attività di impresa.

APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA

È possibile effettuare l'**opzione** per il regime della cedolare secca con l'aliquota del 21% con riferimento ai **contratti di locazione breve** stipulati dal **1° giugno 2017**.

Tale facoltà è inoltre prevista anche per i corrispettivi lordi derivanti:

- ✓ dai contratti di **sublocazione**;
- ✓ dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi.

In entrambi i casi deve trattarsi di contratti riconducibili alla tipologia della locazione breve.

L'applicazione della cedolare secca agli affitti brevi in realtà non è una novità, in quanto era già ammessa in precedenza per le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni. È invece innovativa la previsione che ne estende l'applicazione anche ai contratti "che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali".

Si sottolinea inoltre l'estensione del trattamento fiscale anche alla sublocazione, quale elemento di novità: i redditi derivanti dalla sublocazione sono infatti "redditi diversi" ex art. 67 Tuir e non "redditi fondiari". Viene pertanto esteso il regime della cedolare secca anche a un tipo di reddito che non appartiene ai redditi fondiari.

Quanto alla base imponibile, l'art. 4 comma 3 precisa che, in caso di sublocazione e di contratti conclusi dal comodatario, l'imposta del 21% si applica ai corrispettivi lordi: se ne deduce che, salvo diversi chiarimenti che dovessero intervenire, sono imponibili i corrispettivi pattuiti a qualsiasi titolo, compresi ad esempio i rimborsi delle spese condominiali.

Al contrario, nel caso dei contratti di locazione, la base imponibile è rappresentata dal canone di locazione e non anche dall'importo pattuito a titolo di rimborso delle spese documentate.

ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

La "cedolare secca" è un **regime facoltativo**, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Non sono inoltre dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo (che invece sono dovute in caso di registrazione, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione "ordinari").

L'opzione per il regime della cedolare secca è generalmente esercitata alla registrazione del contratto. Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso, come le locazioni "brevi", di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni, il locatore può **applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi** relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito, oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

ADEMPIMENTI IN CAPO AGLI INTERMEDIARI: TRASMISSIONE DEI DATI



Con la finalità di assicurare il contrasto all'evasione fiscale, il DL 50/2017 ha poi introdotto alcuni adempimenti in capo agli intermediari che intervengono, online o tramite i canali tradizionali, nella stipula dei contratti di locazione breve.

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, devono **trasmettere** i dati relativi ai contratti di cui ai punti precedenti conclusi per il loro tramite.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è punita con la sanzione da 250 a 2.000 euro, ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

I nuovi adempimenti **decorrono** con riferimento ai contratti di locazione breve stipulati **dal 1° giugno 2017**, Tale obbligo prescinde dall'avvenuta emanazione o meno del provvedimento attuativo.

ADEMPIMENTI IN CAPO AGLI INTERMEDIARI: RITENUTE

Gli intermediari di cui sopra, inoltre, **qualora incassino i canoni o i corrispettivi** relativi ai contratti in oggetto, devono operare (e versare), in qualità di sostituti d'imposta, una **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei canoni e corrispettivi **all'atto dell'accredito**.

La ritenuta deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo.

La ritenuta si considera operata:

- a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca;
- a titolo di acconto, nel caso in cui non sia esercitata l'opzione.

GLI INTERMEDIARI DEVONO POI RILASCIARE LA CERTIFICAZIONE UNICA.

DISCIPLINA ATTUATIVA



Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.L. 50/2017 (e quindi dal 24.4.2017), con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, dovevano essere stabilite le disposizioni di attuazione, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario.

E così sono state pubblicate le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate sulle novità introdotte dalla manovrina. **Si tratta di un'imposta sostitutiva che, dal primo giugno, può essere versata al posto dell'Irpef sul canone di locazione.**

E' l'intermediario a trattenere la cifra e trasmettere alle Entrate i dati del proprietario.

Chi ha scelto questa opzione doveva pagare entro il 17 luglio l'imposta dovuta per le locazioni fatte a partire dallo scorso 1 giugno 2017.

