

PROFESSIONE GEOMETRA

NEWS
01/2014



ASSOCIAZIONE NAZIONALE DONNE GEOMETRA

INDICE 01/2014

VITA DI CATEGORIA - PG.1

- PAGAMENTI CON CARTE DI DEBITO, IN GAZZETTA UFFICIALE IL DECRETO POS, MA SI PROFILA UN ULTERIORE RINVIO A GIUGNO 2015
- CERTIFICATORI ENERGETICI: INDIRIZZO UNIVOCO PER I GEOMETRI ITALIANI
- CASSA ITALIANA GEOMETRI – AGGIORNAMENTO DATI ANAGRAFICI
- RICHIEDI ONLINE IL RIMBORSO DEI CONTRIBUTI VERSATI IN ECCESSO
- 2014 ANNO EUROPEO DELLA CONCILIAZIONE VITA PROFESSIONALE E VITA FAMILIARE
- A FEBBRAIO NASCONO IN ITALIA I PRIMI GEOMETRI ESPERTI DELL'EDIFICIO SALUBRE

NEWS TECNICHE – PG.5

- LEGGE DI STABILITA' 2014
- DAL NOTARIATO: "LA DISCIPLINA NAZIONALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA - GUIDA OPERATIVA 2013"
- SISTEMA AVCPASS OPERATIVO DAL 1° GENNAIO, DALL'AUTORITÀ I MODULI FORMATIVI E I MANUALI PER L'UTILIZZO
- LE INFRASTRUTTURE GREEN FANNO AUMENTARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI
- CATASTO AGRICOLO, L'ELENCO DEI COMUNI OGGETTO DI VARIAZIONI CULTURALI
- PUBBLICATO SUL SITO DEL MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI IL NUOVO TESTO UNICO SULLA SICUREZZA, COORDINATO CON TUTTE LE MODIFICHE INTEGRATIVE E CORRETTIVE INTRODOTTE FINO A DICEMBRE 2013
- CALDAIE, DAL MISE CHIARIMENTI SUI REQUISITI PER LO SCARICO A PARETE
- BONUS RISTRUTTURAZIONI 2014: I LAVORI CHE NON RICHIEDONO PERMESSI
- DIREZIONE LAVORI: LE 10 COMUNICAZIONI DA FARE PRIMA DI INIZIARE
- DIRITTI DEI DISABILI: ACCESSIBILITÀ, SALUTE, LAVORO, SCUOLA
- ALLEGAZIONE APE E NULLITÀ DEI CONTRATTI: I CHIARIMENTI DAL GOVERNO
- GARE DI PROGETTAZIONE E PARAMETRI PROFESSIONALI: PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE IL DECRETO PARAMETRI BIS
- COME SCEGLIERE LA LAMPADA GIUSTA PER OGNI ESIGENZA

NEWS FISCALI – PG.15

- DONAZIONE: BASE IMPONIBILE DI UN IMMOBILE
- ISTANZE TRASMESSE PER VIA TELEMATICA: IMPOSTA DI BOLLO FORFETTARIA
- CAPARRA IN CONTANTI E SOGLIA ANTIRICICLAGGIO
- DETRAZIONE RISPARMIO ENERGETICO, DALLE ENTRATE LA GUIDA AGGIORNATA CON LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ
- DA FEBBRAIO L'IMPOSTA DI REGISTRO VA IN F24
- LOCAZIONI ABITATIVE: CANONI NON PERCEPITI
- ESCLUSIONE TARSU PER RIFIUTI SPECIALI

■ LA TASSAZIONE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO: UNO STUDIO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

- NUOVI COEFFICIENTI DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DAL 2014
- VALORE CATASTALE IN CASO DI SUCCESSIONE
- AGGIORNAMENTO DEI COSTI E DEI RIMBORSI CHILOMETRICI
- RIDETERMINAZIONE DEL VALORE FISCALE DEI TERRENI: RIAPERTURA DEI TERMINI
- IMPIANTI FOTOVOLTAICI REALIZZATI SU TERRENI CON DIRITTO SUPERFICIARIO
- STOP AL CONTANTE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI
- RISTRUTTURAZIONE SU IMMOBILE DI LUSO
- BONUS RISTRUTTURAZIONI E CONIUGE A CARICO
- PRIMA CASA NEL COMUNE IN CUI SI LAVORA
- LA GUIDA AL CREDITO AI CONSUMATORI DELLA BANCA D'ITALIA
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E BONIFICO ESTERO
- ISTAT, AGGIORNATO L'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO AL MESE DI DICEMBRE 2013

SENTENZE – PG.27

MOSTRE & CONCORSI – PG.38

- UP DESIGNER SELECTION
- GREEN ECONOMY, NUOVE OPPORTUNITÀ PER I GIOVANI: STAGE ALL'ESTERO PER 50 LAUREATI PUGLIESI
- A VERONAFIERE SAMOTER 2014

DAL WEB – PG.40

IN EVIDENZA – PG.47

LA PERMUTA



ASSOCIAZIONE NAZIONALE DONNE GEOMETRA

www.donnegeometra.it donnegeometra@libero.it

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

“Tratto da PROFESSIONE GEOMETRA dell'Associazione Nazionale Donne Geometra” oppure

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

Carissimi lettrici e lettori ,

continua da diverso tempo la tendenza negativa della stretta del credito alle famiglie e alle imprese da parte del sistema bancario e nonostante il primo mese dell'anno sia sempre colmo di buoni propositi, accade che lo scoramento riprenda subito il sopravvento.

Recentemente la Banca d'Italia ha diffuso un nuovo dato: *"non si arresta il crollo dei prestiti delle banche italiane alle imprese dove si registra un crollo enorme. La sofferenza si estende anche ai professionisti e alle famiglie"*.

Ormai siamo scivolati in un circolo vizioso. Da un lato, le banche hanno chiuso i rubinetti del credito anche perché in calo la domanda, dall'altro, chi ha ricevuto gli impieghi non è in grado di restituirli secondo gli accordi presi, facendo lievitare le insolvenze. In questo gioco perverso, a rimetterci sono soprattutto le piccole imprese che hanno un potere negoziale con il sistema creditizio molto contenuto. Nel frattempo arriva anche un altro dato: è quello del prezzo delle abitazioni acquistate dalle famiglie che è sceso ancora di più.

In sostanza, la situazione attuale del mercato dei finanziamenti alle imprese e alle famiglie, sembra tutt'altro che rosea e fuori da ogni pericolo, ragion per cui, oggi più che mai, occorre puntare su nuove azioni dinamiche, concrete e celeri, che possono essere ideate e concretizzate da persone disponibili e disinteressate, capaci di riaccendere il motore della fiducia, con il riequilibrio tra volontà, potenzialità ed idea.

Una lucida e onesta razionalità porterebbe a considerare che il consumismo è alla fine: l'ecicidio indotto, comincia ad essere riconosciuto come un crimine, chi ha speculato arricchendosi dovrebbe restituire il maltolto. Chi sarà in grado di farlo? Il momento che stiamo vivendo ha terribili similitudini con il passato, in cui la volontà degli onesti è messa alla mercé dalla volgarità dei furfanti.

Sono ormai pochissimi a non accorgersene. Ci stiamo svegliando dall'incubo *shakespeariano* che pensavamo fosse l'unica realtà, l'unico terreno di gioco praticabile, che ci sembrava tanto normale ed eccitante, da trent'anni in qua.

Nel 2014 questo Paese farà +0,5, dicono le *serpigne* agenzie di rating. Vuol dire che si sbucca di colpo fuori dall'acqua, coi polmoni che manco pensavi funzionassero più, e si nuota a fatica verso la spiaggia, dove stendersi al sole a boccheggiare per ore. Che bello rivedere il mondo, no?

Gli economisti americani, furbi come lepri, l'hanno chiamata "*The New Normal*" questa fase storica: significa che **si produce e si cresce, ma in modo organico e proporzionato, senza i picchi folli del passato.**

Magari fosse davvero così anche qui.!!!!

L'altrettanto volpino re degli analisti di società nostrani, *Giuseppe De Rita*, l'ha scritto qualche settimana fa sul Corriere della sera: *«Cambiano gli ambiti di riferimento, non si concentrano più su grande industria, finanza, grandi infrastrutture, ma su temi più articolati come i servizi pubblici locali, il sostegno della piccola impresa, lo sviluppo della green economy, la valorizzazione dei patrimoni privati e collettivi, il passaggio dal welfare state al welfare comunitario. E di conseguenza anche i protagonisti: non i grandi soggetti nazionali, ma la miriade di soggetti locali, la rappresentanza minuta di chi vive in comunità, i professionisti uniti, le associazioni non profit organizzate, innovative e intuitive, predisposte al sociale».*

Per questo anche **Noi** che da anni puntiamo sui settori della **Green Economy**, e la salute all'interno degli ambienti **confinati** è solo uno dei tanti progetti messi in campo, abbiamo sposato un nuovo modo di operare e di confrontarci

con chi ha deciso di volersi rimettere in gioco non aspettando nulla dal cielo, ma preparandosi con le proprie capacità e la voglia di svoltare alleandosi ai propri simili.

Ed è questo l'impegno di quel bel gruppo dei **primi Geometri Esperti dell'Edificio Salubre**, che ha pensato di ripartire da un punto dove nessuno aveva ragionato, nonostante gli appelli dell'Europa e dell'Organizzazione Mondiale della Sanità fossero oramai innumerevoli. Rispondendo all'appello del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e con **lo spirito autentico del Geometra fatto di caparbietà, umiltà, lungimiranza, servizio** è partita una nuova sfida, che potrebbe rappresentare lavoro per tutti.

Siamo convinti che la possibilità di uscire dal caotico frastuono è fattibile, auspicabile senza scorciatoie autoritarie; molto dipenderà da ciascuno di noi che, nonostante il martellamento ossessivo della comunicazione di massa, saprà mantenere sobri i propri bisogni, privilegiando la qualità della vita e quella professionale rispetto alla quantità alienante e mortale. Nonostante la confusione, i suoni estrani, le urla, i belati, i pianti furbeschi, vogliamo mantenerci attenti e concentrati nei passi che ognuno di noi deve comunque fare, percorrendo il sentiero stretto che il momento storico ci impone, ma che fa intravedere un nuovo mondo.....**forse anche migliore**.

Allora **trasformiamo la prova**, che ci vorrebbe travolti e turlupinati, **in una meravigliosa occasione** per evidenziare come si possono distinguere le necessità vitali dalla massa dei bisogni indotti e quindi falsi.

E **NOI** siamo felici nel credere ancora che Anno Nuovo, sia anche Vita Nuova. Non vogliamo essere superficialmente ottimisti, ma sicuramente ribellarci alla cinica moda del catastrofismo. Perché non tutto è male, non tutte le persone sono mediocri....anzi ci sono una infinità di colleghi che ancora non conosciamo e sono meravigliosi....basta buttare un'occhiata su *Facebook*!

Vogliamo intraprendere la strada della positività, che nulla costa, ma può offrire moltissimo.

E le cose forse potrebbero iniziare a cambiare davvero!!!!

Ce lo auguriamo. Ve lo auguriamo e se volete unirvi a NOI, si potrebbe creare una forza di positività e contagiare chi vuole dipingere il nostro umore sempre di nero.

Sperando che anche in questo primo numero del 2014, troverete interessanti gli argomenti trattati, non ci resta che augurarvi buona lettura e tanta serenità!



Noi della Redazione "Professione Geometra"



VITA DI CATEGORIA

PAGAMENTI CON CARTE DI DEBITO, IN GAZZETTA UFFICIALE IL DECRETO POS, MA SI PROFILA UN ULTERIORE RINVIO A GIUGNO 2015

Sulla **Gazzetta Ufficiale n. 21 del 27 gennaio 2014**, è stato pubblicato il **decreto 24 gennaio 2014** del ministero dello Sviluppo economico, di concerto con il ministero dell'Economia e delle Finanze, che **definisce le modalità di accettazione obbligatoria delle carte di debito come modalità di pagamento per l'acquisto di beni, servizi e prestazioni professionali.**

Il provvedimento, previsto dall'art. 15 del decreto legge n. 179/2012 (il cosiddetto "Decreto Crescita 2.0"), ha come obiettivo quello di favorire i consumatori nei pagamenti, ridurre l'uso del contante per accrescere tracciabilità e sicurezza delle transazioni. "Con questo provvedimento si dà ulteriore attuazione ai programmi dell'Agenda Digitale, favorendo i consumatori nei loro acquisti attraverso una più ampia diffusione della moneta elettronica e garantendo maggiore tracciabilità per le transazioni con imprese e professionisti", ha dichiarato il ministro dello Sviluppo Economico Flavio Zanonato.



Obbligo per importi superiori ai 30 euro

Con l'entrata in vigore di questo decreto interministeriale, che avverrà tra sessanta giorni, diverrà obbligatoria l'accettazione delle carte di debito per i pagamenti di importo superiore ai 30 euro, sia per le transazioni con le imprese per l'acquisto di beni e servizi che per i professionisti.

Tenuto conto del rilevante numero di soggetti destinatari delle disposizioni, allo scopo di individuare criteri di gradualità e di sostenibilità per l'entrata in vigore della norma, è stabilito che **fino al 30 giugno 2014 l'obbligo di accettazione varrà solo per le attività commerciali o professionali di maggiore dimensione, ossia quelle aventi un fatturato superiore a 200 mila euro** (si fa riferimento a quello dell'anno precedente).

In ogni caso, è espressamente previsto che entro i novanta giorni successivi all'entrata in vigore di questo decreto (28 marzo 2014), **le modalità di adeguamento per i soggetti con fatturato inferiore a 200 mila euro inizialmente esclusi potranno essere definite attraverso un ulteriore decreto, che potrà fissare nuove soglie minime di importo e nuovi limiti minimi di fatturato. Si potrà anche prevedere l'estensione dell'obbligatorietà di pagamento agli strumenti di pagamento basati su tecnologie mobili.**

Il **Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati - Maurizio Savoncelli** ha diramato una Circolare esplicativa in merito ai Pos. Nella nota si legge che il CngeGL, di concerto con le professioni Tecniche, si è attivato per ridimensionare l'impatto di tale disposizione e gli effetti che produrrebbe sugli iscritti l'attuazione della norma. **In sintesi, fino all'entrata in vigore del Regolamento attuativo, non sarà obbligatorio per i professionisti dotarsi del POS.**

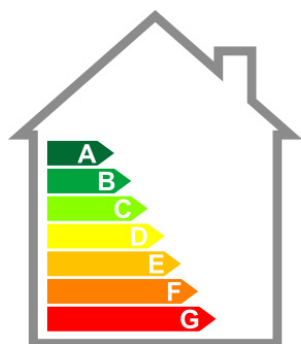


PER LEGGERE LA CIRCOLARE DEL CNGeGL [CLICCA QUI](#)

MA NUOVE DISPOSIZIONI SEMBRANO PROFILARSI PER QUESTA NORMA.

Neanche 24 ore dalla pubblicazione in Gazzetta ufficiale del decreto che istituisce il nuovo Pos obbligatorio per i professionisti, **un emendamento al decreto Milleproroghe cancella da subito il calendario per la sua attuazione, introducendo un rinvio a giugno 2015 accogliendo le proteste dei professionisti.**

PER SCARICARE IL D.M. 24 GENNAIO 2014 [CLICCA QUI](#)



A CERTIFICATORI ENERGETICI: INDIRIZZO UNIVOCO PER I **B** GEOMETRI ITALIANI

C Il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati ha diramato una
D Circolare esplicativa **sull'indirizzo da seguire nei Corsi di formazione**
E **professionali sulla certificazione energetica, garantendo una**
F **preparazione analoga a tutti gli iscritti sull'intero territorio nazionale.**

G E' prevista, inoltre, su richiesta dei Collegi, la possibilità di valutare istanze di riconoscimento della formazione pregressa a condizione che essa sia

stata erogata esclusivamente dai soggetti elencati al comma 5, art. 2 del D.PR. 75/2013 e successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso.

PER SCARICARE LA CIRCOLARE DEL CNGeGL [CLICCA QUI](#)

CASSA ITALIANA GEOMETRI – AGGIORNAMENTO DATI ANAGRAFICI

La cassa Italiana Geometri ricorda agli iscritti che le variazioni anagrafiche alla Cassa Italiana Geometri devono essere effettuate personalmente dal sito www.cassageometri.it accedendo alla propria area riservata con matricola e password. Qualora si fosse smarrita la password e' possibile recuperarla compilando l'apposto modulo [CLICCA QUI PER SCARICARLO](#)

RICHIEDI ONLINE IL RIMBORSO DEI CONTRIBUTI VERSATI IN ECCESSO

L'Area Riservata del sito web della Cassa di Previdenza Geometri si arricchisce di un nuovo servizio per gli iscritti: "**Domanda di rimborso online**". Questa ulteriore applicazione web, che si inserisce nel processo già intrapreso di trasparenza e semplificazione dei rapporti tra la CIPAG e i suoi iscritti, consente di presentare la richiesta di rimborso, corredata di tutti i dati necessari e dell'indicazione del codice IBAN, per l'accredito diretto.



PER ACCEDERE AL SERVIZIO CLICCA QUI

2014 ANNO EUROPEO DELLA CONCILIAZIONE VITA PROFESSIONALE E VITA FAMILIARE

Richiesto dalla Confederation of Family Organizations in the European Union con la dichiarazione scritta n. 32, il Parlamento Europeo ha dichiarato il 2014 "**l'anno europeo della conciliazione tra vita professionale e vita privata**".

Un'iniziativa per aumentare la consapevolezza di politiche specifiche negli Stati membri e ottenere un nuovo impegno politico per rispondere ai problemi che interessano le famiglie.



