

PROFESSIONE GEOMETRA

News professionali



01/2015



INDICE 01/2015

VITA DI CATEGORIA - PG.1

- RIMBORSO SPESE DEI TIROCINANTI – RAPPORTI DI LAVORO SUCCESSIVI AL PERIODO DI SVOLGIMENTO DEL TIROCINIO. CHIARIMENTI DAL CNGeGL
- COME È FATTO E A COSA SERVE IL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
- CNG-GL - Convenzione L.U.P.T. P.LIN.I.V.S.
- FORMAZIONE PROFESSIONALE CONTINUA IL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI APPROVA LE LINEE GUIDA SULLA STRUTTURA DEI CORSI DI FORMAZIONE
- IL PRESIDENTE CIPAG, FAUSTO AMADASI, RISPONDE ALLE DOMANDE DEGLI ISCRITTI
- CASSA GEOMETRI - CONVENZIONI COL CONFIDI PROFESSIONI
- NASCE IL PORTALE WWW.PATRIMONIOPUBBLICOITALIA.IT, DEDICATO AGLI IMMOBILI PUBBLICI
- SALUBRITÀ, EFFICIENZA E OCCUPAZIONE: IL RUOLO DELL'ESPERTO DELL'EDIFICIO SALUBRE : CERIMONIA DI CONSEGNA DEGLI ATTESTATI AI NUOVI ESPERTI DELL'EDIFICIO SALUBRE
- LA SPEZIA HA I SUOI NUOVI ESPERTI IN EDIFICIO SALUBRE

NEWS TECNICHE – PG.8

- LE NUOVE REGOLE PER IL CONTO TERMICO
- DECRETO PALCHI, CIRCOLARE DEL MINISTERO CON LE ISTRUZIONI OPERATIVE
- DAL NOTARIATO, LE 10 COSE DA SAPERE SUL RENT TO BUY
- LA RIVENDITA DI IMMOBILI OGGETTO DI DONAZIONE
- IL DECRETO MILLEPROROGHE
- CAMPI ELETTROMAGNETICI, LINEE GUIDA SUI VALORI DI ASSORBIMENTO DA PARTE DEGLI EDIFICI
- RIFORMA DEL CATASTO, LE NOVITÀ DEL DECRETO SUI NUOVI CRITERI DI STIMA
- ACUSTICA, NUOVA NORMA UNI SU ISOLAMENTO DEI SOLAI E NUOVA SPECIFICA TECNICA
- ASCENSORI, COSA CAMBIA CON LE NUOVE EN 81-20 E 81-50
- APPALTI PUBBLICI, IN GAZZETTA IL NUOVO REGOLAMENTO SULLA CAMERA ARBITRALE
- È ONLINE TERRITORIO ITALIA 2/2014
- LAVORI EDILIZI TRA PRIVATI, DAL 1° GENNAIO VALIDITÀ DURC A 90 GIORNI
- RIQUALIFICAZIONE IMPIANTI: VADEMECUM ENEA
- SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE NELLE COSTRUZIONI, LA NUOVA PRASSI UNI

NEWS FISCALI – PG.21

- ANCHE LE OPERAZIONI ALLO SPORTELLO COMUNICATE DALLA BANCA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- IVA, PROFESSIONISTI, IMPRESE E PA: DAL MINISTERO LE ISTRUZIONI OPERATIVE PER LO SPLIT PAYMENT E I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- CONDOMINIO: IN QUANTO TEMPO SI PRESCRIVE L'OBLIGO DI PAGARE LE RATE?
- AGGIORNATE LE GUIDE FISCALI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- SPESE DI VITTO E ALLOGGIO DEI PROFESSIONISTI, LA SEMPLIFICAZIONE FISCALE IN DETTAGLIO
- BONUS MOBILI: PAGAMENTO CON BANCOMAT
- PANNELLI FOTOVOLTAICI E BONUS ARREDI