Sono arrivate infatti le regole attuative di quella che è stata battezzata **"tassa Airbnb"**.

La regola base. La ritenuta è pari al 21% e deve essere applicata sui contratti di locazione breve (durata non superiore a 30 giorni) stipulati da privati che affittano abitazioni al di fuori di attività d'impresa. A dover trattenere l'importo sono gli intermediari – comprese le agenzie immobiliari e i portali online – che mettono in contatto locatori e inquilini, quando riscuotono il canone o intervengono nel pagamento.

Affitti brevi stipulati prima del 1° giugno. Non sono soggetti all'obbligo di ritenuta, anche se i canoni vengono pagati dopo questa data. Ad esempio, un contratto firmato il 20 maggio per la locazione turistica di una casa al mare dal 1° al 20 luglio, non prevede l'applicazione della ritenuta. È un caso comune,

soprattutto per le case vacanze, prenotate in genere con largo anticipo. Il contratto si perfeziona con la comune volontà delle parti, documentabile anche con uno scambio di *email* in cui si precisano i termini dell'accordo, se non ci sono atti registrati alle Entrate con "data certa".

Contratti stipulati direttamente dal proprietario. Quando il locatore stipula direttamente il contratto e incassa il canone, anche se ha trovato l'inquilino tramite un *portale online*, non si pone neppure il problema della ritenuta. Se il contratto ha durata non superiore a 30 giorni, il locatore che incassa direttamente il canone opterà eventualmente per la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi presentata nel 2018.

Affitti in cui l'intermediario non incassa i corrispettivi. Anche quando il contratto viene stipulato tramite un intermediario (internet o tradizionale) questi deve effettuare la ritenuta solo se incassa il canone dall'inquilino e lo versano al locatore. Quando l'intermediario non riscuote il canone (che può essere versato direttamente dall'inquilino al proprietario), non c'è obbligo di trattenere nulla.

Contratti di sublocazione. Quando l'inquilino è autorizzato a subaffittare la casa, i corrispettivi dei contratti brevi di sublocazione sono soggetti alla ritenuta, sempre che siano stipulati dal 1° giugno in poi. Attenzione: la vera novità della manovrina è che i proventi di questi contratti possono essere sottoposti alla cedolare secca sugli affitti (in precedenza generavano "redditi diversi" soggetti a Irpef con aliquote progressive). Lo stesso vale per i corrispettivi dei contratti con cui il comodatario concede la casa a terzi a titolo oneroso.

Contratti con prestazioni accessorie. Secondo la manovrina, si considerano affitti brevi – e sono soggetti alla ritenuta se stipulati dal 1° giugno – anche i contratti in cui il locatore offre i servizi di pulizia dei locali e fornitura della biancheria. La legge non menziona la somministrazione di alimenti o altri servizi accessori: se vengono offerti, il corrispettivo non è soggetto a ritenuta e, al contempo, non può essere sottoposto a cedolare secca ma va tassato con l'Irpef tra i "redditi diversi" (sempre che il proprietario agisca come privato, altrimenti si configura un reddito d'impresa).

Canoni e commissioni. La ritenuta deve essere effettuata, dicono le Entrate, sul «corrispettivo lordo derivante dal contratto», cioè sull'ammontare dovuto dal conduttore. Questo significa che l'eventuale commissione pagata all'intermediario non può essere dedotta. Ad esempio, su un canone di 1.000 euro con una commissione di 100 euro, la ritenuta del 21% è pari a 210 euro.

Canoni versati nel mese seguente. La ritenuta deve essere effettuata "all'atto del pagamento", affermano le Entrate. Quindi, nel momento in cui l'intermediario versa il canone al locatore. Dopodiché, va versata "entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata". Ad esempio, per un contratto stipulato il 10 giugno, in cui l'intermediario incassa il canone dall'inquilino il 29 giugno e lo versa al proprietario il 3 luglio, la ritenuta andrà versata all'Erario entro il 16 agosto.