2014
Anno Europeo per la
Conciliazione
della vita professionale
e vita familiare

Le politiche per la conciliazione presenteranno un importante fattore di innovazione dei modelli economici, sociali e culturali. Serviranno a fornire strumenti che, rendendo compatibili sfera lavorativa e sfera familiare, consentiranno a ciascun individuo di vivere al meglio i vari ruoli che si giocano all'interno di una società ormai molto complessa. Queste politiche coinvolgeranno la società nella sua interezza, uomini e donne, organizzazioni, la sfera privata e quella pubblica e avranno un impatto sul riequilibrio dei carichi di cura all'interno della coppia, sull'organizzazione del lavoro e dei tempi delle città. Le 10 buone ragioni dell'importanza oggi di conciliare vita e lavoro sono indicate nella dichiarazione scritta n. 32, e sono in sintesi:

- Le famiglie sono gli elementi costitutivi per un buon funzionamento della società;
- Le politiche familiari hanno effetto positivo sia sulla disoccupazione sia sulla sfida demografica;
- Le politiche di conciliazione che permettono a donne e uomini di armonizzare la vita lavorativa e la vita familiare sono la chiave per soddisfare i bisogni vitali delle famiglie e l'uguaglianza tra i generi;
- Le politiche che sostengono le famiglie sono decisive nell'affrontare e nel prevenire la povertà e l'esclusione sociale, ed è fondamentale intervenire prima che le famiglie povere siano emarginate;
- È cruciale portare l'attenzione sull'impatto che la crisi economica e finanziaria ha prodotto sulle famiglie;
- Le famiglie hanno un ruolo chiave nel prevenire l'abbandono scolastico;
- La partecipazione e la socializzazione dei figli inizia in famiglia;
- Le famiglie sono l'unità fondamentale dell'educazione al consumo, in particolare quando si tratta di sviluppo sostenibile e di consumo responsabile;

-Le relazioni intergenerazionali sono particolarmente importanti nella vita delle famiglie;
-Le famiglie sono le unità dinamiche dove avvengono le transizioni più critiche da una fase di vita ad un'altra. Gli obiettivi che l'Anno Europeo vuole raggiungere sono molti tra cui anche la promozione politica "family friendly" ovvero diventare ed essere aziende, imprese, associazioni "family friendly". Porre pertanto l'attenzione ai bisogni delle risorse attraverso l'implementazione di azioni che supportino le donne e dunque la famiglia nella conciliazione tra impegni professionali e familiari e che rappresenti un modello che offre opportunità non solo alle famiglie ma anche al sistema del lavoro.



A FEBBRAIO NASCONO IN ITALIA I PRIMI GEOMETRI ESPERTI DELL'EDIFICIO SALUBRE

Si terranno il 25, 26 e 27 febbraio a Roma, gli esami finali che proclameranno i primi 50 geometri "ESPERTI DELL'EDIFICIO SALUBRE".

L'Esperto in Edificio Salubre è tecnico competente conoscitore di nuovi sistemi progettuali e materiali intelligenti a ridotte o zero emissioni di anidride carbonica, inquinanti o nocive alla salute dell'uomo e dell'ambiente, in grado di individuare i difetti nella progettazione di un'abitazione esistente, dai materiali impiegati nella sua costruzione e presenti nell'impiantistica, nel riscaldamento, nell'acustica, nonché preparato per verificare la qualità dell'aria, dell'igiene, della salubrità, e così via. La formazione del Geometra Esperto in Edificio Salubre, risponde alla normativa vigente e preserva dalle responsabilità civili e penali a cui è soggetto il libero professionista, una figura professionale nuova per la quale si stimano sbocchi operativi considerevoli, vista l'importanza sostanziale della materia. In Italia ancora manca la figura di un progettista della fisica tecnica dell'edificio, che invece è presente negli altri Paesi Europei come in Germania e oltreoceano, ed i Geometri Italiani hanno inteso ricoprire questo ruolo e colmare questa lacuna.

Il programma dei lavori comprenderà la partecipazione di tutti i corsisti all'**Udienza Generale di Papa Francesco** e la **Cerimonia di Consegna degli Attestati dell'Esperto Edificio Salubre** prevista per la mattina del 27 febbraio presso la prestigiosa sede della Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Geometri, alla presenza delle massime rappresentanze di Categoria, di docenti universitari, professionisti, economisti.





NEWS TECNICHE

LEGGE DI STABILITÀ 2014

In vigore dal 1 gennaio 2014, la **LEGGE DI STABILITÀ 2014** (Legge 27 dicembre 2013, n. 147, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 87 alla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013) si compone di un solo articolo e da ben 746 commi. **Le principali novità di interesse della proprietà immobiliare e professionale sono illustrate nell'Opuscolo Speciale a cura dell'Associazione Nazionale Donne Geometra e riservato a tutti i Soci.**

Le principali disposizioni trattate :

- TRACCIABILITÀ DEL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE
- ATTRIBUZIONE AI COMUNI DI COMPITI CONTRO L'EVASIONE NELLE LOCAZIONI
- FONDO MUTUI PRIMA CASA
- VERSAMENTI AI NOTAI PER TRASFERIMENTI IMMOBILIARI
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- DETRAZIONI RISTRUTTURAZIONI, ACQUISTO MOBILI E RISPARMIO ENERGETICO
- RIVALUTAZIONE BENI DI IMPRESA
- RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI SOCIALI
- TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
- POSSIBILE RIDUZIONE DETRAZIONI PER ONERI
- COMPENSI AUSILIARI GIUDICE E SPESE GIUSTIZIA
- AGEVOLAZIONI PICCOLA PROPRIETÀ CONTADINA
- ISTITUZIONE DELLA IUC (IMU-TASI-TARI)
- CALAMITÀ NATURALI
- DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI LEASING PER I PROFESSIONISTI
- WEB TAX
- TASSAZIONE CATASTALE DELLE SOCIETÀ AGRICOLE
- SANATORIA PER I RUOLI

**RISERVATO
AI SOCI**

DAL NOTARIATO: "LA DISCIPLINA NAZIONALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA - GUIDA OPERATIVA 2013"

Fare il punto della situazione della legislazione italiana in materia edilizia. È questo l'obiettivo dello studio "**La disciplina nazionale dell'attività edilizia - Guida operativa 2013**", realizzato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici del Consiglio Nazionale del Notariato. Lo studio, costituisce la versione aggiornata, a



seguito dell'entrata in vigore del D.L. 22 giugno 2012 n. 83 convertito con legge 7 agosto 2012 n. 134 e del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 (art. 30) convertito con legge 9 agosto 2013, n. 98, del precedente studio 325-2011/C approvato dalla Commissione Studi Civilistici l'8 giugno 2011: "La disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011".

PER SCARICARE LA GUIDA OPERATIVA DEL NOTARIATO [CLICCA QUI](#)

SISTEMA AVCPASS OPERATIVO DAL 1° GENNAIO, DALL'AUTORITÀ I MODULI FORMATIVI E I MANUALI PER L'UTILIZZO

Il 1° gennaio 2014 ha preso avvio il **sistema AVCPass** per la verifica dei requisiti di partecipazione alle gare d'appalto, come previsto dalla deliberazione n. 111 del 20 dicembre 2012 e s.m.i.

L'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici ha messo a disposizione di operatori economici e stazioni appaltanti una serie di servizi e strumenti per l'utilizzo del sistema.

4 moduli formativi: nella sezione Servizi del portale dell'Autorità, è presente un'area dedicata alla formazione da cui è possibile accedere a quattro moduli formativi sul sistema AVCPass: Registrazione e profilazione; Delibera n. 111/2012; AVCPass, nelle due componenti Operatore Economico e Stazione Appaltante. Ogni modulo formativo comprende sessioni basate su tecnologia WBT (Web Based Training), liberamente fruibili.

Manuali : Tra i servizi on line sono disponibili anche i manuali per l'utilizzo del sistema AVCPass, suddivisi per utenti (operatori economici o stazioni appaltanti) ed argomenti.

Manuali utilizzo AVCPass [CLICCA QUI](#)

Moduli formazione AVCPass [CLICCA QUI](#)

Deliberazione n. 111 del 20 dicembre 2012 [CLICCA QUI](#)

Le indicazioni agli operatori economici

Ricordiamo che il 17 dicembre scorso l'Avcp ha emanato un comunicato che fornisce indicazioni per l'utilizzo del sistema. Per i CIG acquisiti a decorrere dal 1° gennaio 2014, relativi agli affidamenti nei settori ordinari di importo superiore o uguale a € 40.000, le stazioni appaltanti dovranno eseguire le verifiche dei requisiti esclusivamente sulla Banca dati nazionale dei contratti pubblici, ai sensi dell'art. 6 bis del D.Lgs. 163/2006 (Codice dei contratti), attraverso il sistema AVCPASS.

Il documento PassOE

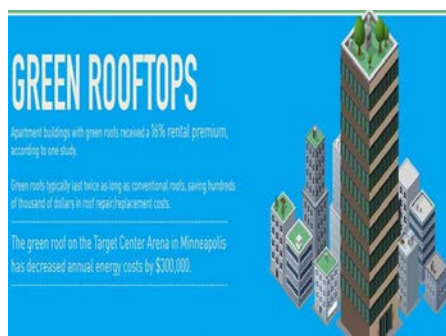
Per l'utilizzo del sistema da parte delle stazioni appaltanti è necessario che ciascun partecipante presenti in fase di gara un nuovo documento detto PASS dell'Operatore Economico (PassOE). Per la generazione di tale

documento è necessario che ciascun operatore economico partecipante, assoggettabile alla verifica dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario, ai sensi del Codice dei contratti, abbia un proprio amministratore iscritto ed abilitato ad operare sul sistema AVCPASS OE dell'Autorità con profilo di "Amministratore dell'operatore economico".

Abilitazione in 48 ore dalla richiesta

Di norma, l'abilitazione avviene nell'arco di 48 ore dalla richiesta; tuttavia tale tempistica non è garantita nel caso di soggetti non autorizzabili in via automatica (es. gli amministratori e legali rappresentanti di operatori economici non tenuti all'iscrizione sul registro delle imprese ovvero procuratori generali e speciali di operatori economici che, seppur tenuti all'iscrizione sul registro imprese, non compaiono sullo stesso).

E' pertanto onere dell'operatore economico attivarsi tempestivamente e coerentemente con le scadenze delle procedure di gara ai fini dell'ottenimento del PassOE. Tale adempimento, in capo agli operatori economici, è indispensabile per consentire alla stazione appaltante di eseguire le verifiche dei requisiti con le modalità di cui all'art. 6 bis del Codice dei contratti, onde evitare possibili esclusioni dalle procedure di gara.



LE INFRASTRUTTURE GREEN FANNO AUMENTARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI

Incorporare le infrastrutture verdi nei progetti residenziali e commerciali conviene doppiamente: in termini di consumi e risparmio delle risorse naturali, certo, ma anche in termini di maggior valore e prestigio dell'immobile stesso, che risulta "riqualificato" dalla sua dotazione green.

IL REPORT DEL NATURAL RESOURCES DEFENSE COUNCIL

A sottolinearlo è un recente studio pubblicato dalla NRDC di New York, (Natural Resources Defense Council), intitolato "The Green Edge: How Commercial Property Investment in Green Infrastructure Creates Value", nel quale si dimostra come gli investimenti in infrastrutture verdi, quali tetti vegetali, calcestruzzo drenante, cisterne di raccolta dell'acqua piovana – siano in grado di creare valore per gli immobili commerciali e residenziali e per i relativi proprietari e inquilini.

LE INFRASTRUTTURE GREEN RIQUALIFICANO IMMOBILI E QUARTIERI. Sono numerose, oggi, le comunità degli Stati Uniti che scelgono di fare affidamento su un'infrastruttura verde come "soluzione economicamente efficace per i problemi infrastrutturali delle acque meteoriche". Inoltre, questo tipo di soluzioni ha il potere di riqualificare interi quartieri urbani, rendendoli più salubri e vivibili, a partire dalla qualità dell'aria e dalla riduzione dell'effetto "Isola di Calore".

VANTAGGI. Tra gli altri vantaggi, quantificabili con maggiore precisione, troviamo la capacità di determinare un aumento dei canoni di affitto e dei valori delle proprietà; risparmio energetico; ottenimento di incentivi finanziari locali; riduzione dei costi di mantenimento delle infrastrutture; maggiore soddisfazione e migliore salute dei dipendenti o dei residenti.

INFOGRAFICA. Ma vediamo meglio questi (e altri) benefici delle cosiddette "green infrastructures" dall'infografica rilasciata dalla NRDC:

- 📍 i condomini con il tetto verde tendono a ricevere bonus e incentivi del 16%;
- 📍 progettare uffici green fa crescere i tassi di affitto di almeno il 7%;

- ② i clienti statunitensi sono disposti a pagare dall'8 al 12% in più per i prodotti acquistati nei centri commerciali con tetto vegetale. Inoltre questo sistema di copertura consente di abbattere i costi per riscaldamento e raffrescamento, molto alti in strutture come gli ipermercati e i malls;
- ② recuperare e riutilizzare l'acqua piovana, purificata, permette di ridurre notevolmente i costi delle bollette idriche e relativi consumi;
- ② usare materiali come il calcestruzzo permeabile o l'asfalto poroso per le pavimentazioni esterne permette di contenere il rischio alluvioni e allagamenti, riducendo inoltre i costi di manutenzione.

CATASTO AGRICOLO, L'ELENCO DEI COMUNI OGGETTO DI VARIAZIONI CULTURALI

L'**Agenzia delle Entrate** ha annunciato che, dal 30 dicembre 2013, è stato reso disponibile in Gazzetta Ufficiale l'**elenco dei Comuni** per i quali è stata completata l'operazione di **aggiornamento della banca dati catastale**, relativa alle particelle di terreno che nel 2013 sono state oggetto di **variazioni culturali**. L'aggiornamento delle informazioni censuarie è stato effettuato sulla base degli elenchi che l'**Agea**, Agenzia per le erogazioni in agricoltura, ha predisposto a partire dalle dichiarazioni dei **contribuenti** titolari delle **singole particelle catastali**.



Gli elenchi possono essere consultati anche sull'[apposita pagina del sito web dell'Agenzia delle entrate](#). Possono inoltre essere consultati presso gli **Uffici provinciali - Territorio** e presso i Comuni interessati, per i 60 giorni successivi alla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

L'Agenzia rende noto che i contribuenti che dovessero riscontrare delle **incoerenze** nell'attribuzione delle qualità di coltura, potranno presentare **richiesta di rettifica** in autotutela, utilizzando il modello scaricabile [qui](#). Una volta compilata, la richiesta può essere inoltrata all'Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di competenza.

PUBBLICATO SUL SITO DEL MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI IL NUOVO TESTO UNICO SULLA SICUREZZA, COORDINATO CON TUTTE LE MODIFICHE INTEGRATIVE E CORRETTIVE INTRODOTTE FINO A DICEMBRE 2013

Le novità di maggior rilievo presenti nel testo coordinato nell'edizione di dicembre 2013 sono:

- la Circolare 41 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
- la modifica all'art. 71, comma 11 introdotta dalla Legge 30 ottobre 2013, n. 125 recante disposizioni urgenti per il perseguimento di obiettivi di razionalizzazione nelle Pubbliche Amministrazioni
- gli interpelli dal n. 8 al n. 15 del 24 ottobre 2013
- le correzioni ad alcuni importi delle sanzioni rivalutate (per alcune sanzioni l'importo di 7.014, 00 Euro è stato sostituito con 7.104,40 Euro)
- la Nota del 27 novembre 2013, con oggetto: nozione di "trasferimento" ex art. 37, comma 4, lett. b), D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

PER SCARICARE IL TESTO COORDINATO TESTO UNICO SICUREZZA, DICEMBRE 2013 [CLICCA QUI](#)

CALDAIE, DAL MISE CHIARIMENTI SUI REQUISITI PER LO SCARICO A PARETE

Con una nota del 18 dicembre 2013, il Ministero dello Sviluppo economico ha chiarito, in risposta a un quesito posto, qual è la tipologia dei generatori di calore che possono essere installati in deroga all'obbligo di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto.

Il Mise precisa che *è consentito derogare da quanto previsto all'articolo 5, comma 9 del D.P.R. n. 412 del 1993, nei casi previsti dal comma 9-bis dello stesso articolo. In tali casi, ai sensi del comma 9-ter dell'articolo 5 del D.P.R. n. 412 del 1993, i generatori di calore installati successivamente alla data del 31 agosto 2013 devono rispettare quanto di seguito indicato:*

- *possedere un rendimento termico utile maggiore o uguale a $90+2\log(P_n)$, in corrispondenza di un carico termico pari al 100% della potenza termica utile nominale;*
- *appartenere alla classe 4 o alla classe 5 secondo la classificazione relativa alle emissioni di NOx indicata dalla norma UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502.*

La nota del Mise fa dunque chiarezza sulle caratteristiche che devono possedere i generatori di calore per lo scarico a parete. In merito, osserva la Cna Installazione Impianti, erano proliferate "interpretazioni distorsive e forzate del comma 9 ter dell'art 17 bis della legge n. 90 del 3 agosto 2013, tendenti a spingere verso l'obbligo d'installazione di caldaie a condensazione, senza che il succitato articolo si esprima in tal senso".



BONUS RISTRUTTURAZIONI 2014: I LAVORI CHE NON RICHIEDONO PERMESSI

Confermata nella Legge di Stabilità la **proroga al 31 dicembre 2014 del bonus ristrutturazioni** del 50% sull'imponibile IRPEF e dell'ecobonus 65%, risulta interessante, anche alla luce delle numerose richieste di chiarimento giunte in Redazione, esaminare **quali sono gli interventi che**, pur usufruendo degli sconti fiscali, **non richiedono alcun titolo abilitativo** o, al massimo, necessitano di una semplice comunicazione di inizio lavori (CIL).

Impianti

Non è richiesto alcun titolo abilitativo per la sostituzione dei **sanitari** e degli impianti del bagno, così come per la messa a norma degli **impianti elettrici** obsoleti.

Anche l'installazione *ex novo* o la sostituzione di **impianti di allarme** obsoleti non richiede, da parte di chi effettua i lavori, alcun obbligo di notifica verso il Comune.

Ascensori e montacarichi interni possono essere installati o sostituiti con nuovi impianti rispondenti alla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche (legge 13/1989) senza necessità di permessi.

Infine, anche la sostituzione delle **caldaie** per il riscaldamento e la produzione di ACS con apparecchiature innovative o con caldaie a condensazione non richiedono l'inoltro di domande al Comune.

Tutti questi interventi, ricordiamo, rientrano tra quelli che godono del bonus ristrutturazioni 2014 e, nel caso degli impianti di climatizzazione, anche dell'ecobonus.

Facciate edifici

La realizzazione di **intonaci delle facciate** degli edifici, senza operare modifiche rispetto alla situazione preesistente, e il rifacimento o la sostituzione dei **cornicioni** del condominio, anche in questo caso mantenendo inalterato l'aspetto (stesse dimensioni e stessi materiali), permettono di sfruttare la Detrazione 50% e non richiedono l'ottenimento di permessi e titoli abilitativi.