- RIVALUTAZIONE TERRENI: PAGAMENTO RATEALE
- BENEFICI PRIMA CASA IN CASO DI USUCAPIONE
- DETRAZIONE LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E BONIFICO CON CAUSALE ERRATA
- TRATTAMENTO FISCALE DELLE PLUSVALENZE DERIVANTI DA CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE
- DONAZIONE IMMOBILE E APE
- OMESSA PRESENTAZIONE DI F24 A ZERO
- F24 DAL 2015 PER PAGARE IMPOSTA REGISTRO LOCAZIONI
- INDICI PREZZI AL CONSUMO DICEMBRE 2014

SENTENZE – PG.36

DAL WEB – PG.47

IN EVIDENZA – PG.55

IL POSSESSO PER USUCAPIONE



ASSOCIAZIONE NAZIONALE DONNE GEOMETRA

www.donnegeometra.it professionegeometra@donnegeometra.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

Quando inizia un nuovo anno si mettono in cantiere tanti buoni propositi; con ottimismo e fiducia stiliamo la nostra lista di cose da fare, piccoli e grandi traguardi da raggiungere. E' inevitabile, lo facciamo più o meno tutti, perché in ciascuno di noi è grande il desiderio di stare meglio, di aprirsi a cose nuove e portare a termine, con soddisfazione, nuovi obiettivi aprendoci con ottimismo alla speranza che le cose prendano colori più vivaci.

E in questo inizio di anno qualche dato incoraggiante è arrivato. Le ultime stime **indicano il 2015 come l'anno della svolta in cui la ripresa sarà più forte delle attese** mentre, secondo le rilevazioni dell'Istat, sta risalendo la fiducia di imprese e consumatori.

Il mercato immobiliare potrebbe fare da apripista per la ripresa. Gli ultimi dati registrati dall'Agenzia delle Entrate sulle compravendite relativi al terzo trimestre del 2014, **indicano che il settore sta uscendo dalle secche della crisi con un incremento del + 9,6% per gli otto maggiori capoluoghi nel terzo trimestre 2014 (rispetto a un anno prima) contro un aumento del 4,1% per le compravendite residenziali su tutto il territorio nazionale.** Il trend della flessione sembra essersi interrotto. La fiducia sta tornando tra i risparmiatori incoraggiati dai favorevoli tassi sui mutui, i prezzi sono scesi ancora di un 2,9% a livello nazionale, ma non hanno ancora toccato il fondo, secondo gli studi, **il prossimo anno assisteremo quindi a un'ulteriore flessione dei valori degli immobili**, meno evidente nelle grandi città, dove la domanda di casa è già ripartita. Un segnale positivo arriva dalla ripresa delle erogazioni dei mutui, con l'euribor ai minimi storici, anche se il plafond delle banche è ancora prevalentemente diretto a quei soggetti considerati affidabili secondo i rigidi requisiti richiesti. I cambiamenti demografici fanno sì che ci sia una minor richiesta di case nuove, quindi gioca un ruolo economico rilevante il patrimonio edilizio esistente. Un patrimonio immobiliare che necessita di essere riqualificato e ristrutturato, sfruttando ancora gli incentivi economici, prorogati per tutto il 2015. **Quello che ci troveremo davanti sarà un mercato immobiliare completamente rinnovato, dove non si raggiungeranno più i livelli del passato, con un venditore che non può più fare il bello e il cattivo tempo e dove c'è un compratore più consapevole, più attento al valore dei suoi soldi e che vuole comprare un prodotto di qualità.** Le direttive dell'Unione Europea sui prodotti per le costruzioni, la legge quadro in materia di lavori pubblici, i decreti legislativi in tema di **salute e sicurezza**, le **norme ISO riguardanti Ambiente e Qualità**, le nuove esigenze del

mercato, forniscono uno scenario certo sulla necessità che chi opera nel settore edilizio affrontino seriamente e con tempestività la problematica legata alla Qualità.