Canoni incassati in parte al check-in. In alcuni casi l'intermediario incassa una certa quota del canone (ad esempio 200 euro su 500) mentre il resto viene riscosso direttamente dal locatore al momento del check-in. Il caso non è menzionato espressamente dal provvedimento delle Entrate, ma in questa ipotesi la ritenuta dovrebbe essere applicata solo su 200 euro, anche se il corrispettivo lordo del contratto è pari a 500 euro. Se così non fosse, potrebbero aversi addirittura casi di ritenute superiori all'importo incassato dall'intermediario. È bene comunque precisare la modalità di pagamento nel contratto.

Contratti di affitto lunghi. Può essere banale ricordarlo, ma la ritenuta si applica solo ai contratti di durata non superiore a 30 giorni. Oltre questa durata, si seguono le regole ordinarie: il contratto

va registrato con il modello RLI e il proprietario può scegliere la cedolare secca al momento della registrazione o in una delle annualità successive.

Contratti brevi registrati. Per i contratti di locazione con durata non superiore a 30 giorni, la registrazione alle Entrate è facoltativa. Se però il contratto viene registrato, questo non esclude l'applicazione della ritenuta.

CASA, ECCO CHE COSA SUCCEDA SE NON È STATA PAGATA LA TASSA AIRBNB



Le incombenze che gravitano sull'intermediario riguardano la ritenuta che va fatta al momento del versamento dell'affitto al locatore con modello F24 telematico. Chi però (*agenzia o portale online*) non la ha effettuata ormai non ha più tempo per chiederla indietro ai clienti-locatori, quindi va incontro ai rischi di un accertamento (entro il 31 dicembre 2023), dal quale potrà difendersi solo invocando l'oggettiva incertezza normativa. Questo vale anche per i pagamenti in luglio, relativamente ai quali la ritenuta doveva essere versata il 16 agosto. La sanzione per

aver omesso di operare la ritenuta corrisponde al 20% dell'importo più gli interessi legali. Ma se, oltre a non averla operata, non la si è neanche versata (come accade quasi sempre), la sanzione sale al 30 per cento.

Altro adempimento dell'intermediario (che, se non residente, nomina un rappresentante fiscale per effettuare e versare le ritenute) è la comunicazione telematica alle Entrate, entro il 30 giugno 2018, dei dati di ogni contratto stipulato dal 1° giugno 2017. Le copie dei contratti vanno conservati per cinque anni successivi a quello della dichiarazione (730 o PF) nella quale i locatori indicheranno i relativi redditi. L'intermediario deve anche trattenerne e pagare l'imposta o il contributo di soggiorno al Comune.

Riguardo al proprietario e/o locatore (proprietario, sublocatore o comodatario) non ha alcun dovere rispetto alla ritenuta, quindi il fatto che l'intermediario la abbia omessa non lo riguarda e non ci sono sanzioni. Le possibilità per lui sono due: l'intermediario gli ha versato l'intero importo (cioè il 100% e non il 79 %) e quindi sarà lui a dover pagare, nel 2018, l'Irpef o la cedolare secca del 21 per cento; oppure l'intermediario ha effettuato la ritenuta, versandogli il 79% dell'affitto, e quindi il locatore pagherà solo in caso di saldo Irpef a debito; in ogni caso dovrà ricevere dall'intermediario la Cu (certificazione unica) che attesta la ritenuta effettuata ma se anche non la ricevesse non è un problema suo.

Va ricordato che il locatore può scegliere di saldare i conti con il fisco, per le «**locazioni brevi**», semplicemente indicando la scelta per la «cedolare» secca nella prossima dichiarazione dei redditi: la cedolare, infatti, corrisponde esattamente alla ritenuta del 21% che viene operata dall'intermediario. Ed è più conveniente dell'Irpef, tranne i casi in cui le detrazioni da conteggiare siano talmente alte che, per poter essere sfruttate, occorre che ci sia più Irpef da pagare: in queste situazioni bisogna fare bene i conti.