Comunicazione lavori semplice (non asseverata) e asseverata

Una seconda categoria di interventi, rientranti nel novero di quelli coperti dal bonus ristrutturazioni 2014, richiede a opera di chi esegue i lavori o da un proprio incaricato la presentazione di una comunicazione di inizio lavori che va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia

Per esempio, l'installazione di un impianto solare fotovoltaico a servizio di un'abitazione rientra tra le attività comprese nella Detrazione 50% e richiede una semplice comunicazione di inizio lavori non asseverata. Stessa cosa dicasi per gli impianti solari termici per la produzione di ACS, anche se in questo caso l'agevolazione prevista è quella del 65% (Ecobonus).

La **CIL (Comunicazione di inizio lavori)** è, invece, necessaria per i seguenti interventi, tutti compresi nel bonus ristrutturazioni 2014:

1. Interventi sulle coperture e sui tetti per l'isolamento termico
2. Nuova costruzione o rifacimenti dei balconi esterni con materiali e caratteristiche diverse del preesistente
3. Intonaci e tinteggiature esterne con modifica di colore e di materiali
4. Nuova installazione o sostituzione di gronde e sistemi per lo scolo delle acque anche con materiali e caratteristiche diverse del preesistente
5. Porte e serramenti per esterni con caratteristiche di trasmittanza termica che rispettino gli indici del decreto 20 gennaio 2010.
6. Nuove aperture interne
7. Ascensori e montacarichi esterni possono essere installati o sostituiti con nuovi impianti rispondenti alla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche (legge 13/1989)

È appena il caso di notare che per interventi di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 realizzati su edifici esistenti in zone sottoposte a vincoli paesaggistici occorre presentare anche istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.



DIREZIONE LAVORI: LE 10 COMUNICAZIONI DA FARE PRIMA DI INIZIARE

Prima dell'inizio dei lavori in cantiere, quali sono le comunicazioni e le verifiche da effettuare?

1. Per opere soggette a permesso di costruire si deve **comunicare l'inizio dei lavori** all'autorità comunale.
2. Prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata presso lo Sportello

Unico una **denuncia delle opere strutturali** in duplice copia con allegati il **progetto strutturale** firmato dal progettista e la relazione dei materiali firmata dal progettista delle strutture e dal **direttore lavori** oltre alla nomina del collaudatore statico, che dovrà controfirmare per accettazione; contestualmente alla presentazione dovrà essere ritirata una delle due copie con l'attestazione dell'avvenuto deposito, esauendo



così questo tipo di obbligazione che non prevede alcun pronunciamento o autorizzazione da parte degli uffici competenti.

Il tecnico collaudatore che dovrà eseguire il collaudo statico deve essere nominato dalla stazione appaltante, contestualmente alla suddetta denuncia dei lavori (art. 65, DPR 380/2001), da presentare presso lo sportello unico e prevista dagli artt. 4 e 6 della legge 1086/1971; la direzione lavori, all'atto della presentazione della denuncia dei lavori da parte del costruttore, deve allegare l'atto di nomina del collaudatore statico designato e la contestuale accettazione dell'incarico da parte di quest'ultimo, corredata da certificazione attestante l'iscrizione da almeno 10 anni all'albo professionale e la dichiarazione di non avere preso parte, ad alcun titolo, alla progettazione, alla direzione lavori e alla esecuzione dei lavori in oggetto.

3. Al fine di stabilire le denunce da effettuare presso lo sportello unico prima dell'inizio dei lavori (aspetto evidentemente già definito in sede di redazione del progetto delle strutture) **deve essere verificato il grado di sismicità dell'area** che, qualora inserita negli elenchi delle zone soggette (1, 2 e 3) alle disposizioni dell'o.P.C.M. 3274/2003, rende obbligatori la progettazione o l'adeguamento sismico degli edifici interessati secondo quanto dall'ordinanza indicato e, in particolare, dall'allegato 2 (Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici).

4. Dopo la fine dei lavori strutturali, la direzione lavori (nella figura del direttore dei lavori) dovrà procedere al **deposito** sempre presso lo sportello unico **della relazione di struttura ultimata**, che deve essere presentata entro 60 giorni dal completamento delle strutture. Tale relazione, in triplice copia, dovrà comprendere i certificati delle prove sui materiali rilasciati dai laboratori autorizzati, quelli relativi ai cavi per la precompressione e i verbali delle eventuali prove di carico.

5. Denunce e **adempimenti per il contenimento dei consumi energetici** secondo la legge 10/1991 e successive integrazioni.

6. Per gli **appalti pubblici**, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione e, in ogni caso, prima della consegna dei lavori, l'esecutore o il concessionario devono consegnare ai soggetti interessati:

- proposte integrative per il piano di sicurezza e coordinamento;
- un piano di sicurezza e coordinamento sostitutivo quando previsto dal d.lgs. 81/2008;
- un piano operativo di sicurezza sull'organizzazione del cantiere e l'esecuzione dei lavori che va ad integrare le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e del piano generale di sicurezza

7. Nulla osta della Soprintendenza archeologica per i beni soggetti a questo tipo di tutela.

8. Nulla osta della Soprintendenza beni ambientali per i beni soggetti a tutela specifica.

9. Nulla osta preventivo dei Vigili del fuoco per le attività soggette a tale parere.

10. Comunicazione alla Soprintendenza archeologica almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori con lettera raccomanda AR annunciate l'inizio dei lavori di scavo per ottenere, dopo i sondaggi effettuati dagli ispettori della Soprintendenza o sotto la loro supervisione, una certificazione attestante la non presenza di elementi di interesse archeologico all'interno dell'area dei lavori. Per quanto riguarda la denuncia delle opere strutturali si vuole ricordare che, ai fini normativi, le figure dell'esecutore e del costruttore coincidono e saranno specificate nella denuncia stessa insieme a quelle del:

- committente (stazione appaltante pubblica o committente privato)
- progettista delle strutture
- responsabile del procedimento e direzione lavori (direttore lavori)

DIRITTI DEI DISABILI: ACCESSIBILITÀ, SALUTE, LAVORO, SCUOLA

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, (n.303 del 28-12-2013), il DPR che recepisce il Programma di azione biennale per la promozione dei diritti e l'integrazione delle persone con disabilità, elaborato dal Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali, che prevede una serie di interventi utili a dare piena attuazione alla **Convenzione ONU dei Diritti delle persone con disabilità**.

Si tratta di interventi per far sì che i diritti siano effettivamente applicati e garantiti, così come l'Italia si è impegnata a fare, con la ratifica della Convenzione, avvenuta nel 2009.

Il programma, adottato con il Decreto del Presidente della Repubblica è il frutto di un lavoro coordinato che ha visto coinvolto non solo l'Osservatorio nazionale sulla condizione delle persone con disabilità, ma anche associazioni e federazioni di persone disabili, con l'istituzione di ben quattro gruppi di lavoro formati anche da enti locali, centri di ricerca, università, imprese, che si sono confrontati sul tema.

Obiettivo unico: uno sforzo affinché l'inclusione sociale, economica e culturale delle persone con disabilità sia realtà.

Da questo confronto sono emerse chiare indicazioni di lavoro che prevedono il coinvolgimento non solo delle istituzioni, ma anche di società civile e imprese, lungo sette linee d'azione che prevedono, ciascuna, specifici interventi e azioni:

- Linea d'intervento 1: Revisione del sistema di accesso, riconoscimento/certificazione della condizione di disabilità e del modello di intervento del sistema socio-sanitario.
- Linea d'intervento 2: Lavoro e occupazione
- Linea d'intervento 3: Politiche, servizi e modelli organizzativi per la vita indipendente e l'inclusione nella società.
- Linea d'intervento 4: Attuazione dei principi di accessibilità e mobilità
- Linea d'intervento 5: Processi formativi ed inclusione scolastica degli alunni con bisogni d'apprendimento speciali e degli adulti con handicap.
- Linea d'intervento 6: Salute, diritto alla vita, abilitazione e riabilitazione.
- Linea d'intervento 7: Cooperazione internazionale.

PER SCARICARE IL DECRETO [CLICCA QUI](#)

ALLEGAZIONE APE E NULLITÀ DEI CONTRATTI: I CHIARIMENTI DAL GOVERNO

Arriva un chiarimento su **contratti di compravendita o locazione di immobili** e obbligo di allegare l'**Attestato di Prestazione Energetica**, detto APE. Il ministro della Giustizia ha infatti risposto a un'interrogazione parlamentare ribadendo quanto stabilito nel d.l. Destinazione Italia, e cioè che non allegare l'APE ai contratti di compravendita e affitto non produce più nullità del contratto stesso, ma comporta una **sanzione pecuniaria**, che come sappiamo può arrivare a 18mila euro.

La confusione era sorta con l'accavallarsi del decreto Destinazione Italia e della Legge di Stabilità, che sul punto davano **disposizioni tra loro contraddittorie**: il primo revocava la sanzione dell'annullamento del contratto, la seconda sembrava invece reintrodurla.

Il decreto Destinazione Italia (commi 7 e 8 dell'art.1), stabilisce che i contratti di compravendita e affitto non accompagnati dall'APE non possono più essere dichiarati nulli, come era stato invece stabilito dal decreto 63/2013, il cosiddetto DL Ecobonus, e introduce invece un sistema di multe.

*Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione - recita il testo - è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria **da Euro 3.000 a Euro 18.000**; la sanzione è da Euro 1.000 a Euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.*

Tutto sembrava abbastanza chiaro, fino alla pubblicazione della **Legge di Stabilità 2014**. Questa infatti **sembra reintrodurre la sanzione della nullità** dei contratti, anche se rinviata, specificando che l'obbligo di allegare l'APE decorre dalla data di entrata in vigore del nuovo decreto ministeriale che adegua le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici. Peccato che per farlo la Legge di Stabilità intervenga su di una disposizione di legge – il comma 3-bis dell'articolo 6 del d.lgs. 192/2005 – appena soppressa dal d.l. Destinazione Italia, che appunto sostituisce con quanto sopra i commi 3 e 3 bis dell'articolo 6 del d.lgs. 192/2005 disposto dal DL 145/2013.

Una grossa confusione, ora risolta dalla **risposta ufficiale**: vale quanto disposto dal Destinazione Italia, cioè **non c'è e non ci sarà nullità dei contratti, ma solo sanzione pecuniaria**.

Il ministro ha infatti chiarito che la "Legge di Stabilità 2014 è **intervenuta su una norma non più in vigore**, essendo stata sostituita appena qualche giorno prima dal decreto legge Destinazione Italia". Sentito anche il Ministero dello Sviluppo Economico, si è così convenuto sull'inefficacia di quanto disposto nella Legge di Stabilità riconoscendo anche che "la nullità dei contratti di compravendita e di locazione a cui non sia stato allegato l'APE è da ritenersi una misura eccessiva, mentre la sanzione pecuniaria una misura adeguata".

Per risolvere definitivamente il pasticcio, è stato preannunciato che "sarà valutato, di concerto con il Ministero dello sviluppo economico, un **intervento di coordinamento normativo** per l'eliminazione dell'erroneo richiamo al non più vigente comma 3-bis da parte dell'articolo 1, comma 139, lettera a), della legge di stabilità, per la risoluzione delle questioni interpretative sollevate dagli interroganti".

Dunque, chi non allega l'APE ai contratti non rischia più l'annullamento ma la multa. Per il passato – ricordiamo - il decreto Destinazione Italia introduce invece una sorta di **sanatoria retroattiva** a favore dei contratti che, sulla base della normativa finora vigente, erano stati dichiarati nulli. Prevede infatti che, se la sentenza con cui è stata dichiarata la nullità non è passata in giudicato, la nullità può essere sostituita da sanzione pecuniaria.

Altro aspetto da sottolineare: nel testo del decreto non sono menzionati i contratti di trasferimento degli immobili a titolo gratuito. Differentemente da quanto richiesto prima dell'entrata in vigore del decreto, **in caso di donazione decade dunque l'obbligo** di allegare l'APE al contratto.

PER SCARICARE IL TESTO DELL'INTERROGAZIONE [CLICCA QUI](#)

GARE DI PROGETTAZIONE E PARAMETRI PROFESSIONALI: PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE IL DECRETO PARAMETRI BIS

Via libera ai parametri per calcolare i corrispettivi da porre a base di gara nell'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura, dopo l'abolizione delle tariffe professionali con il Decreto Liberalizzazioni.

Ricordiamo che è entrato in vigore il 21 dicembre 2013, il Decreto del 31 ottobre 2013, n. 143, "Parametri-bis", per il calcolo dei compensi professionali per le gare pubbliche.

In base a quanto stabilito dal Decreto, il corrispettivo del professionista sarà dato dal compenso e dalle spese ed oneri accessori.

In particolare, il compenso va determinato in base alle singole categorie componenti l'opera, alla complessità e la specificità della prestazione.

L'importo delle spese e degli oneri accessori sarà stabilito in maniera forfettaria, in percentuale rispetto all'importo dell'opera.

I nuovi parametri, ai sensi dell'art. 9 della Legge 27/2012, non dovranno comunque superare i compensi derivanti dalle vecchie tariffe minime, sotto il controllo della Stazione Appaltante.

PER SCARICARE IL DECRETO 31 OTTOBRE 2013 N. 143 [CLICCA QUI](#)



COME SCEGLIERE LA LAMPADA GIUSTA PER OGNI ESIGENZA

Messe da parte le tradizionali lampadine ad incandescenza, il mercato propone svariate tipologie con nuove etichettature; dal primo settembre 2013, infatti, sono entrate in vigore le nuove etichette per lampadine, rispondenti al regolamento europeo 874/2012.

Cosa indicano? Come sono? Quale lampadina acquistare?

Per aiutare i consumatori ad orientarsi verso un acquisto più consapevole ed un impiego più corretto proponiamo la guida "Scegli la lampadina giusta", realizzata dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Comitato Elettrico Italiano (CEI).

Scopo della pubblicazione è quello di fornire a tecnici e consumatori consigli ed informazioni sulle caratteristiche e terminologie delle lampadine di nuova generazione, relativamente a:

- significato di lumen
- lettura dell'etichetta energetica
- procedure di smaltimento
- tipologia di attacco
- modifica dell'intensità di una fonte luminosa

PER SCARICARE LA GUIDA: SCEGLI LA LAMPADINA GIUSTA [CLICCA QUI](#)



NEWS FISCALI



DONAZIONE: BASE IMPONIBILE DI UN IMMOBILE

Per la determinazione della base imponibile di un immobile oggetto di donazione, si fa riferimento, in caso di trasferimento della piena proprietà, al valore venale del bene in comune commercio al momento della stipula dell'atto (articolo 14, Dlgs 346/1990). Il valore dichiarato non può essere soggetto a rettifica da parte dell'ufficio, se risulta superiore a quello determinato con il meccanismo della valutazione automatica, ottenuto

moltiplicando il valore catastale del bene per determinati coefficienti indicati dalla legge, ad esempio, 110 per la prima casa, 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C, escluse le categorie A/10 e C/1 (articolo 34, comma 5, Dlgs 346/1990).

ISTANZE TRASMESSE PER VIA TELEMATICA: IMPOSTA DI BOLLO FORFETTARIA

A decorrere dal **1° gennaio 2014**, per le **istanze trasmesse per via telematica** agli uffici e agli organi, anche collegiali, dell'Amministrazione dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni, loro consorzi e associazioni, delle Comunità montane e delle Unità Sanitarie Locali, nonché agli enti pubblici in relazione alla tenuta di pubblici registri, tendenti ad ottenere l'emanazione di un provvedimento amministrativo o il rilascio di certificati, estratti, copie e simili è dovuta **l'imposta di bollo nella misura forfettaria di euro 16,00, a prescindere dalla dimensione del documento**. Lo ha stabilito la **legge n. 147/2013** (Legge di stabilità 2014), all'art. 1, commi 591 e 592, apportando modifiche all'art. 3 della Tariffa, Parte Prima, annessa al D.P.R. n. 642/1972, aggiungendo il nuovo comma 1-bis.

CAPARRA IN CONTANTI E SOGLIA ANTIRICICLAGGIO

A fronte di una fattura unica per la vendita di un bene il cui importo è superiore al limite dei 1.000 euro e comunque possibile accettare il versamento di denaro contante a titolo di caparra purché entro la soglia dei 1.000 euro. Lo sostiene il Dipartimento del Tesoro del MEF in una delle FAQ pubblicate sul suo sito internet.

DETRAZIONE RISPARMIO ENERGETICO, DALLE ENTRATE LA GUIDA AGGIORNATA CON LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ

In seguito alle novità introdotte con la Legge di stabilità 2014, l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato al mese di dicembre 2013 la Guida **"Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico"**, che descrive i vari tipi di intervento per i quali si può richiedere la detrazione (dall'Irpef e dall'Ires) e riassume gli adempimenti richiesti e le procedure da seguire per poterne usufruire.

Proroga e poi graduale riduzione dell'aliquota

Nella nuova Guida si ricorda che la Legge di stabilità 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147) ha prorogato la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

L'agevolazione è stata confermata nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014. La detrazione è invece pari al 50% per le spese che saranno effettuate nel 2015. Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che riguardano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, la detrazione si applica nella misura del 65% se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 6 giugno 2013 e il 30 giugno 2015, e nella misura del 50% per le spese che saranno effettuate dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016.



Dal 1° gennaio 2016 (per i condomini dal 1° luglio 2016) l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale del 36% prevista per le spese relative alle ristrutturazioni edilizie.

Le novità introdotte negli ultimi anni

Tra le principali disposizioni introdotte negli ultimi anni, la Guida ricorda:

- l'obbligo di inviare una comunicazione all'Agenzia delle Entrate, quando i lavori proseguono oltre un periodo d'imposta;
- la modifica del numero di rate annuali in cui deve essere ripartita la detrazione (dal 2011 è obbligatorio, infatti, ripartire la detrazione in dieci rate annuali di pari importo);
- l'esonero dall'obbligo di presentazione dell'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica per la sostituzione di finestre, per l'installazione dei pannelli solari e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale;
- la ritenuta d'acconto (del 4%) che banche e Poste devono operare sui bonifici effettuati dai contribuenti non titolari di reddito d'impresa;
- l'eliminazione dell'obbligo di indicare separatamente il costo della manodopera nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

PER SCARICARE LA GUIDA AGGIORNATA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)

DA FEBBRAIO L'IMPOSTA DI REGISTRO VA IN F24



Ancora un intervento amministrativo per semplificare gli adempimenti fiscali a carico dei contribuenti. A partire dal prossimo 1 febbraio, viene ampliato l'ambito di utilizzo del modello di pagamento **"F24 versamenti con elementi identificativi"** ("F24 Elide"), ora esteso all'imposta di registro, ai tributi speciali, ai compensi, all'imposta di bollo, alle sanzioni e agli interessi, dovuti in riferimento alla registrazione dei contratti di locazione e di affitto dei beni immobili.