I geometri italiani lo hanno fatto, anche grazie allo sviluppo dei temi della salubrità e formando, su tutto il territorio nazionale, gli **Esperti dell'Edificio Salubre**, un tecnico competente, conoscitore dei materiali, delle nuove tecniche costruttive, capace di coniugare le esigenze del contenimento del consumo energetico con la salubrità degli ambienti interni, in grado di individuare i difetti nella progettazione di un'abitazione esistente, dai materiali impiegati nella sua costruzione. **Una nuova professionalità che trova riscontro nel recupero del patrimonio edilizio esistente, nelle valutazioni e nella consulenza per i Tribunali.**

Nuovi Esperti hanno completato la loro preparazione sostenendo gli esami proprio in questo inizio di anno, si aggiungono così a quelli già qualificati, costituendo un punto di riferimento per la Categoria e le esigenze della collettività. Per entrare sul mercato, che necessita di figure tecniche professionali, che sappiano riconoscere i difetti costruttivi ed i materiali nocivi per la salute nelle case, negli uffici, nelle scuole, ecc, hanno ricevuto l'Attestato durante la cerimonia organizzata presso la Cassa di Previdenza, alla presenza del Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati **Maurizio Savoncelli** e illustri ospiti che hanno parlato degli aspetti rilevanti della salubrità, che coinvolge



settori diversi: dalla filiera dei produttori di materiali, ai ricercatori universitari dell'inquinamento indoor, al mondo legale, istituzionale, ecc. Questo inizio anno è stato molto

importante per le nostre istituzioni e per l'Italia intera con l'elezione del **tedicesimo Presidente della Repubblica italiana Sergio Mattarella** al quale vanno i nostri più sentiti auguri per il suo compito di guida del Paese. Il suo messaggio al Parlamento nel giorno del giuramento, ha sottolineato l'esigenza di recuperare il senso dell'unità del nostro Paese che dia e consenta a tutti i concittadini di sentirsi davvero parte di una comunità e parlando di futuro ha sottolineato **"Non servono generiche esortazioni a guardare al futuro ma piuttosto la tenace mobilitazione di tutte le risorse della società italiana"**. Allora diamoci tutti da fare, diamo tutti il nostro contributo, ci aspetta un anno importante!

Noi della Redazione "Professione Geometra"



VITA DI CATEGORIA



RIMBORSO SPESE DEI TIROCINANTI – RAPPORTI DI LAVORO SUCCESSIVI AL PERIODO DI SVOLGIMENTO DEL TIROCINIO. CHIARIMENTI DAL CNGeGL

Il Consiglio Nazionale Geometri ha pubblicato una circolare che chiarisce alcune indicazioni in merito a:

- disciplina fiscale applicabile al rimborso spese previsto per i praticanti;
- tipologie di rapporto di lavoro instaurabili con i geometri ex praticanti, successivamente al compimento del tirocinio;
- collaborazioni stabili di iscritti all'Albo con studi e/o strutture di terzi .

PER SCARICARE LA CIRCOLARE [CLICCA QUI](#)

COME È FATTO E A COSA SERVE IL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

Istituito nel 1944 per rappresentare la categoria dei geometri, il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati è un organismo di tutela della professione e di garanzia dell'elevata professionalità degli iscritti.

PER VEDERE IL VIDEO DI PRESENTAZIONE [CLICCA QUI](#)



CNG-GL - Convenzione L.U.P.T. P.LIN.I.V.S.

Il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati ha stipulato una convenzione con il Centro Interdipartimentale di Ricerca - Laboratorio di Urbanistica e di Pianificazione Territoriale (L.U.P.T.) dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II". La convenzione rientra tra le iniziative previste dal regolamento sulla formazione continua, pubblicato sul Bollettino Ufficiale del Ministero della Giustizia n. 15 del 15 agosto 2014, articolo 11 lettera i), adottato ai sensi dell'art. 7 del DPR 07/08/2012 n.137, per promuovere iniziative

formative per gli iscritti, in grado di accrescere il livello di professionalità su diversi temi di competenza ed ampliare le tipologie di prestazioni specialistiche da offrire. Una prima offerta formativa riguarda corsi di formazione da sviluppare nelle seguenti tematiche:

- Salvaguardia dei Beni Culturali - Attività di prevenzione ed interventi in emergenza.
- Attività a supporto della Pianificazione di Emergenza Comunale.
- Identificazione Statica dei quadri fessurativi.
- Analisi dei possibili Interventi di Riduzione della Vulnerabilità.

PER SCARICARE LA CONVENZIONE [CLICCA QUI](#)

FORMAZIONE PROFESSIONALE CONTINUA IL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI APPROVA LE LINEE GUIDA SULLA STRUTTURA DEI CORSI DI FORMAZIONE

Nella seduta di consiglio del 21 gennaio 2015 ha approvato le linee guida sulla struttura dei corsi di formazione. Con le medesime sono definiti i criteri di svolgimento dei corsi di formazione e aggiornamento, i requisiti minimi uniformi su tutto il territorio nazionale, e le procedure di svolgimento delle attività.



PER SCARICARE LE LINEE GUIDA [CLICCA QUI](#)



IL PRESIDENTE CIPAG, FAUSTO AMADASI, RISPONDE ALLE DOMANDE DEGLI ISCRITTI

Pubblichiamo, con relativi allegati, le risposte del Presidente Fausto Amadasi alle domande e richieste di chiarimento ricevute dagli iscritti che aderiscono ad un'iniziativa denominata "petizione geometri".

PER SCARICARE IL DOCUMENTO [CLICCA QUI](#)

CASSA GEOMETRI - CONVENZIONI COL CONFIDI PROFESSIONISTI



Confidi Professionisti ha sottoscritto con Cassa Geometri una convenzione che prevede la disponibilità di un plafond a garanzia delle operazioni effettuate dai Suoi iscritti. CIPAG insieme a Confidi Professionisti garantisce l'intera gamma delle operazioni finanziarie utili ai Geometri nello svolgimento della propria attività professionale. I finanziamenti possono essere concessi mediante le seguenti forme tecniche:

- **Aperture di credito;**
- **Anticipazioni in C/C;**
- **Prestiti chirografari/fiduciari;**
- **Leasing (Automobilistico,nautico,strumentale,fotovoltaico,immobiliare);**
- **Mutui ipotecari.**

Per una migliore comprensione dei contenuti dell'accordo è stato predisposto il VADEMECUM che riassume i vantaggi riservati ai Geometri e reperibile sul <http://www.geometrinrete.it>.

Maggiori informazioni sono inoltre reperibili sul sito (www.confidiprofessionisti.it) nonché all'indirizzo di posta elettronica info@confidiprofessionisti.it oppure ai recapiti telefonici: 0984/408873 e 342/8516186

NASCE IL PORTALE WWW.PATRIMONIOPUBBLICOITALIA.IT, DEDICATO AGLI IMMOBILI PUBBLICI

Al via il portale - vetrina dedicato agli immobili pubblici, www.patrimoniopubblicoitalia.it, nato su iniziativa della Cassa depositi e prestiti, in collaborazione con la Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI e con il supporto tecnico della Società Groma srl (Cassa Geometri), che ha



adattato alle esigenze del progetto l'applicativo gestionale di patrimoni immobiliari "GRETA".

Il portale è un catalogo interattivo, bilingue, che sarà alimentato dagli immobili per i quali gli Enti proprietari abbiano completato la procedura "VOL - valorizzazione on line" di CDP, ovvero abbiano condotto una *due diligence* a 360° e che consentirà agli utenti – pubblici e privati - di consultare agevolmente tutte le informazioni e i documenti relativi ad ogni immobile inserito.