A stabilirlo il **provvedimento** direttoriale del 3 gennaio. La misura fa parte del pacchetto delle semplificazioni fiscali presentate, con relativa tabella di marcia, nella conferenza stampa dello scorso 3 luglio.

I titolari di partita Iva devono presentare "F24 Elide" esclusivamente tramite i servizi on line dell'Agenzia o quelli del sistema bancario e postale, direttamente o tramite intermediari abilitati. I contribuenti che non possiedono partita Iva, invece, oltre che in via telematica, possono presentare il modello anche presso banche, Poste italiane e agenti della riscossione.

"F24 Elide" è utilizzabile, per le somme connesse alla registrazione delle locazioni, a partire dall'1 febbraio, ma, per non disorientare i contribuenti e per consentire agli intermediari di adeguare le procedure, fino al 31 dicembre sarà possibile eseguire i versamenti in questione anche con il "tradizionale" modello F23.

Dall'1 gennaio 2015, invece, la nuova modalità acquisirà l'esclusiva: "F24 Elide" sarà l'unico canale percorribile per pagare i tributi su locazioni e affitti immobiliari.



LOCAZIONI ABITATIVE: CANONI NON PERCEPITI

I redditi degli immobili a uso abitativo concessi in locazione, anche se non percepiti, concorrono a formare il reddito complessivo del proprietario (o titolare di altro diritto reale) dell'immobile. I relativi canoni non dovranno però essere

dichiarati dal momento in cui si conclude il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino (articolo 26, comma 1 del Tuir). In tale ipotesi, il reddito dei fabbricati è determinato sulla base della sola rendita catastale. In assenza, invece, di un procedimento di sfratto concluso, il canone

di locazione deve essere "comunque dichiarato così come risultante dal contratto di locazione, ancorché non percepito, rilevando in tal caso il momento formativo del reddito e non quello percettivo" (circolare ministeriale n. 150 del 1999).

ESCLUSIONE TARSU PER RIFIUTI SPECIALI

L'articolo 62, comma 3, del Decreto Legislativo n. 507/93 prevede espressamente l'esclusione della TARSU per quelle superfici dove "per specifiche caratteristiche strutturali e per destinazione si formano di regola rifiuti speciali". Ai fini dell'esclusione sono quindi necessari i seguenti requisiti:

- deve trattarsi di locali o aree che abbiano una obiettiva configurazione che li rendano idonei ad usi produttivi e non abitativi (ad esempio, sono tali i capannoni industriali, i laboratori e altri locali operativi);
- è necessario l'effettivo utilizzo a scopi produttivi;
- infine, è necessario che all'interno dei locali in questione si producano di regola rifiuti speciali non assimilati agli urbani. L'inciso "di regola" è molto importante, in quanto sta a significare che, ai fini dell'esclusione, la produzione di rifiuti speciali non assimilati deve essere continuativa (e non occasionale) e prevalente rispetto alla eventuale produzione anche di rifiuti assimilati. Pertanto, ai fini dell'esclusione, la produzione di rifiuti speciali non assimilati potrebbe anche non essere esclusiva e concorrere con la produzione di rifiuti assimilati. L'importante è che la prima abbia i caratteri della continuità e prevalenza rispetto ai secondi.

Aree con produzione promiscua

Può accadere che all'interno degli stessi locali, nell'ambito delle attività produttive, si producano sia rifiuti speciali non assimilati sia rifiuti assimilati, entrambi in quantità apprezzabili.

In tal caso non può aver luogo l'esclusione, ma è tuttavia possibile applicare una riduzione percentuale della tassa, se prevista nel regolamento comunale, ai sensi dell'articolo 62, comma 3, ultimo periodo, del Decreto Legislativo n. 507/93.

Oneri formali per beneficiare dell'esclusione

Una questione di particolare importanza è se sia necessario che il contribuente dichiari la produzione dei rifiuti speciali nella denuncia originaria o di variazione, per beneficiare dell'esclusione.

Al riguardo si segnalano diversi orientamenti contrastanti.

Secondo un primo orientamento, la produzione di rifiuti speciali è una vera e propria causa di esclusione della tassa, che opera ex lege, a prescindere dalla denuncia del contribuente.

Quest'ultimo, quindi, non deve porre in essere alcun adempimento particolare per poter fruire dell'esclusione.

Un altro orientamento pure ritiene che il contribuente non abbia l'onere formale della denuncia, ma questo non in ragione della natura di "causa di esclusione" della circostanza in esame, bensì in ragione del fatto che l'articolo 62, comma 3, citato, non richiede alcun adempimento per il caso della produzione di rifiuti speciali, a differenza delle altre cause di esonero previste dal precedente comma 2 dello stesso articolo 62 (inidoneità tout court alla produzione di rifiuti).

Infine, vi è un terzo orientamento, avallato da alcune sentenze della Cassazione, secondo cui la produzione dei rifiuti speciali non è propriamente una causa di "esclusione", bensì di mera "esenzione". Essa pertanto deve necessariamente essere oggetto di denuncia da parte del contribuente, che, altrimenti, non potrà beneficiarne (Cassazione, sentenza del 1 giugno 2009, n. 12773; Cassazione, sentenza del 8 febbraio 2005, n. 2495).

Avviso di accertamento: mezzi di tutela del contribuente

Qualora il Comune contesta con un avviso di accertamento la tassabilità di maggiori superfici (includendo anche quelle produttive di rifiuti speciali non assimilati), il contribuente potrà attivare i seguenti mezzi di tutela:

- presentare una istanza di autotutela al Comune (e/o alla società incaricata della gestione del tributo);
- presentare ricorso in Commissione tributaria provinciale entro 60 giorni dalla ricezione dell'avviso di accertamento.

Si evidenzia che l'autotutela e il ricorso in Commissione tributaria non sono rimedi alternativi, ma possono essere perseguiti entrambi, in parallelo.

Si tenga presente che la presentazione della istanza di autotutela non interrompe né sospende il termine per proporre ricorso (60 giorni).

Pertanto, se il contribuente si limita a presentare la sola istanza di autotutela ed il Comune dovesse respingerla, il contribuente avrà perso la possibilità del ricorso se nel frattempo sono decorsi i 60 giorni.

Premesso questo, vediamo come potrebbe il contribuente dimostrare la produzione dei rifiuti speciali non assimilati, sia in sede di autotutela che in sede di ricorso.

In entrambi i casi, sono valide prove i MUD, i registri di carico e scarico o i formulari (FIR), di cui agli articoli 190 e 193 del Testo Unico Ambiente, che sono appunto lo strumento indicato dal legislatore per attestare l'ottemperanza agli obblighi di smaltimento previsti a carico del produttore dei rifiuti speciali.

Il contribuente, inoltre, potrà sempre chiedere all'Amministrazione un sopralluogo nell'ambito dell'autotutela (sopralluogo che viene effettuato generalmente da un incaricato della società di gestione).

Nell'ambito del ricorso, potrà chiedere alla Commissione la verifica dell'effettivo stato dei luoghi e/o una consulenza tecnica da parte di un esperto nominato dal giudice (le parti possono anche farsi assistere da un tecnico di fiducia).

LA TASSAZIONE DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO: UNO STUDIO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Sull'argomento della nuova tassazione dei trasferimenti immobiliari segnaliamo lo **Studio n. 1011-2013/T**, approvato dall'Area scientifica - Studi tributari l'11 dicembre 2013 e approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 13 dicembre 2013, dal titolo "**La tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso dal 1° gennaio 2014**".

L'art. 10 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 (decreto sul federalismo fiscale), modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. n. 104 del 12 settembre 2013, convertito dalla L. 8 novembre 2013, n. 128, intervenendo direttamente sull'art. 1 della Tariffa - Parte Prima allegata al D.P.R. n. 131/1986 (testo unico dell'imposta di registro), **semplifica**, a decorrere dal 1° gennaio 2014, la tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso. Si tratta di una riforma che, **circoscrivendo a sole tre aliquote l'imposizione proporzionale (2% - 9% - 12%)**, stravolge in maniera radicale l'impianto normativo precedente, storicamente consolidato, in ragione di una differenziazione delle fattispecie imponibili sia al fine di un'imposizione proporzionale (con aliquote del registro determinate nelle misure dell' 1%, 3%, 7%, 8%, 15%).

L'art. 10 del D.Lgs. n. 23/2011 ha anche introdotto un'altra disposizione di rilevante impatto sui contribuenti: si tratta di quella prevista al comma 4, secondo cui, in relazione agli atti soggetti alla nuova imposta di

registro del 2% o del 9%, **sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali.**

In merito all'**entrata in vigore delle nuove disposizioni**, in mancanza di un puntuale regime transitorio, secondo lo studio notarile, *"troveranno applicazione i principi generali dell'ordinamento circa la successione delle norme nel tempo che, relativamente alla tassazione degli atti, hanno riguardo all'irretroattività della legge e alla tutela dei diritti quesiti in ragione degli atti compiuti. Più precisamente saranno regolati dalla nuova disciplina tutti gli atti "non compiuti" al 31 dicembre 2013 ovverosia, in positivo, gli atti pubblici e le scritture autenticate formati dal 1° gennaio 2014, risultando, per tali atti, irrilevante il giorno della registrazione dell'atto".*

PER SCARICARE IL DOCUMENTO [CLICCA QUI](#)

NUOVI COEFFICIENTI DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DAL 2014

Con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 12.12.2013 pubblicato sulla G.U. n. 292 del 13.12.2013 e' stata disposta la riduzione del tasso legale dal 2,5% all' 1% con decorrenza dal 1* gennaio 2014.



Di conseguenza sono stati aggiornati i coefficienti relativi al diritto di usufrutto che si applicheranno agli atti pubblici formati, alle scritture private autenticate e non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni apertesi e alle donazioni fatte a partire dall '1.1.2014. (D.M. Economia e Finanze 23.12.2013 su G.U. 303 del 28.12.2013).

Viene quindi aggiornato il prospetto dei coefficienti allegati al Testo Unico dell'Imposta di Registro - D.P.R. 131/1986) come segue:

Il Decreto fissa inoltre in 100 volte il multiplo da utilizzare nella determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite e pensioni.

Eta` del beneficiario				Coefficiente
da	0	a	20	95,00
da	21	a	30	90,00
da	31	a	40	85,00
da	41	a	45	80,00
da	46	a	50	75,00
da	51	a	53	70,00
da	54	a	56	65,00
da	57	a	60	60,00
da	61	a	63	55,00
da	64	a	66	50,00
da	67	a	69	45,00
da	70	a	72	40,00
da	73	a	75	35,00
da	76	a	78	30,00
da	79	a	82	25,00

da	83	a	86	20,00
da	87	a	92	15,00
da	93	a	99	10,00

Come si calcola il diritto di usufrutto:

Valore di un immobile in piena proprietà: 150.000 euro (a) Tasso di interesse legale (da 1.1.2014) 1% (b) - Eta` del beneficiario (anni compiuti) anni 55 - coefficiente da tabella di cui sopra = 65 (c) Rendita annua (a) x (b) = 1.500 (d) (d=150.000 x 1%)

Valore dell'usufrutto: (d) x (c) = 97.500 (e) (e= 1500 x 65)

Valore della nuda proprietà: (a) - (e) = 52.500 (= 150.000 - 97.500)

PER SCARICARE IL TESTO DEL DECRETO [CLICCA QUI](#)

VALORE CATASTALE IN CASO DI SUCCESSIONE

La base imponibile per i beni immobili compresi nell'attivo ereditario è determinata assumendo il valore venale in comune commercio al momento di apertura della successione (articolo 14 del Dlgs 346/1990). Tale valore può essere soggetto a rettifica da parte dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, salvo che si tratti di immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita per i quali il valore dichiarato, ai fini dell'imposta di successione, non sia inferiore a quello catastale. Questo, nel caso degli edifici appartenenti ai gruppi A e C (escluse le categorie A/10 e C/1), si ottiene applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5%, i seguenti moltiplicatori: 100 se prima casa, 120 negli altri casi. Al riguardo, è opportuno precisare che la norma, relativamente alla nozione di prima casa, si riferisce agli eredi e non al soggetto deceduto



AGGIORNAMENTO DEI COSTI E DEI RIMBORSI CHILOMETRICI

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'aggiornamento dei costi chilometrici che servono a quantificare i rimborsi per coloro che utilizzano il proprio veicolo svolgendo attività per altri. Sono state pubblicate infatti, sul Supplemento ordinario n. 86 alla G.U. 23/12/2013 n. 300, le Tabelle nazionali dei costi chilometrici di esercizio di autovetture e motocicli elaborate dall'ACI ai sensi dell'Art. 3, comma 1, del decreto legislativo 2 settembre 1997, n. 314. Le tabelle sono elemento indispensabile per calcolare l'importo dei rimborsi (a professionisti o dipendenti) che utilizzano il proprio veicolo a favore del cliente o datore di lavoro, ma anche per determinare il valore del benefit di cui usufruisce il lavoratore dipendente al quale venga data in consegna dall'azienda o dal professionista un veicolo per l'espletamento della propria attività lavorativa.

PER SCARICARE LE TABELLE [CLICCA QUI](#)

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE FISCALE DEI TERRENI: RIAPERTURA DEI TERMINI

La legge di stabilità per il 2014 ha riaperto il termine per la rideterminazione del valore fiscale dei terreni edificabili e agricoli nonché dei titoli, quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, di proprietà di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali. Il termine, che era scaduto il 30 giugno 2013, è fissato ora al 30 giugno 2014. Entro tale data deve essere asseverata la perizia e deve essere pagata l'imposta sostitutiva (o almeno la prima rata, in caso di rateazione).

IMPIANTI FOTOVOLTAICI REALIZZATI SU TERRENI CON DIRITTO SUPERFICIARIO

L'Agenzia delle Entrate con la **circolare n.36/2013** ha fornito opportuni chiarimenti con riguardo alla realizzazione di impianti fotovoltaici insistenti su terreni oggetto della costituzione di un diritto di superficie.

Come noto, il diritto di superficie è un diritto reale per cui, in base all'articolo 952 del codice civile, *"il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo"*.

Nella sostanza, pertanto, la caratteristica peculiare del diritto di superficie è quella di separare la proprietà della costruzione da quella del terreno su cui la stessa insiste.

Solitamente, nell'ipotesi in cui venga costituito un diritto di superficie al fine di realizzare un parco fotovoltaico, il contratto presenta le seguenti caratteristiche:

- il diritto è concesso a tempo determinato dal proprietario del terreno a favore dell'impresa produttrice di energia che deve costruire l'impianto
- l'impresa produttrice versa quote di importo costante a titolo di corrispettivo a fronte del diritto di costruire gli impianti
- l'impresa produttrice si impegna a rimuovere le opere al momento della scadenza del contratto.

Da un punto di vista strettamente civilistico, occorre tener presente, al riguardo, che i punti sopra elencati sono tipici anche del contratto di locazione. Di conseguenza, per qualificare correttamente il contratto posto in essere, si deve tener conto dei principi generali enunciati dal codice civile. In particolare, l'articolo 1362 stabilisce che, nell'interpretare il contratto, si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole, anche valutando il comportamento complessivo delle parti, anche posteriore alla conclusione del contratto.

Con riferimento alla costituzione del diritto di superficie, la predetta volontà deve concretarsi:

- nel costituire il cosiddetto *ius aedificandi*
- nel concedere il mero godimento del fondo.

Dal punto di vista fiscale, l'articolo 9, comma 5, del Tuir, dispone, in linea generale, che, ai fini delle imposte sui redditi, le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento.



Pertanto, il corrispettivo conseguito dalla cessione del diritto di superficie deve essere assoggettato alle norme fiscali che disciplinano la cessione a titolo oneroso dei beni immobili. In particolare, l'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, include tra i redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni. In tale ipotesi, la plusvalenza sarà costituita dalla differenza fra i corrispettivi percepiti e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo (articolo 68, comma 1, del Tuir).

Tuttavia, in base a quanto precisato nella circolare 36/2013, l'articolo 67, comma 1, del Tuir, non può trovare applicazione nel caso in cui il diritto di superficie sia stato concesso senza che il medesimo sia stato precedentemente acquistato a titolo oneroso.

In tale fattispecie, non si ritiene corretto scomputare dai compensi percepiti per la cessione del diritto di superficie il costo sostenuto per l'acquisto della piena proprietà dell'immobile. Così facendo, infatti, sarebbero posti a confronto due valori fra loro non omogenei.

In precedenza, peraltro, la risoluzione 78/E/2003 aveva già precisato che la cessione di beni immobili acquistati a titolo originario non può essere ricondotta fra le fattispecie ricomprese nell'attuale articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir.

La soluzione interpretativa adottata dalla circolare in commento tiene conto del fatto che l'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, ha la finalità di sottoporre a tassazione le cessioni di beni immobili che, in ragione del breve periodo di tempo intercorrente fra l'acquisizione e la cessione, possono configurare operazione con connotazioni essenzialmente speculative.

Occorre inoltre tener presente che la fattispecie contenuta nell'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir, contempla in ogni caso la definitiva cessione del bene, la quale, naturalmente, non consente al cedente del bene di porre in essere ulteriori operazioni speculative.

Al contrario, la costituzione di un diritto di superficie (e, più in generale, di un diritto reale di godimento) consente al soggetto che concede il diritto di riacquistare, dopo un certo periodo, la piena proprietà del bene e, di conseguenza, la possibilità di costituire altri diritti reali sul bene medesimo nonché di continuare a sfruttarne la potenzialità reddituale.

Pertanto, in base a quanto precisato nella circolare, i compensi percepiti dal concedente il diritto di superficie acquisito a titolo originario devono essere inclusi fra i redditi diversi derivanti dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere (articolo 67, comma 1, lettera l), del Tuir).

Ne consegue che la plusvalenza da assoggettare a tassazione è costituita dalla differenza fra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificamente inerenti alla sua produzione (articolo 71, comma 2, del Tuir).

STOP AL CONTANTE PER IL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE DELLE ABITAZIONI

E' stata pubblicata nel supplemento ordinario n. 87 della Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.302 del 27 dicembre 2013 la Legge di Stabilità 2014 contenente una rilevante novità per tutti coloro che hanno dato in locazione la propria abitazione: dal 1 gennaio 2014 i canoni di affitto potranno essere riscossi solo utilizzando mezzi di pagamenti tracciabili.

La norma. L'art. 50 della Legge di Stabilità 2014 recita : "(...) *i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore*".

Il nuovo obbligo deve essere rispettato a partire dal 1° gennaio 2014. Si applica il principio di cassa: per cui è irrilevante il mese a cui viene imputato il pagamento (mese relativo all'anno corrente o mensilità arretrata) è necessario utilizzare uno strumento tracciabile anche per pagare l'affitto del mese di dicembre 2013.

Alla luce del nuovo dettato **potranno essere accettati solo pagamenti tracciabili: assegni bancari, postali, circolari, bonifici, le carte di credito e le carte di debito. Qualsiasi mezzo di pagamento, sarà accettato, purché il medesimo sia in grado di assicurare la tracciabilità.**

Tale obbligo scatta a prescindere dall'ammontare del canone di locazione corrisposto. Viene meno anche il limite di 1.000 euro previsto dalle norme antiriciclaggio.

L'obbligo riguarda tutte le proprietà che vengono date in affitto, quindi: abitazioni turistiche, case dove vivono studenti universitari, locazioni transitorie, case vacanze. Per ciò che concerne gli studenti fuori sede, le agevolazioni loro spettanti, potranno essere concesse solo dietro idonea attestazione di pagamento dalla quale si evinca l'utilizzo del bonifico o dell'assegno come mezzo di pagamento stesso.

L'obbligo riguarda solo il pagamento di canoni di locazione per uso abitazione. Vengono esclusi da tale obbligo – fatto salvo la soglia di 1.000 euro prevista dall'antiriciclaggio – i pagamenti dei canoni di locazione di negozi per uso commerciale, uffici e in generale ogni immobile che non abbia destinazione abitativa. Sono esclusi tutti gli "alloggi rientranti nell'edilizia residenziale pubblica".

Anche se la norma non lo prevede espressamente, anche per la locazione dei box auto, se sono una pertinenza dell'abitazione, devono considerarsi al pari di un immobile abitativo: quindi c'è l'obbligo della tracciabilità. Se il proprietario concede in locazione contestualmente l'abitazione e l'annesso box tutto il pagamento va eseguito con mezzi tracciabili; se si affitta un box annesso a un capannone, siccome non si avrà la finalità abitativa, si potrà usare il contante.

Al rispetto delle regole sono chiamati i singoli comuni che potranno fare riferimento ai registri di anagrafe condominiale ed alle annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali. Questo significa che comunque gli amministratori di condominio dovranno sempre tenere aggiornati i loro registri dell'anagrafe condominiale. Si potrebbe anche utilizzare l'Anagrafe immobiliare quale banca dati del territorio che di fatto non è altro che una nuova banca dati catastale volta alla individuazione del patrimonio immobiliare. Compito dell'anagrafe è quello di attestare ai fini fiscali lo stato d'integrazione delle banche dati disponibili presso l'agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali, in tal modo assicurando la legittimità delle attività ispettive e di aggiornamento condotte dagli operatori, tra i quali le amministrazioni pubbliche e i professionisti, ivi compresi i notai, nonché delle dichiarazioni circa la provenienza dei beni e della loro titolarità di diritti su di essi vantati dai contribuenti.



RISTRUTTURAZIONE SU IMMOBILE DI LUSO

L'agevolazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è applicabile in relazione a lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, eseguiti su unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze.

Non esiste alcuna restrizione per le abitazioni di lusso. Analogamente, è possibile usufruire dell'aliquota Iva agevolata al 10% sulle prestazioni di servizi relative a tali interventi.

BONUS RISTRUTTURAZIONI E CONIUGE A CARICO

Fatta eccezione per alcune ipotesi, **le detrazioni Irpef per oneri sono personali**. Spettano, in altri termini, soltanto **a chi in origine ha sostenuto le spese**. Il bonus per le ristrutturazioni edilizie e quello per le opere di riqualificazione energetica **non possono essere trasferiti a favore del familiare di cui si è a carico**. Anche nell'ipotesi in cui l'imposta lorda del coniuge che ha effettuato la spesa, anche pro quota, non sia tale da assorbire la detrazione spettante, la parte residua non può usufruirne dall'altro coniuge.

PRIMA CASA NEL COMUNE IN CUI SI LAVORA

I requisiti per usufruire dell'agevolazione prima casa sono i seguenti: a) il trasferimento deve avere a oggetto un'abitazione non appartenente alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli/palazzi); b) l'immobile deve essere ubicato nel comune di residenza dell'acquirente o, se diverso, in quello in cui lo stesso svolge la propria attività, ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede l'impresa da cui dipende, ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, deve essere acquistato come prima casa nel territorio italiano; c) l'atto di trasferimento deve contenere la dichiarazione dell'acquirente, richiesta a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo ad abitazione nel comune in cui effettua l'acquisto e di non essere titolare, nemmeno per quote (anche in regime di comunione legale), di altre abitazioni situate nel territorio nazionale acquistate utilizzando l'agevolazione in oggetto. È possibile fruire dell'aliquota ridotta sull'atto di compravendita anche nell'ipotesi in cui l'acquirente non trasferisca la residenza nel comune in cui è ubicato l'immobile, a condizione che questi svolga in quell'ambito territoriale la propria attività, anche non remunerata, come, ad esempio le attività di studio, di volontariato e sportiva (circolare 1/E del 1994 e circolare 19/E del 2001).

in
evidenza

LA GUIDA AL CREDITO AI CONSUMATORI DELLA BANCA D'ITALIA

Il 15 gennaio 2014 la Banca d'Italia ha diramato La Guida **"Il credito ai consumatori in parole semplici"** nell'ambito del progetto di educazione finanziaria.

La Guida illustra cos'è il credito al consumo, spiegando in parole semplici e comprensibili cosa sia il prestito non finalizzato, l'apertura di credito in conto corrente, la carta di credito revolving, il prestito finalizzato, il TAN – TAEG – TEGM e l'usura, come richiedere il finanziamento e quale forma scegliere, i documenti da presentare, il diritto di recesso, i diritti del consumatore, oltre a fornire la chiara esposizione di cosa siano i rischi, la delegazione di pagamento, la fideiussione, il fido e gli altri termini che vengono utilizzati nelle operazioni di credito al consumo.

PER SCARICARE LA GUIDA **CLICCA QUI**

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E BONIFICO ESTERO

Per usufruire dell'agevolazione per lavori di ristrutturazione edilizia, è necessario che il pagamento delle spese **avvenga mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato**. Non è riconosciuta la detrazione in caso di bonifico carente di tali requisiti. Infatti, la non completa compilazione del bonifico pregiudica la possibilità di rispettare, da parte delle banche e di Poste italiane, l'obbligo di operare la ritenuta all'atto dell'accredito del pagamento (risoluzione 55/E del 2012).



ISTAT, AGGIORNATO L'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO AL MESE DI DICEMBRE 2013

Anche per il mese di dicembre 2013 è stato aggiornato l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Nel mese di dicembre 2013 si è registrato un aumento dello 0,2% rispetto al mese precedente e dello 0,7% nei confronti di dicembre 2012. Di seguito i valori relativi a dicembre 2013.

Indice generale FOI: 107,1

Variazione percentuale rispetto al mese precedente : + 0,2

Variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente : + 0,7



SENTENZE

GRAVI VIZI DELL'OPERA: RISPONDE ANCHE IL COMMITTENTE IN CASO DI INGERENZA NELLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI

Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 6324 del 14 gennaio 2014

In tema di responsabilità del venditore-costruttore per gravi difetti dell'opera, l'art. 1669 c.c., mirando a finalità di ordine pubblico, è applicabile non solo nei casi in cui il venditore abbia personalmente, cioè con propria gestione di uomini e mezzi, provveduto alla costruzione, ma anche nelle ipotesi in cui, pur avendo utilizzato l'opera di soggetti professionalmente qualificati, come l'appaltatore, il progettista, il direttore dei lavori, abbia mantenuto il potere di impartire direttive o di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività, sicché anche in tali casi la costruzione dell'opera è a lui riferibile.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: SÌ AL RISARCIMENTO MA SOLO SE L'IMMOBILE VIENE RIMESSO SUL MERCATO

Corte di Cassazione, Sez. III Civile, Sentenza n. 530 del 14 gennaio 2014

In caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, un volta cessata l'occupazione dell'immobile, il danno risarcibile a titolo di lucro cessante per il locatore è rappresentato dalla mancata percezione di un introito mensile per tutto il tempo presumibilmente necessario per poterlo nuovamente affittare. Questo, però senza alcun automatismo, gravando comunque sul locatore la prova di aver rimesso l'immobile sul mercato e individuando nel periodo di preavviso una soglia massima orientativa per il risarcimento.

LOCAZIONI E CALDAIE DIFETTOSE: IL PROPRIETARIO È RESPONSABILE DEGLI INCIDENTI ANCHE SENZA CONTRATTO D'AFFITTO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 1508 del 15 gennaio 2014

La Corte di Cassazione ha stabilito che non è necessaria la prova di un contratto scritto di locazione per attribuire, ai proprietari di una casa, la responsabilità per la morte degli affittuari, causata dall'esalazione di monossido di carbonio dovuta al cattivo funzionamento della caldaia.

Il fatto che il decesso degli affittuari fosse avvenuto in assenza di un contratto di affitto non esenta i proprietari dell'immobile dalla responsabilità per l'incidente mortale. Nel caso di specie, alle due vittime erano state date le chiavi di casa solamente per permettere una visita preliminare all'immobile. I due aspiranti



inquilini, prima di trasferirsi nell'alloggio, avevano cominciato dei lavori di imbiancatura e allacciato a loro nome le utenze.

Secondo la Cassazione, queste circostanze indicano che tra le parti fosse stato effettivamente già stipulato, per fatti concludenti, un **contratto di comodato gratuito**, finalizzato alla anticipazione degli effetti del futuro contratto scritto di locazione, con il trasferimento della detenzione dell'immobile. Da ciò, "originava **in capo ai proprietari una posizione di garanzia della sicurezza del bene che andavano a consegnare**". La suprema Corte ha quindi annullato, ai soli effetti civili, la sentenza del giudice di merito, rinviata per le verifiche.

DIFFORMITÀ E VIZI DELL'OPERA: IL TERMINE DI DECADENZA DI OTTO GIORNI NON VALE PER LE PRESTAZIONI INTELLETTUALI

Corte di Cassazione Civile, Sezione seconda, Sentenza n. 28575 del 20 dicembre 2013

Il termine di **decadenza** di cui all'art. 2226 codice civile per la denuncia di difformità e vizi dell'opera è stato fissato dal legislatore in **otto giorni** dal momento della scoperta (del vizio o della difformità),

Ma questo termine opera anche per le prestazioni di carattere intellettuale? A tale quesito la Suprema Corte ha fornito risposta sostanzialmente negativa.

Oggetto controverso del caso esaminato dalla Corte è la **prestazione intellettuale** fornita dall'architetto che sia anche direttore dei lavori per il comportamento assunto durante l'esecuzione dell'opera. A seguito di notifica di decreto ingiuntivo da parte dell'architetto, direttore di lavori di cui il ricorrente era commissionario, quest'ultimo proponeva opposizione sulla base del fatto che il professionista sarebbe risultato inadempiente ai suoi doveri, sino al punto di essere stato **sostituito da altro professionista**. Accolta in primo grado, l'opposizione veniva tuttavia rigettata in appello, poiché rilevava la Corte territoriale come la denuncia dei vizi fosse avvenuta oltre il termine decadenziale di legge. Il committente proponeva quindi ricorso in Cassazione.

Nell'accogliere le doglianze proposte dal privato la Suprema Corte richiama giurisprudenza costante, avallata dalle Sezioni Unite, secondo cui *"le disposizioni dell'art. 2226 c.c., in tema di decadenza e prescrizione dell'azione di garanzia per i vizi dell'opera, sono inapplicabili alla prestazione d'opera intellettuale, ed in particolare alla prestazione del professionista che abbia assunto l'obbligazione della redazione di un progetto di ingegneria o della direzione dei lavori, ovvero l'uno e l'altro compito, attesa l'eterogeneità della prestazione rispetto a quella manuale, cui si riferisce l'art. 2226 c.c."*. E' da escludere che operi, nel caso in

oggetto, la **distinzione tra obbligazioni di mezzo e di risultato**, poiché in casi come questo è molto frequente una **commistione** tra tali due criteri risolutivi. Limitatamente a questo motivo di ricorso, lo stesso viene accolto, e la Cassazione rinvia per la decisione ad altra composizione della Corte d'appello, la quale dovrà giudicare questa volta utilizzando il principio di diritto enunciato dalla Corte.

I GIUSTIFICATI MOTIVI NECESSARI PER IL DINIEGO DI RINNOVO DELLA LOCAZIONE ALLA PRIMA SCADENZA

Corte di Cassazione, Sezione terza, Sentenza n. 28469 del 19 dicembre 2013

Il **locatore di immobile ad uso abitativo** può evitare il rinnovo del contratto alla prima scadenza solo per **giustificati motivi**, cause tassativamente elencate dalla legge 392/1978. Quando ciò accade, il locatore

ha **sei mesi** di tempo per destinare l'immobile all'uso dichiarato in disdetta; scaduto tale termine, il conduttore potrà agire avverso il locatore per inadempimento.

La presunzione connessa all'esistenza di tali motivi non è assoluta, bensì *iuris tantum*, dunque **suscettibile di prova contraria**. Ciò significa che, come nel caso in oggetto, se l'immobile non viene destinato all'uso dichiarato entro i sei mesi di legge, il locatore potrà andare esente da responsabilità nel momento in cui provi che il ritardo non sia dovuto a suo dolo o colpa, ma per eventi esterni imprevedibili e non dipendenti dalla sua volontà. **L'onere della prova resta a carico del locatore; questo soggetto dovrà infatti dimostrare di aver adottato tutte le accortezze possibili.**

Nel caso in oggetto il conduttore, a seguito di disdetta, ha intimato al locatore il risarcimento del danno subito poiché il figlio del dante causa - tale il motivo dichiarato in disdetta, cioè la destinazione familiare del bene rilasciato - non avrebbe mai abitato l'immobile. La ricostruzione del ricorrente, basata sull'assunto che le competenti autorità non si sarebbero attivate in tempo al fine dell'utile rilascio dei permessi necessari alle modifiche abitative richieste dal figlio, è stata qualificata dalla Suprema Corte come "fantasiosa"; il ricorrente non avrebbe assolto l'onere della prova richiesta dalla legge, la quale accorda sicuramente maggiori tutele in capo al conduttore, identificato come parte debole del rapporto contrattuale.

PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5523 del 21 novembre 2013

Ai sensi dell'art. 24 comma 1, T.U. dell'Edilizia 6 giugno 2001 n. 380, il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ma tale accertamento fa proprio anche l'integrale conformità delle opere realizzate al progetto approvato come attestato dalla licenza di abitabilità. **Al tempo stesso l'accertamento della piena conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie ed alle prescrizioni del permesso di costruire, nonché alle disposizioni di convenzione urbanistica, costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità.**

RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE IN ASSENZA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5592 del 25 novembre 2013

In assenza di pianificazione urbanistica, la richiesta del permesso di costruire ai sensi dell'art. 9,1° co. lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 deve essere comunque assoggettata alle prescrizioni di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. n. 380 cit. per cui il rilascio del permesso è subordinato in alternativa: all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4, l. 29 settembre 1964 n. 847, che comprendono spazi di sosta o di parcheggio, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, strade residenziali nonché rete fognaria; ovvero alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio; ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

URBANISTICA. APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5627 del 26 novembre 2013

La competenza sulla pianificazione urbanistica è di esclusiva competenza del Consiglio comunale, anche quando è chiamato a deliberare su una proposta del competente dirigente e anche se questa è stata istruita tramite conferenza di servizio. Infatti, se tale modulo procedimentale ha sicuramente valenza ostativa nel caso in cui la conclusione non sia stata favorevole al proponente, non ha invece alcuna forza cogente e predecisionale rispetto alle statuizioni del Consiglio comunale. È solo a questi, infatti, che l'art. 42, c. 2, lett. b) del D.Lgs. 267/2000 riconnette le attribuzioni in merito all'adozione di: "programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie". Deve quindi ribadirsi come, stante la competenza in ordine ai "piani territoriali ed urbanistici", sia la legge stessa ad attribuire al solo al Consiglio comunale l'adozione di tali strumenti, sia generali che attuativi, circostanza questa che rende infondata la censura proposta.

DISAPPLICAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE IN CONTRASTO CON D.M. N. 1444/68

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5633 del 26 novembre 2013

Non può costituire esenzione dall'obbligo del rispetto della distanza dei dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la normativa di tipo derogatorio recata dalle NTA del Comune. Dovendosi qui ancora una volta sottolineare come, stante il carattere tassativo e inderogabile del limite di distanza in controversia, non è ammessa deroga alla disposizioni recate dal D.M. n. 1444/68 e, conseguentemente ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite va disapplicata, stante la sua automatica sostituzione con la clausola legale della fonte normativa sovraordinata costituita appunto dall'art. 9 del D.M. citato.

SISTEMAZIONE DEL PIANO CAMPAGNA E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5700 del 28 novembre 2013

I limiti alle altezze degli edifici previsti dagli strumenti urbanistici non possono variare a seconda della "sistemazione" che il richiedente intende dare al piano di campagna circostante con lo stesso progetto su cui chiede al Comune l'assenso, ma devono essere ancorati a dati certi e oggettivi ricavabili dalla situazione dei luoghi anteriore.

DIA SU IMMOBILE ABUSIVO

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5704 del 28 novembre 2013

Non possono essere destinatari dei provvedimenti di assenso al regime della D.I.A. manufatti abusivi che non siano stati sanati o condonati, in quanto gli interventi ulteriori, sia pure riconducibili a manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo oppure ristrutturazione, ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera cui ineriscono strutturalmente.