Il portale ospita tre sezioni dedicate a:

- 1.vendita;
- 2.permuta (anche da effettuarsi tra gli Enti stessi)
- 3.valorizzazione: dedicata a sollecitare studi di fattibilità che possano coniugare l'interesse ad investire del privato, con la finalità pubblicistica perseguita dall'Ente.

Il portale www.patrimoniopubblicoitalia.it può essere considerato il secondo step di un progetto “online” di CDP, FPC/ANCI e Groma nel campo della valorizzazione immobiliare pubblica.

Il primo step è rappresentato dalla VOL, applicativo che - attraverso la puntuale ricognizione/conoscenza del proprio patrimonio - consente agli Enti pubblici di effettuare le necessarie regolarizzazioni, aggiornare e completare la documentazione, al contempo creando un archivio “intelligente” - totalmente digitalizzato-utilizzabile anche per la gestione attiva dei propri beni.

Attraverso entrambi gli applicativi, www.patrimoniopubblicoitalia.it e VOL, CDP persegue l’obiettivo di diffondere e promuovere in modo capillare le best practice di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

SALUBRITÀ, EFFICIENZA E OCCUPAZIONE: IL RUOLO DELL’ESPERTO DELL’EDIFICIO SALUBRE : CERIMONIA DI CONSEGNA DEGLI ATTESTATI AI NUOVI ESPERTI DELL’EDIFICIO SALUBRE



Si è tenuto presso la sede della Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza dei Geometri Italiani, l’evento moderato da Alessia Tripodi del Sole 24Ore sull’Edilizia, Salubrità, Efficienza e Occupazione: il ruolo dell’Esperto dell’Edificio Salubre, all’interno del quale sono stati consegnati gli attestati di qualifica ai professionisti che hanno seguito il percorso formativo sulle malattie collegate agli edifici.



Molti i relatori, che hanno argomentato con competenza i temi, dopo i saluti del Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati Maurizio Savoncelli e del Presidente della Cassa di Previdenza Fausto Amadasi .



TUTTO L’EVENTO È RACCONTATO NELLO SPECIALE REDATTO DALL’ASSOCIAZIONE NAZIONALE DONNE GEOMETRA C CHE PUOI SCARICARE [CLICCANDO QUI](#)

LA SPEZIA HA I SUOI NUOVI ESPERTI IN EDIFICIO SALUBRE



Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di La Spezia è stato lungimirante ad inserire all'interno del percorso formativo degli iscritti all'Albo il corso per gli **ESPERTI DELL'EDIFICIO SALUBRE**, il percorso formativo programmato dal CNGeGL sul progetto dell'Associazione Nazionale Donne Geometra, per offrire alla cittadinanza di tutta la Provincia, tecnici

capaci di stabilire la salubrità della degli immobili.

Il Corso si è svolto dal 4 al 7 febbraio scorso e il Presidente del Collegio **Fabrizio Costa** e il Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati **Maurizio Savoncelli**, hanno portato il loro saluto ai partecipanti, mentre **Angelo Bandello**, Consigliere del Collegio ed **ESPERTO DELL'EDIFICIO SALUBRE** ha coordinato i lavori.



Molti i tecnici provenienti da altre parti d'Italia. A seguito dei ripetuti appelli dell'Organizzazione mondiale della sanità, che invita da anni gli ordini professionali del settore delle costruzioni a partecipare alla salvaguardia della salute delle genti europee attraverso l'informazione delle



malattie che si possono contrarre all'interno degli ambienti confinati, dalle più banali allergie, all'asma invalidante a causa di umidità e muffe, al cancro del polmone in presenza di forti concentrazioni di radon a cui sono esposte molte aree, il Collegio dei geometri ha organizzato un corso di formazione specifico al quale hanno preso parte molti tecnici iscritti all'albo. **Docenti universitari qualificati, ricercatori di**

fama internazionale e professionisti di grande preparazione hanno affrontato le materie legate all'inquinamento interno alle abitazioni, gli edifici pubblici, le scuole, che è di gran lunga più pericoloso di quello esterno.