AGEVOLAZIONI REGISTRO E CATASTALI: DUE ANNI IN PIÙ PER CORREGGERSI

Corte di Cassazione, Sez. V, Sentenza n. 26765 del 29 novembre 2013



La Corte richiama il principio (ordinanza n. 12069 del 2010, sentenza n. 24575 del 2010) secondo cui la proroga di due anni dei termini per la rettifica e la liquidazione della maggiore imposta di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni e sull'incremento di valore degli immobili, prevista dalla legge n. 289 del 2002, articolo 11, comma 1, in caso di mancata presentazione o inefficacia dell'istanza di condono quanto ai valori dichiarati o agli incrementi di valore assoggettabili a procedimento di valutazione, è applicabile anche all'ipotesi di cui al comma 1-*bis*, riguardante la definizione delle violazioni relative all'applicazione di agevolazioni tributarie sulle medesime imposte. Infatti, il comma 1-*bis* esprime testualmente il concetto che le violazioni delle disposizioni agevolative sono del tutto assimilate alle violazioni relative alla enunciazione del valore degli immobili di cui al comma che precede. Ne consegue che la proroga prevista nel comma 1 per le violazioni in esso contenute si applica anche a quelle di cui al comma 1-*bis*, senza necessità di un esplicito richiamo. D'altro canto, la previsione in entrambi i commi di un condono per le violazioni previste, impone tale conclusione, essendo del tutto incongruo che ipotesi assolutamente equivalenti abbiano trattamento diverso.

IL PROGETTISTA - DIRETTORE DEI LAVORI DEVE RISARCIRE IL COMMITTENTE IN CASO DI DIFFORMITÀ D'OPERA

Corte di Cassazione, Sezione seconda, Sentenza n. 28347 del 18 dicembre 2013

E' principio consolidato per cui il **progettista che sia anche direttore dei lavori**, nel caso il committente riscontri e provi **difformità esecutive tra progetto originario e lavori eseguiti**, sia responsabile nei confronti di questi del danno provocato. Il progettista, oltre a non aver diritto ad alcun compenso, deve risarcire il committente del danno provocato a causa di propria responsabilità (da negligenza, imprudenza o imperizia) accertata in corso di causa.

A fronte di notifica di **decreto ingiuntivo**, emesso per il pagamento delle prestazioni professionali non saldate dal committente, quest'ultimo proponeva **opposizione** contestando la conformità delle opere al progetto iniziale.

L'opponente chiedeva quindi che il giudice accertasse la responsabilità del geometra e che condannasse quest'ultimo al risarcimento del danno provocato. L'opposizione veniva rigettata in primo grado ma accolta in secondo, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo impugnato e con compensazione del credito del professionista (ricalcolato in base alle circostanze del caso) rispetto alla somma dovuta dallo stesso a titolo di risarcimento. Avverso tale statuizione il geometra proponeva ricorso in Cassazione. *"Una volta accertata l'esistenza di un danno risarcibile (cioè il costo degli interventi necessari ad eliminare tutti i vizi e le difformità riscontrate nei lavori ascrivibili al geometra quale direttore dei lavori stessi) e verificata l'impossibilità di determinarlo nel suo preciso ammontare (...) la liquidazione equitativa di tale danno da parte della Corte territoriale è del tutto legittima, conformemente all'orientamento consolidato di questa Corte".* il progettista

dovrà risarcire il committente per una cifra calcolata dal giudice in via equitativa, con riguardo al dispendio necessario per eliminare i vizi strutturali dallo stesso generati.

CONDOMINIO, QUANDO IL SOTTOTETTO E' PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO ALL'ULTIMO PIANO?

Corte di Cassazione, Sezione II, Sentenza n. 28141 del 17 dicembre 2013

La natura del **sottotetto** di un **edificio condominiale** è determinata, in primo luogo, dai **titoli** e solo in difetto di questi, può ritenersi comune se risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, che il bene è oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto, invece, può considerarsi **pertinenza** dell'appartamento sito all'ultimo piano **solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo**, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una **camera d'aria** e **non ha dimensioni e caratteristiche strutturali** tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.



DIVISIONE EREDITARIA DI BENI IMMOBILI

Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 406 del 10 gennaio 2014

L'art. 720 c.c., nel prevedere l'assegnazione al coerede del bene immobile oggetto di divisione, costituisce una deroga al principio della divisione in natura dei beni, applicabile solo nei casi tassativamente elencati dalla norma e riferibile esclusivamente alle ipotesi in cui singole unità immobiliari siano considerate indivisibili, non potendo invece trovare applicazione alle ipotesi in cui vi sia una pluralità di beni immobili, laddove è possibile procedere ad un progetto di divisione che consente l'assegnazione in natura di porzione di beni ereditari a ciascun convivente.

COMPENSO PROFESSIONALE: L'IMPEGNO DI SPESA APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE NON BASTA

Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 405 del 10 gennaio 2014

Il riconoscimento di un debito da parte di un ente locale, pur facendo salvo l'impegno di spesa in precedenza assunto senza copertura contabile, non comporta la sanatoria del contratto eventualmente nullo. Il riconoscimento di debito, infatti, non può costituire esso stesso fonte di obbligazione.



ANCHE LE PISCINE INTERRATE POSSONO ALTERARE I VALORI PAESAGGISTICI

Consiglio di Stato, Sezione Sesta, Sentenza n. 18 del 7 gennaio 2014

Hanno rilevanza paesaggistica tutte le opere realizzate sull'area sottoposta a vincolo, anche se non vi è un volume da computare sotto il profilo edilizio, e anche se si tratta di una piscina. Infatti, le esigenze di tutela dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico possono anche esigere

l'immodificabilità dello stato dei luoghi, ovvero precludere una ulteriore modifica. Lo ha stabilito il **Consiglio di Stato**, con la **sentenza in esame**, con la quale è stata giudicata erronea la **sentenza n. 1099/2013 della settima sezione del Tar Campania-Napoli**. Con questa sentenza, i giudici amministrativi campani hanno affermato in modo apodittico che «le piscine interrate non possono alterare i valori paesaggistici, perché non suscettibili di verticalizzazione con pregiudizi di visuali e visioni prospettiche». Una tesi, osservano i giudici di Palazzo Spada, affermata senza una valutazione della fattispecie concreta, quindi con motivazioni insufficienti. Secondo il Consiglio di Stato, il Tar ha inoltre sostituito la propria valutazione a quella tecnico-discrezionale rientrante nell'ambito dei poteri dell'amministrazione, violando di conseguenza i principi della separazione dei poteri e della tassatività delle ipotesi di giurisdizione di merito delineate dall'art. 134 cod. proc. amm.

L'autorità deve valutare le modifiche ai tratti naturalistici dell'area

La normativa di tutela dei beni paesaggistici consente e impone all'autorità preposta alla tutela del vincolo di valutare non solo l'incidenza delle 'verticalizzazioni' su 'visuali e visioni prospettiche', ma anche di ogni opera che modifichi i tratti naturalistici dell'area, oltre che di quanto può emergere dall'alto. La sentenza del Tar Campania ha invece dato una erronea interpretazione della normativa di tutela dei beni paesaggistici.

SCADENZA PIANO PARTICOLAREGGIATO

Consiglio di Stato, Sez. VI, Sentenza n. 5807 del 5 luglio 2013

Il termine massimo di dieci anni di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall'art. 16 comma 5, l. 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati non è suscettibile di deroga neppure sull'accordo delle parti e decorre dalla data di completamento del complesso procedimento di formazione del piano attuativo; ciò in quanto la convenzione è per certo un atto accessorio al piano di lottizzazione, deputato alla regolazione dei rapporti tra il soggetto esecutore delle opere e il Comune con riferimento agli adempimenti derivanti dal Piano medesimo, ma che non può incidere sulla validità massima, prevista in legge, del sovrastante strumento di pianificazione secondaria.

RIPUBBLICAZIONE DEI PRG SOLO IN CASO DI STRAVOLGIMENTO DELLO STRUMENTO ADOTTATO

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5769 del 4 dicembre 2013

In linea di principio, l'iter di formazione dei piani regolatori deve essere interpretato alla luce del principio generale del "non aggravamento" di cui alla L. n. 241 del 1990. La Sezione, al riguardo, è infatti da tempo orientata nel senso che una ri-pubblicazione del piano regolatore generale, è necessaria solo in caso di modifiche che comportano uno stravolgimento dello strumento adottato, ovvero un profondo mutamento dei suoi stessi criteri ispiratori, e non anche per variazioni di dettaglio che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, anche quando queste sono numerose sul piano quantitativo ovvero incidono in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree.

I TORRINI DELLA GABBIA SCALE ED IL LOCALE ASCENSORE SONO BENI A SE STANTI RISPETTO AL LASTRICO SOLARE

Corte di Cassazione, Sentenza n. 27942 del 13 dicembre 2013

Gli ermellini, con la sentenza in esame si sono soffermati sulla nozione di lastrico in relazione ad alcune altre parti dell'edificio che i proprietari della copertura dell'edificio intendevano considerare parte di essa.

Un condominio proponeva una causa contro due condomini, proprietari delle unità immobiliari poste agli ultimi piani dell'edificio e del lastrico di copertura, del quale, inizialmente, l'originario costruttore s'era riservato la proprietà.

Motivo: i convenuti avevano sopraelevato inglobando nella loro attività edilizia anche il torrino delle scale; secondo la compagine attrice tale condotta era da ritenersi illegittima.

Secondo il condominio, infatti, una cosa è il lastrico solare, altra il torrino: esso sebbene fuoriesca dal lastrico dev'essere considerato un tutt'uno con il bene cui è collegato, ossia le scale.

Per i condomini, invece, non c'era stata nessuna violazione: essi avevano costruito in ragione di quanto fosse nelle loro possibilità.

Il Tribunale all'inizio, la Corte d'appello, nel mezzo, e la Cassazione alla fine della causa hanno dato ragione al condominio. In buona sostanza le opere realizzate inglobando i torrini dovevano essere abbattute.

Tutto ruota attorno alla nozione di lastrico solare, nozione di cui la Cassazione fornisce una definizione chiara e precisa. "Per lastrico solare deve intendersi la superficie terminale dell'edificio che abbia la funzione di copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari, comprensivo di ogni suo elemento, sia pure accessorio, come la pavimentazione ma che evidentemente non può estendersi a quelle opere ivi esistenti che, sporgendo dal piano di copertura, siano dotate di autonoma consistenza e abbiano una specifica destinazione al servizio delle parti comuni.

Pertanto deve escludersi che nella nozione di lastrico solare possono essere ricompresi i torrini della gabbia scale e del locale ascensore con la relativa copertura, che certamente sono beni condominiali: si tratta di distinti e autonomi manufatti sopraelevati rispetto al piano di copertura del fabbricato" (Cass. 13 dicembre 2013, n. 27942).

Il lastrico, si sa, può essere oggetto di uso o proprietà esclusiva. In tal caso, ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione si applica l'art. 1126 c.c.

Il lastrico in uso o proprietà esclusiva può essere, altresì, oggetto di sopraelevazione (art. 1127 c.c.).

Ciò, però, non cambia la situazione ai fini della individuazione del lastrico, come dire: torrini, locale ascensore ed in genere tutto ciò che è connesso con altre parti comuni non dev'essere considerato parte del lastrico solare.

In questo contesto, ha precisato la Cassazione nella pronuncia in esame, "indipendentemente dall'oggetto della riserva di proprietà del lastrico solare a favore del costruttore e della sua successiva alienazione a favore degli acquirenti, il diritto di sopraelevazione sul lastrico solare non poteva estendersi pure ai beni in questione, che dunque non avrebbero potuto esservi inglobati"

APERTURA DI UNA FINESTRA SUL MURO CONDOMINIALE SOLO SE NON VIENE PREGIUDICATA LA STABILITÀ E IL DECORO DELL'EDIFICIO

Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 53 del 3 gennaio 2014

È possibile l'apertura di finestre su area di proprietà comune e indivisa, ma non bisogna pregiudicare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio e, inoltre, non bisogna impedire l'esercizio concorrente di analoghi diritti degli altri condomini.

LA RESTITUZIONE DEL DOPPIO DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA COPRE ANCHE EVENTUALI DANNI

Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 28573 del 20 dicembre 2013

La caparra confirmatoria assolve la funzione di liquidazione convenzionale e anticipata del danno da inadempimento. Qualora, invece, detta parte abbia preferito, domandare la risoluzione (o l'esecuzione del contratto), il diritto al risarcimento del danno rimane regolato dalle norme generali, onde il pregiudizio subito dovrà essere provato nell'an e nel quantum, giacché la caparra conserva solo la funzione di garanzia dell'obbligazione risarcitoria.

LEGITTIMO IL DIVIETO DI EDIFICABILITÀ SE IL SUOLO È INQUINATO E NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A BONIFICA

TAR Trento, Sentenza n. 382 del 20 novembre 2013

È legittimo il provvedimento amministrativo che subordini l'edificabilità del suolo all'avvenuta completa bonifica dello stesso se classificato come inquinato. Nella fattispecie, talune aree industriali occupate in precedenza da stabilimenti chimici e classificate dal D.M. 18 settembre 2001 n. 468 come siti di interesse nazionale, in quanto gravemente inquinate, sono state destinate dal PRG a "Zona C6", in cui l'edificazione è subordinata ad un unico piano attuativo e, successivamente, con delibera consigliare, l'ente comunale ha subordinato l'edificabilità all'integrale bonifica di tutte le aree facenti parte del sito inquinato. Secondo il TAR la tutela del diritto di proprietà, ancorché garantita dall'art. 1 del primo protocollo addizionale della CEDU, è da considerarsi recessiva di fronte alle esigenze di salvaguardia dei valori ambientali e di tutela della salute. L. 1 del Prot. n. 1 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo, essendo ispirato alla necessaria proporzionalità tra l'interesse pubblico perseguito e la tutela della proprietà privata, non esclude un sacrificio dello jus aedificandi per la salvaguardia di interessi superiori come la tutela della salute e dell'ambiente.

RAPPORTO FRA PIANO REGOLATORE GENERALE E TUTELA DEL PAESAGGIO

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5452 del 18 novembre 2013

Il rapporto fra piano regolatore generale o sue varianti da un lato, e vincoli e destinazioni di zone a vocazione storica, ambientale e paesistica, dall'altro, fa sì che i beni costituenti bellezze naturali possono formare oggetto di distinte forme di tutela ambientale, anche in via cumulativa, a seconda del profilo considerato, con la duplice conseguenza che la tutela paesaggistica è perfettamente compatibile con quella urbanistica o ecologica, trattandosi di forme complementari di protezione, preordinate a curare, con diversi strumenti distinti interessi pubblici, e che il Comune conserva la titolarità, nella sua attività pianificatoria generale, della competenza a introdurre vincoli o prescrizioni preordinati al soddisfacimento di interessi paesaggistici.

RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AREE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO E MODIFICA INDICE EDIFICATORIO

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5460 del 18 novembre 2013

Il Programma integrato d'intervento presenta la specifica finalità di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio ed è caratterizzato sia dalla presenza di una pluralità di funzioni, sia dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, in una dimensione capace di incidere sulla riorganizzazione urbana e con il possibile concorso di risorse finanziarie pubbliche e private. Lo strumento urbanistico adottato, dunque, costituisce uno strumento di intervento straordinario che, anche al fine di associare all'opera di riqualificazione soggetti (finanziatori) privati, ben può incidere sull'indice edificatorio, e ciò proprio in ragione della natura dell'intervento suddetto e delle esigenze che postula la nuova e diversa destinazione dell'area.

COMUNICAZIONE AI FRONTISTI O VICINI DI RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5454 del 18 novembre 2013

Non sussiste alcun obbligo per il Comune di dare comunicazione ai proprietari frontisti o vicini dell'avvio del procedimento diretto al rilascio di concessione edilizia, in quanto gli interessi coinvolti dal provvedimento con cui si consente la trasformazione edilizia del territorio sono di tale varietà ed ampiezza da rendere difficilmente individuabili tutti i soggetti che dall'emanazione dell'atto potrebbero ricevere nocumento.

ILLEGITTIMITÀ NORMA PGT CHE INTRODUCE IL DIVIETO ASSOLUTO DI EDIFICAZIONE IN AREA AGRICOLA

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5453 del 18 novembre 2013

È illegittima la norma del PGT "Destinazione di area agricola di tutela", che introduce il divieto assoluto di edificazione in area agricola, in quanto non appare logico o coerente con le finalità legislative di sviluppo dell'impresa agricola. È illegittimità la previsione (art. 12.4) delle norme di attuazione comunali nella parte in cui contiene una disciplina della attività agricola che impone limiti volumetrici alle attrezzature ed alle infrastrutture produttive previste dalla norma, essendo previsto in modo imperativo, in senso contrario proprio il divieto di una previsione che inserisca tali interventi tra quelli da limitare (comma 4 dell'art. 59).



IL DISTACCO DELL'INTONACO È UN GRAVE DIFETTO CHE OBBLIGA AL RISARCIMENTO DEI DANNI

Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 27433 del 9 dicembre 2013

Il distacco dell'intonaco, che compromette l'isolamento termico e l'impermeabilizzazione della facciata dell'edificio condominiale, costituisce un grave difetto dell'opera che obbliga l'appaltatore al rifacimento dell'intonaco e al

risarcimento dei danni. Lo ha stabilito la **Corte di cassazione** con la **sentenza in commento**.

IL DIFETTO È GRAVE SE LIMITA IL GODIMENTO DELLA COSTRUZIONE O NE RIDUCE IL VALORE.

Secondo i giudici della suprema Corte, i gravi difetti dell'opera, oggetto della garanzia di cui all'articolo 1669 del Codice civile, ricorrono anche se non si producono fenomeni tali da influire sulla stabilità della costruzione e consistono in qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando le sue parti essenziali, ne compromettono la conservazione, limitandone sensibilmente il godimento o diminuendone in maniera rilevante il valore. Tra i gravi difetti rientra anche il distacco dell'intonaco esterno oggetto della controversia, poiché ha riguardato una parte della superficie esterna dell'edificio che ha compromesso l'intero intonaco dello stesso edificio, dato che era uno strumento di protezione uniforme ed a struttura unica.

I GRAVI DIFETTI DI COSTRUZIONE POSSONO ESSERE FATTI VALERE ANCHE CONTRO IL COSTRUTTORE VENDITORE (E GIÀ L'APPALTATORE)

Corte di Cassazione, Sez. II Civile, Sentenza n. 467 del 13 gennaio 2014

La denuncia di gravi difetti di costruzione, oltre che dal committente e suoi aventi causa, può essere fatta anche dagli acquirenti dell'immobile in base al principio che le disposizioni di cui all'art. 1669 c.c., le quali mirano a disciplinare le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione e configurano, quindi, una responsabilità extracontrattuale, sancita per ragioni e finalità di interesse generale, con la conseguenza che la relativa azione, nonostante la collocazione della norma tra quelle in materia di appalto, è data non solo al committente e suoi aventi causa nei confronti dell'appaltatore, ma anche all'acquirente nei confronti del costruttore venditore.



MOSTRE & CONCORSI

UP DESIGNER SELECTION

Up Designer "Sul tavolo" è la nuova seconda edizione del concorso volto alla selezione di creazioni e oggetti di design, che avranno una prima esposizione a Firenze nel mese di Marzo 2014.

Questa edizione di UpDesignerSelection ha come tema gli oggetti nati da esperienze di autoproduzione pensati e progettati per stare "sul tavolo". Che si tratti del tavolo della sala da pranzo (accessori da cucina, stoviglie, vasi, centri tavole ecc...) o del tavolo da lavoro piuttosto che la scrivania (porta pc, portapenne, cornice portafoto ecc...) o il tavolino in soggiorno, non ci sono limiti alla creatività.

Il concorso si rivolge a designer, creativi e artisti che hanno già realizzato oggetti o prodotti anche in piccole serie autoprodotti e che vogliano farli conoscere al grande pubblico. Per partecipare alla seconda edizione del contest Up Designer Selection – "Sul tavolo", basta inviare il materiale fotografico o il render del progetto. Il comitato organizzatore, selezionerà le creazioni più interessanti che saranno esposte.

E' necessario far pervenire entro e non oltre il 10 Febbraio 2014 esclusivamente tramite mail all'indirizzo info@updesignerselection.it il seguente materiale:

- **Allegato 1** – Domanda di partecipazione –;
- **Allegato 2** – Scheda delle Opere – Documento in formato doc. e pdf, di dimensione max 2 Mb, contenente le schede delle creazioni che si intende esporre (max. 3 opere per ogni autore o gruppo) formulato sulla base delle indicazioni (nome prodotto/i, autore/i, breve descrizione, immagini prodotto/i, in formato jpeg 72 dpi 600×800 pixel) contenute nell'allegato 2 del bando.



PER SCARICARE IL BANDO, GLI ALLEGATI E LA DOMANDA [CLICCA QUI](#)

GREEN ECONOMY, NUOVE OPPORTUNITÀ PER I GIOVANI: STAGE ALL'ESTERO PER 50 LAUREATI PUGLIESI



ANCI Puglia, in collaborazione con l'Università del Salento, rappresentata dal suo ufficio Europe Direct, con Legambiente Puglia e ANCE Puglia (Associazione Nazionale Costruttori Edili), promuove il progetto di mobilità transnazionale Smart Training for Smarter Development - SmarTr4De, finanziato dalla Commissione Europea nell'ambito del programma settoriale Leonardo da Vinci 2013 – Mobilità PLM.

Il progetto prevede l'assegnazione di 50 borse di mobilità a giovani laureati in materie tecnico-scientifiche, di età compresa tra i 23 e i 35 anni, residenti nei Comuni pugliesi e disponibili sul mercato del lavoro per lo svolgimento di tirocini della durata di 12 settimane in Bulgaria, Germania, Regno Unito, Spagna e Belgio.

L'obiettivo del progetto è migliorare le opportunità occupazionali dei giovani laureati pugliesi in materie tecnico-scientifiche attraverso esperienze di tirocinio presso aziende, organismi e centri di ricerca operanti in settori d'avanguardia per la promozione territoriale dello smart development.

Il Bando è pubblicato sul sito dell'ANCI Puglia www.anci.puglia.it e sul sito dell'Università del Salento www.unisalento.it

La domanda di partecipazione insieme agli allegati dovrà pervenire, pena l'esclusione, a mezzo raccomandata A/R, entro il 2 febbraio 2014 (farà fede il timbro postale) a: ANCI PUGLIA - Via Marco Partipilo, 61 - 70124 - Bari (ZONA SANTA FARA). Sulla busta chiusa è necessario apporre il riferimento: "Programma Leonardo da Vinci - MOBILITA' PLM". Non verranno accettate domande incomplete e non sarà possibile modificare o annullare successivamente le domande presentate.

A VERONAFIERE SAMOTER 2014

Nuovi mercati e sostenibilità al centro della 29^a edizione di Samoter, dall'8 all'11 maggio a Verona, fiera internazionale triennale dedicata alle macchine da movimento terra, da cantiere e per l'edilizia. Il 2014 segna il 50° anniversario della nascita della manifestazione e vede il debutto di Asphaltica, salone delle soluzioni e tecnologie per pavimentazioni, sicurezza e infrastrutture viarie. Previste delegazioni commerciali di buyer da oltre 40 nazioni, con focus su Est Europa, bacino del Mediterraneo e area del Golfo.

Aisem, Anfia, Ascomac, Cantiermacchine, Comamoter, Ucomesa, Unacea e Assodimi riunite nel comitato di indirizzo voluto da Veronafiere per una rassegna a misura delle esigenze del settore.



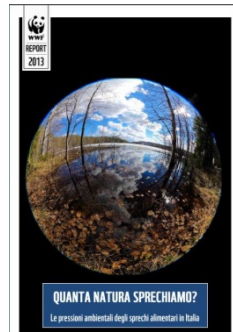
PER MAGGIORI INFORMAZIONI [CLICCA QUI](#)



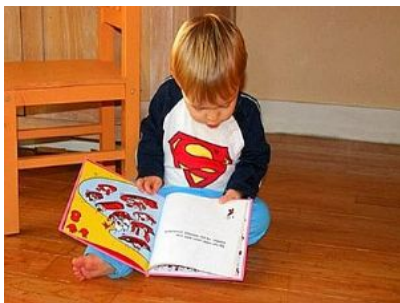
DAL WEB

QUANTA NATURA SPRECHIAMO

Per produrre tutto il cibo che sprechiamo, ogni anno in Italia buttiamo nel cestino fino a 1.226 milioni di metri cubi di acqua, 24,5 milioni di tonnellate di CO_2eq e il 36% dell'azoto da fertilizzanti, utilizzati inutilmente con tutti gli impatti e i costi ambientali che ne conseguono. La responsabilità è dei consumatori, che spendono nei media 316 € ogni anno in cibo che per disattenzione o negligenza viene buttato senza essere consumato, ma anche di un sistema produttivo che, troppo spesso, perde cibo e risorse lungo la filiera prima ancora che arrivino in tavola. **È il quadro che emerge dal rapporto wwf "quanta natura sprechiamo".**



PER SCARICARE IL RAPPORTO WWF [CLICCA QUI](#)



TROPPE SOSTANZE TOSSICHE NEI VESTITI PER I BAMBINI

Rischio "veleni" nei vestiti per bambini: abiti e scarpe per i piccoli, anche di marche molto note, conterebbero sostanze altamente tossiche. E' quanto emerge da una serie di analisi realizzate da Greenpeace nell'ambito della campagna Detox, che chiede ai produttori di impegnarsi a eliminare completamente gli agenti chimici pericolosi entro il 2020. I risultati mostrano poche differenze fra i capi d'abbigliamento destinati ai bambini, particolarmente vulnerabili, e quelli per adulti. Alcune sostanze presenti nei vestiti non solo inquinano i fiumi dei Paesi di produzione, ma hanno effetti sull'attività ormonale di chi li indossa o sono addirittura cancerogeni, denuncia l'associazione. Greenpeace sottolinea che sostanze tossiche sono state trovate in tutte e 12 le marche testate. Fra quelle analizzate, per esempio, Adidas, Primark, Disney, American Apparel e Burberry. Greenpeace sottolinea che sono già 18 le marche che dal 2011 hanno risposto all'appello in favore di metodi di produzione più ecosostenibili. Ma mentre molti compiono progressi in materia di trasparenza della catena di fabbricazione, altre sono ancora in procinto di avviarsi in questa direzione.

IL COLORE DEL 2014

Ogni dicembre, Pantone seleziona quello che sarà il colore guida dell'anno successivo. L'impegno è decifrare le tendenze a livello mondiale e prevedere lo stile di domani. Il colore del 2014 è **Pantone 18-3224 Radiant Orchid**, un viola molto accattivante. Mentre il colore del 2013, Pantone 17-5641 Emerald, simboleggiava crescita, rinnovamento e prosperità, Radiant Orchid incoraggia la creatività e l'originalità, ispira fiducia ed emana grande gioia, amore e salute".

[Pantone 2013](#)

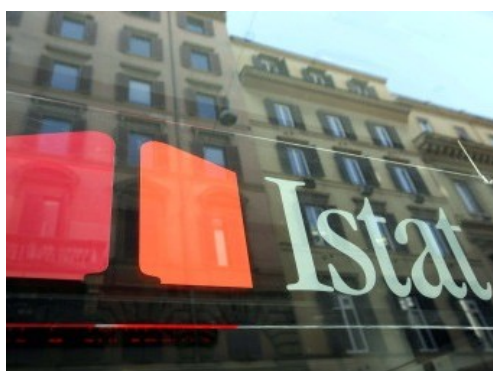
[Pantone 2012](#)



ARRIVA LA NUOVA BANCONOTA DA 10 EURO

Presentata ufficialmente la nuova banconota da "10 euro" della rinnovata serie "Europa" dopo il taglio da 5 euro introdotto lo scorso anno, che sarà poi disponibile a fine estate 2014. Le altre banconote della nuova serie verranno progressivamente introdotte negli anni a venire. La nuova banconota assomiglia molto a quella introdotta nel 2002 ma con un look rinfrescato e molti accorgimenti che ostacoleranno l'azione dei falsari. Gli ultimi dati riguardanti le false banconote in circolazione nell'ultimo periodo hanno dimostrato che il traffico di soldi falsi non è più attivo come un tempo, e il taglio di 20 euro sembrerebbe essere ancora quello più amato dai falsari, che ha rappresentato il 38% del totale dei falsi individuati tra gennaio e giugno 2013.

La Bce ricorda che l'euro è la divisa ufficiale per 334 milioni di persone, suddivise in 18 paesi (tra cui da gennaio si è aggiunta la Lettonia).



NUOVI DATI DEL CENSIMENTO DELLA POPOLAZIONE

L'Istat ha diffuso i nuovi dati definitivi del 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, disaggregati fino a livello comunale.

Alcuni dati sulle abitazioni:

Al 9 ottobre 2011 le abitazioni occupate da residenti sono 24.141.324, 2.488.036 in più del 2001 (+11,5%).

Il 28,2% è stato censito nel Nord-ovest, il 19,8% nel Nord-Est, il 19,8% al Centro, il restante 32,2% nel Mezzogiorno. In quarant'anni (1971-2011) le abitazioni occupate crescono del 58%, senza particolari modifiche nella loro distribuzione sul territorio. Rispetto al 2001 l'incremento percentuale più elevato si registra nell'Italia Centrale (14,3%), quello più basso nelle regioni del Mezzogiorno (9,5%).

L'abitazione di proprietà è una realtà consolidata nel nostro Paese. Le famiglie che possiedono la casa in cui vivono sono il 72,1% (17.666.209), quelle in affitto il 18% mentre il restante 9,9% usufruisce dell'abitazione dove risiede a titolo gratuito o a titolo di prestazione di servizio.

Tra il 2001 e il 2011 le famiglie che vivono in abitazioni di proprietà aumentano del 13,8%, con un massimo del +16,4% nell'Italia Centrale e un minimo nel Meridione (+9,7%).

TUTTE I DATI DEFINITIVI DEL 15° CENSIMENTO SONO CONSULTABILI E SCARICABILI [CLICCANDO QUI](#)

RINNOVO DELLA PATENTE DI GUIDA: DAL 9 GENNAIO 2014 IN VIGORE UNA NUOVA PROCEDURA

Dal **9 gennaio 2014** sparisce il bollino adesivo che si attaccava sulla patente di guida ogni volta che veniva rinnovata. Tutti gli automobilisti, una volta ottenuto il rinnovo, riceveranno un **nuovo documento di guida con foto aggiornata**.

A stabilirlo sono il **decreto del 9 agosto 2013** e il successivo **decreto 15 novembre 2013** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 289 del 10 dicembre 2013, che detta le disposizioni procedurali attuative degli articoli 1, 2 e 3 del decreto 9 agosto 2013, in materia di **nuove procedure di comunicazione del rinnovo di validità della patente**.

Le nuove norme recepiscono le regole europee che prevedono l'adozione di un formato unico, tipo carta di credito, per tutta l'Unione per limitare la contraffazione ed evitare il caos creato da 110 diversi tipi di licenze esistenti negli Stati membri.

Restano invariati i costi delle procedura: **25,00 euro** (16,00 euro di imposta di bollo + 9,00 euro per i diritti dovuti alla Motorizzazione, da effettuare sul CC/P n. 9001, intestato al Dipartimento Trasporti Terrestri), da corrispondersi al momento della visita medica.

A questi costi dovrà essere naturalmente aggiunto il costo della visita medica.

Rimane a carico del cittadino anche l'onere del recapito del duplicata della patente di guida a posta assicurata pari ad un importo di **6,86 euro**, IVA inclusa, da saldare al momento del recapito della nuova patente.



LE DIECI COSE CHE DANNEGGIANO LA MEMORIA

Secondo una ricerca dell'Università della California seguire più cose contemporaneamente e con una certa rapidità fa diminuire la concentrazione e la capacità di stabilire delle priorità. Inoltre danneggia la memoria a breve termine e aumenta lo stress. In altre parole: evita di saltellare da una materia all'altra quando studi e fai in modo che la tua

tabella di marcia conceda ad ogni argomento il giusto tempo

L'effetto Google: L'avvento di Internet ha reso l'accesso alle informazioni facile come muovere un dito. In altri termini, internet è diventato un esempio di memoria transattiva: un deposito che immagazzina al posto nostro le informazioni che poi possiamo ritrovare quando vogliamo. Ma, a causa di questa comodità, il nostro cervello si impigrisce e si disabitu a memorizzare

Il caffè: La caffeina influenza i ricordi a breve termine e può rendere più difficile richiamare dalla memoria alcune parole impedendo l'accesso temporaneo a dati immagazzinati in passato e non utilizzati da tempo.

Il sonno: Dormire meno di sei ore per notte può compromettere la nostra memoria (e in particolare la parte che risiede nella zona del cervello detta ippocampo). Uno strappo alla regola non è dannoso, ma bisogna evitare che dormire poco diventi un'abitudine per non andare incontro al "debito di sonno"

Il fumo: Le sigarette danneggiano la memoria, l'apprendimento e il ragionamento.

Le bevande gassate: L'eccessiva assunzione di bevande gassate compromette, per via degli zuccheri sintetici in esse contenuti, più di una funzione cerebrale e favorisce le perdite di memoria

Tentare di ricordare tutto: Uno dei modi migliori per non perdere la memoria è evitare di tentare di ricordare il superfluo. Selezioniamo con cura solo le informazioni più importanti!

NATALE E' PASSATO : CONSIGLI PER IL DOPO ACQUISTI. GARANZIA E DIRITTO DI RECESSO

Capita spesso che dopo un acquisto ci si accorga che quello che abbiamo comprato non funzioni bene o sia rotto, oppure si desideri cambiarlo. Il ritorno al negozio, però, spesso risulta infruttuoso (non si cambia nulla, manda il telefonino a riparare al centro assistenza, ecc.). Quali sono i diritti del consumatore per quanto riguarda la garanzia (nel caso in cui il prodotto non funzioni come dovrebbe) ed il diritto di recesso (cosiddetto diritto di ripensamento)?

Se un bene è guasto o non corrisponde a ciò che è descritto sulla confezione, ci si potrà avvalere di una di queste forme di garanzia:

Garanzia legale a carico del venditore. Il venditore, a sua scelta, dovrà riparare o sostituire il bene entro "tempi congrui", da pattuire insieme al consumatore. Se la riparazione o la sostituzione non fossero possibili, si ha diritto alla restituzione dei soldi. Questa garanzia è valida 2 anni, ma dopo 6 mesi dall'acquisto si deve dimostrare al venditore che il guasto è dovuto a difetti originari (o di fabbricazione), e non all'uso che si è fatto del bene. Inoltre, il difetto deve essere segnalato al venditore entro 2 mesi da quando lo si è scoperto.

Garanzia del produttore. Questa è una garanzia contrattuale, e per sapere ciò che ci è dovuto dal produttore e/o centro di assistenza, si dovrà leggere attentamente il contratto di garanzia acquistato insieme al bene (di solito, lo si trova all'interno della confezione).

Se invece si vuole esercitare il diritto di recesso (o ripensamento), la legge distingue tra i seguenti casi:

Per gli acquisti fatti in negozio, la legge non prevede alcun diritto di recesso. In altre parole, una volta acquistato il bene, non si può pretendere che il venditore lo cambi a meno che non ci fosse un accordo in tal senso (alcuni negozi permettono infatti la possibilità di sostituire il bene o restituirlo in cambio di un buono acquisto, etc.).

Per gli acquisti fatti a distanza (via Internet, telefono, ecc.) o fuori dai locali commerciali (per posta, a domicilio, negli alberghi, ecc.), la legge dà diritto al recesso entro 10 giorni lavorativi dal giorno in si è fatto l'acquisto oppure dal giorno in cui si riceve il bene. Solitamente, le modalità di recesso sono previste nel contratto di acquisto. Per sicurezza, è comunque consigliabile esercitare il recesso con una lettera raccomandata a/r ed eventualmente rispedire il bene tramite assicurata.

Qualora il produttore o il venditore si rifiutino di fare ciò che dovrebbero, sarà necessario richiedere il dovuto tramite una lettera raccomandata a/r di messa in mora. Eventualmente, si dovrà ricorrere al giudice di pace per ottenere il dovuto e denunciare l'accaduto all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.

DOVE E COME MI CURO: ON-LINE IL PORTALE DEL MINISTERO DELLA SALUTE

Si chiama www.Doveecomemicuro.it e contiene i **dati di 1.233 strutture sanitarie** (ospedali e case di cura accreditate) italiane suddivise per specialità in base a **50 indicatori** selezionati, tra gli altri, dal Ministero della Salute e l'Agenzia Nazionale per i servizi Sanitari Nazionali. Dal 25 ottobre 2013, in virtù della direttiva europea 2011/24/UE del Parlamento e del Consiglio europeo del 9 marzo 2011, ogni cittadino dell'Unione Europea può decidere liberamente di ricevere assistenza sanitaria in ciascuno dei 28 Paesi membri.

E' chiaro che, per scegliere il luogo dove curarsi, un cittadino dovrebbe avere accesso ad informazioni chiare, rigorose e tempestive sulla qualità dei servizi offerti, sia ospedalieri (quelli che giustificano il sacrificio di spostarsi da casa propria per avere cure adeguate), sia ambulatoriali e domiciliari. Proprio per questo motivo la direttiva UE raccomandava ai Paesi membri di attivare strumenti, soprattutto su internet, per informare i propri cittadini: in Inghilterra, ad esempio, questi dati sono disponibili da anni e, addirittura, dallo scorso luglio, sono disponibili on-line i dati relativi ai singoli professionisti. In Italia mancava finora un database informativo destinato ad orientare le scelte dei cittadini in ambito sanitario. Questo sito nasce proprio per riempire questo vuoto e **aiutare gli italiani a trovare le migliori strutture sanitarie cui rivolgersi per una certa patologia, ma anche per rendere tali strutture attrattive per gli stranieri.**

LE REGOLE DEL GARANTE PER I PAGAMENTI VIA SMARTPHONE E TABLET



A seguito della crescente diffusione dell'uso di smartphone e tablet e, conseguentemente, all'utilizzo dei sistemi di pagamento ad essi connessi, il Garante Privacy ha rilasciato un'informativa contenente le **regole per il corretto utilizzo delle informazioni relative gli utenti** per prevenire i rischi di un loro uso improprio.

Tutti gli operatori che offrono servizi di "mobile payment" (operatori di comunicazione elettronica, gli aggregatori e venditori) dovranno quindi adottare questi adempimenti che riguardano, in particolare:

l'informativa sull'uso dei dati: (i provider telefonici ed internet e i venditori dovranno informare gli utenti specificando quali dati personali utilizzano e per quali scopi; gli aggregatori, che operano per conto dell'operatore telefonico, potranno predisporre una apposita pagina con la quale fornire l'informativa e la richiesta del consenso al trattamento dei dati)

il consenso (sia per gli operatori che per i venditori il consenso è obbligatorio nel caso vengano svolte attività di marketing, profilazione, o i dati vengano comunicati a terzi; se i dati utilizzati sono sensibili, occorrerà richiedere uno specifico consenso)

le misure di sicurezza (operatori, aggregatori e venditori saranno tenuti ad adottare precise misure per garantire la confidenzialità dei dati)

la conservazione a tempo (i dati degli utenti trattati, compresi gli sms di attivazione e disattivazione del servizio, dovranno essere cancellati dopo 6 mesi; l'indirizzo Ip dell'utente dovrà invece essere cancellato dal venditore una volta terminata la procedura di acquisto del contenuto digitale).

Il Garante, prima del varo definitivo del provvedimento, ha deciso di sottoporre il testo ad una consultazione pubblica alla quale i soggetti interessati potranno far pervenire le loro osservazioni. L'indirizzo email a cui inviare i contributi è consultazionemp@gpdp.it.



VIAGGI IN ARMONIA CON LA NATURA

In Italia c'è una community dedicata al turismo responsabile, che offre la possibilità di trovare alloggi ecosostenibili e di programmare itinerari immersi nel verde e a contatto con la natura.

PER SAPERNE DI PIU' [CLICCA QUI](#)

LE PULIZIE DI CASA NATURALI CON IL SALE:

Grazie alle sue **proprietà igroscopiche**, nei secoli il sale ha avuto un ruolo fondamentale nella conservazione dei cibi: considerato prezioso al punto da essere utilizzato come moneta e pagamento dei soldati legionari romani, di qui proviene l'origine della parola *salario*. Secondo alcuni riti popolari, lavare la casa con acqua e sale contribuirebbe a **purificare la propria dimora** anche in senso spirituale, allontanando ogni **negatività**.

PAVIMENTI LUCIDI E PULITI : Aggiungi all'acqua con cui laverai i pavimenti una manciata di sale grosso e qualche cucchiaino di aceto: puoi utilizzare questa miscela anche come spray, utile per disinfettare le superfici di casa. Attenzione, non utilizzare sul marmo, potrebbe danneggiarsi.

DEUMIDIFICATORE CON IL SALE : Il sale aiuta a **combattere l'umidità** in modo naturale: inseriscilo in tanti **sacchetti** traspiranti, che posizionerai in corrispondenza di una vaschetta in cui verrà raccolta l'acqua assorbita. **Idea alternativa**: asciuga e taglia una bottiglia di plastica, inserisci 200 grammi di sale grosso da cucina (sufficiente per una stanza di 30 metri quadrati circa), unisci di nuovo le due parti e lascia in frigorifero per una notte. Potrai posizionare la bottiglia nella stanza in cui desideri asciugare l'umidità: nell'arco di 3-4 giorni noterai che il sale progressivamente assorbirà acqua. Questo composto è utilizzabile per 4-5 volte circa. Ti basterà asciugare il sale nel forno di casa, mantenendolo a una temperatura di 50° per 15 minuti circa. Non buttare **il sale rimanente**: utilizzalo insieme all'aceto di vino e qualche litro di acqua bollente per igienizzare e pulire gli scarichi di casa.

EFFETTO LUCIDANTE : Per **lucidare posate e argenteria** basta preparare una pasta mescolando farina, aceto e sale, con cui strofinare gli oggetti di casa che hanno bisogno di nuova luce: funziona su rame, argento e ottone. Inoltre con sale e limone si può pulire con efficacia l'**acciaio del lavello**. Per porre rimedio a una **pentola bruciata** creare una pasta tipo scrub con sale, aceto, qualche goccia di limone fresco e un po' di farina con cui pulire la padella.



SALE CONTRO LE MACCHIE : Per le macchie di vino su camicia e **tovaglie** posizionare in corrispondenza della **macchia** un cucchiaino di sale, lasciare riposare per 15 minuti e sciacquare in acqua calda. Grazie alle sue proprietà il sale aiuta anche con le macchie più difficili, strofinando il tessuto con del sale. Per **sbiancare cotone e lino** mettere a bagno per una notte, prima del lavaggio, con acqua e un cucchiaino di sale grosso.

IL SALE IN CUCINA : Una manciata di sale nel barbecue riduce il fumo e la fiamma. Quando si lavano le verdure aggiungere del sale fino all'acqua: contribuirà a eliminare in maniera più veloce terriccio e **sostanze antiparassitarie**.

PULIRE BOTTIGLIE E BARATTOLI : Acqua calda, aceto e una manciata di **sale grosso**: agitare con energia, poi sciacquare i **contenitori in vetro** con acqua fredda.

PULIRE LA MOKA : Come suggeriscono gli intenditori, la **caffettiera di casa** si dovrebbe lavare senza sapone: per mantenerla **pulita e igienizzata** in modo naturale, ogni tanto aggiungere all'acqua della macchinetta 3 cucchiaini di sale. Strofinare **l'interno** con una paglietta metallica inumidita con succo di limone e sale, poi risciacquare abbondantemente con acqua.

LE PILE ECOLOGICHE CHE SI ATTIVANO CON L'ACQUA



Non c'è niente di più eco-sostenibile di una pila che funziona ad acqua. E' l'innovazione sviluppata e lanciata sul mercato da Aquacell: basta immergere queste batterie per qualche minuto in acqua perché entrino in funzione. A differenza delle pile tradizionali, poi, questo nuovo tipo di pile è privo di metalli pesanti e altri materiali pericolosi, ed è quindi l'ideale per la salvaguardia delle risorse naturali. In più, fa sapere l'azienda, i processi produttivi sono all'insegna della responsabilità

perché ancora una volta viene data attenzione alla preziosa risorsa: queste batterie, infatti, non necessitano di acqua per essere fabbricate e, di conseguenza, viene eliminato a monte anche il problema del trattamento dei liquidi reflui e tossici di produzione. Le materie prime utilizzate per produrre queste batterie provengono da fonti sostenibili. A differenza delle batterie alcaline, che utilizzano un involucro in acciaio, Aquacell impiega plastica riciclata per confezionare il suo prodotto che risulta anche notevolmente leggero con i suoi 12 grammi di peso. In più, queste pile sono anche prive della maggior parte dei metalli pesanti e altri materiali pericolosi: questo fa sì che, oltre alla tutela della salute, a giovarne siano anche le risorse minerarie che restano fuori dal ciclo produttivo.

LA PERMUTA



CHE COSA E' LA PERMUTA

Come stabilisce l'art. 1552 del [codice civile](#), la permuta "è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro". Si tratta di un **contratto traslativo consensuale ad effetti reali** esattamente come la vendita.

CODICE CIVILE **Capo III - Della permuta**

Art. 1552. Nozione.

La permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro.

Art. 1553. Evizione.

Il permutante, se ha sofferto l'evizione e non intende riavere la cosa data, ha diritto al valore della cosa evitta, secondo le norme stabilite per la vendita, salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Art. 1554. Spese della permuta.

Salvo patto contrario, le spese della permuta e le altre accessorie sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.

Art. 1555. Applicabilità delle norme sulla vendita.

Le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto siano con questa compatibili.

La peculiarità della permuta consiste in questo: le parti scambiano una cosa o un diritto contro altra cosa o altro diritto, realizzando quello che, comunemente, viene chiamato "baratto".

Ogni qualvolta il corrispettivo per il trasferimento di un bene è costituito in tutto o in parte da un altro bene abbiamo a che fare con una permuta.

La permuta può configurarsi in una molteplicità di casi. E' da considerarsi permuta, ad esempio, la fattispecie in cui alla vendita di un bene segua un contratto novativo che sostituisce al pagamento del prezzo il trasferimento in proprietà di un altro bene.

LA DISCIPLINA DEL CONTRATTO DI PERMUTA

La disciplina del contratto di permuta è contenuta in **quattro articoli del codice civile** ([gli articoli 1552, 1553, 1554, 1555](#)). L'Art. 1552 si limita a dare la definizione, mentre gli altri tre articoli disciplinano la cosiddetta "evizione", le spese della permuta e l'applicabilità delle norme sulla vendita.

Per quanto riguarda l'**evizione** (ossia l'ipotesi in cui un terzo faccia valere un suo diritto di proprietà sul bene oggetto di permuta e la sottragga quindi alla disponibilità del permutante), l'articolo 1553 stabilisce che chi ha subito l'evizione e non ha interesse alla restituzione del bene che aveva a sua volta dato in permuta, può richiedere un equivalente in denaro fermo restando, in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

Per quanto riguarda invece le **spese della permuta**, l'articolo 1554 stabilisce che le stesse siano **a carico di entrambi i contraenti** in parti uguali. E' prevista naturalmente la facoltà per le parti di decidere una diversa ripartizione di tali spese.

Salvo patto contrario, le spese della permuta e le altre accessorie sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.

Da ultimo l'articolo 1555 opera un generale richiamo alle **norme che disciplinano la vendita** e che si possono applicare anche alla permuta in quanto siano con questa compatibili.

L'OGGETTO DELLA PERMUTA

In questo periodo di crisi economica, l'istituto della permuta inizia a diventare come uno dei più utilizzati per il trasferimento di beni. Di particolare rilievo nel mercato immobiliare, dove notevole è il vantaggio fiscale e la possibilità di risparmio.

La permuta può avere ad oggetto non soltanto il **diritto di proprietà** ma anche **altri diritti reali** nonché **diritti di credito e posizioni giuridiche complesse**.

Viene in rilievo, ad esempio, data la sua particolare diffusione nella prassi dei rapporti commerciali, la permuta di bene presente quale l'area edificabile con bene futuro quale l'edificio da costruire: ciò avviene quando il proprietario di un'area edilizia permuta il bene con parte dell'edificio che sarà costruito su quell'area dall'acquirente.

Di particolare delicatezza è la questione relativa alla tutela del contraente permutante l'area che si priva *illico et immediate* della proprietà del bene permutato, dovendo in seguito attendere la realizzazione dell'edificio per acquistare la proprietà.

Il legislatore ha, a tal proposito, emanato il d.lgs.n. 122 del 2005 col quale si è statuito che in caso di trasferimento non immediato di un immobile da costruire, quale preliminare ovvero permuta di bene presente con bene futuro, all'alienante del bene futuro, quale permutante ovvero promittente venditore, è imposto di procurare il rilascio di una fideiussione bancaria in favore della

Corte di Cassazione Sentenza 24172/2013

Integra gli estremi della permuta di **cosa presente con cosa futura** il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un'area fabbricabile in cambio di parti dell'edificio da costruire sulla stessa superficie a cura e con i mezzi del cessionario, e ciò tutte le volte in cui sia proprio il risultato traslativo, consistente nell'attribuzione di una determinata opera, ad essere assunto come oggetto del contratto e come termine di scambio, mentre l'obbligo di erigere il fabbricato sia destinato a collocarsi su un piano accessorio e strumentale, configurandosi, appunto, l'obbligo del permutante costruttore non come prestazione del risultato di un'opera, ma come trasferimento della proprietà di cose future.

Corte di Cassazione, Sentenza 18844/2013

In tema di **locazione** di immobili urbani ad uso non abitativo, il diritto di prelazione e quello succedaneo di riscatto sussistono soltanto nel caso in cui il trasferimento a titolo oneroso del bene locato sia **realizzato mediante una compravendita e non anche nel caso di permuta**. E' da escludersi la sussistenza del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della l. n. 392 del 1978 in caso di conferimento di beni in società, in quanto quest'ultimo non costituisce la componente di un contratto di scambio e come tale non solo non è equiparabile ad una compravendita, laddove il corrispettivo in denaro rappresenta la controprestazione del trasferimento di proprietà della cosa, ma, più in generale, non rientra nel novero delle alienazioni a titolo oneroso.

controparte come garanzia della restituzione delle somme corrisposte prima del trasferimento della proprietà del bene , per il caso in cui l'alienante incorra in una situazione di crisi quale pignoramento del bene immobile oggetto del contratto, ovvero fallimento, ovvero domanda di ammissione al concordato preventivo.

TRATTAMENTO FISCALE

Anche il trattamento fiscale riguardante la permuta, ha subito modifiche dalla legge 8 novembre 2013, n. 128 e pertanto soggetto a nuove imposizioni a partire dal 01 gennaio 2014.



L'articolo 43, comma 1, lettera b), del TUR prevede che la base imponibile è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta di registro.

Con riferimento ad un contratto di permuta tra persone fisiche, avente ad oggetto immobili abitativi, l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione del 9 settembre 2007, n. 320, ha precisato che, in presenza dei requisiti di legge, si può applicare, per la determinazione della base imponibile, il criterio del prezzo-valore di cui all'articolo 1, comma 497, della Legge n. 266 del 2005 e successive modifiche e integrazioni. A tal fine, le parti devono necessariamente indicare nell'atto il congruaggio pattuito nonché il valore attribuito a ciascuno dei beni permutati.

Per questa tipologia di permuta, pertanto, la tassazione si può così schematizzare:

Registro	Ipo-Catastali
2% se prima casa (con un minimo di 1000 Euro) SU BENE CHE DA LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA 9% se non prima casa 9% se terreno edificabile o non agricolo 12% se terreno agricolo a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli SU BENE CHE DA LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA	Ipotecaria 50 Euro SU BENE CHE DA LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA
	Catastale 50 Euro SU TUTTI I BENI PERMUTATI

La riforma, ha avuto, invece, un impatto limitato con riguardo ai trasferimenti rientranti nel campo di applicazione dell'IVA.

Più precisamente, sono interessate dalle novità introdotte dall'art. 10 d.lgs. n. 23/2011 solo:

- le cessioni dei fabbricati abitativi e delle relative pertinenze effettuate da soggetti passivi IVA in esenzione dal tributo ai sensi dell'art. 10 n. 8-bis d.p.r. n. 633/1972 e le cessioni di immobili esenti da IVA ai sensi dell'art. 10 n. 27-quinquies del medesimo decreto, in quanto atti soggetti, per la deroga al principio di alternatività (ex art. 40 TUR) all'imposta di registro proporzionale di cui all'art. 1 della tariffa cit. Ne deriva che a tali cessioni si applicano le aliquote stabilite dal nuovo art. 1, l'imposta minima di 1000 euro, le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna, e non sono dovuti l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie.

La riforma non ha, invece, riflessi sull'imposizione:

- delle cessioni di fabbricati abitativi e relative pertinenze imponibili ad IVA, per le quali restano dovute, in ragione del principio di alternatività, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa, aumentata a 200 euro ciascuna. Sono dovuti anche l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie;

- delle cessioni di fabbricati strumentali per natura e relative pertinenze, sia imponibili che esenti IVA, per le quali resta dovuta l'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro, e le imposte ipotecaria e catastale nella misura proporzionale rispettivamente del 3 e dell'1 per cento. Sono dovuti anche l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie;

- delle cessioni di terreni edificabili soggette ad IVA, per le quali restano dovute, in ragione del principio di alternatività, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa, aumentata a 200 euro ciascuna. Sono dovuti anche l'imposta di bollo, i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie.

Non trovano applicazione per questi atti, quindi, né la disposizione relativa all'imposta minima di 1000 euro (perché riferita all'imposta di registro proporzionale, in tal caso non dovuta), né quella relativa all'assorbimento dell'imposta di bollo, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie ed alla debenza di imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

E non si pone, evidentemente, per queste cessioni, un problema di soppressione di disposizioni agevolative, previste dalla riforma per altri casi.

Nota: Artt. 43, 40 e 51 del TUR; artt. 1, 2 e 10 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n.347; Art. 11, comma 1, del DPR n. 633 del 1972; Circolare ministeriale del 10 giugno 1986, n. 37, parte 20; Circolare ministeriale del 28 ottobre 1988, n. 220, parte 3, Circolare del 13 febbraio 2007, n. 8; Risoluzione del 9 settembre 2007, n. 320, Legge 8 novembre 2013, n. 128