L'uomo moderno trascorre il 90 per cento del suo tempo in ambienti chiusi e la sua salute è a rischio. Una vita sana significa, in primo luogo, che l'aria interna in un edificio sia conforme ai criteri scientificamente riconosciuti per una varietà di gruppi di contaminanti e dei singoli inquinanti.

Una vita sana significa anche un adeguato isolamento acustico e termico, illuminazione sufficiente, bassa concentrazione di CO2 e non da ultimo l'ubicazione dell'edificio.

Le costruzioni possono essere una notevole fonte di inquinamento dell'aria interna. Ci sono tre tipi di inquinanti: biologici (muffe, batteri), fisico (ad esempio, radon e campi elettromagnetici) e chimiche (ad esempio, l'amianto, VOC, formaldeide). Attraverso un'ampia ventilazione possiamo rimediare solo temporaneamente la situazione. A causa delle prescrizioni sul risparmio energetico i problemi in casa o in luoghi di lavoro sono peggiorati in quanto inducono ad una diminuzione dello scambio d'aria naturale favorendo un accumulo di sostanze inquinanti nell'aria degli ambienti interni.

Umidità eccessiva e formazione di muffa sono fenomeni frequenti che possono danneggiare la salute. Malessere e mal di testa, lacrimazione, mucose irritate, tosse, asma invalidante, mancanza di concentrazione, depressione, nervosismo, sono solo alcuni sintomi.

Anche la formaldeide negli ambienti confinati è nociva e l'illuminazione artificiale influisce sull'obesità, il diabete, le malattie cardiovascolari, la depressione e l'ictus.

"I materiali utilizzati nelle costruzioni negli ultimi 50 anni sono nocivi alla salute dell'uomo" afferma da tempo l'Organizzazione Mondiale della Sanità.

Le persone più colpite sono i bambini, gli anziani e le donne in gravidanza, ma nessuno è escluso dalle serie patologie che nascono dall'abitare all'interno degli edifici.

Anche il Radon presente nel suolo sul quale si è edificato o nei materiali da costruzione è dannoso alla salute ed è peggiore dell'amianto, causa 3500 morti l'anno solo in Italia per il cancro del polmone, con casi sospetti che arrivano a 6000 unità.



ESPERTO EDIFICIO SALUBRE I PROSSIMI APPUNTAMENTI

ULTIMI POSTI

MILANO

Si svolgerà **dal 18 al 21 febbraio 2015** presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di La Spezia il **corso ESPERTO EDIFICIO SALUBRE** di 60 ore (comprehensive dell'esame finale). Il corso è accreditato dal CNGeGL e saranno riconosciuti ai partecipanti **60 crediti formativi**.

Per iscriversi e per maggiori informazioni scrivere a corsoedificiosalubre@libero.it

Chi è l'Esperto in Edificio Salubre?

E' un 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.

CORSO "ESPERTO EDIFICIO SALUBRE" : Per ricevere informazioni sui prossimi corsi in programmazione, scrivere a espertocasasalubre@libero.it

PROFESSIONE GEOMETRA – APERTE LE ISCRIZIONI PER L'ANNO 2015

iscrizioni aperte!

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

Compilare in ogni sua parte la **DOMANDA DI ISCRIZIONE** (per scaricarla [CLICCA QUI](#)) ed effettuare il versamento della quota annuale di Euro 20,00 (per i Soci

Ordinari), Euro 10,00 (per Tirocinanti e Studenti), Euro 150,00 (Collegi provinciali e Enti) tramite:

- **Bonifico bancario sul C/C n. 000401061451** dell'Unicredit – Banca di Roma, Agenzia 30037, Piazza Barberini n. 40 – Roma - intestato all'Associazione Nazionale "Donne Geometra" – Codice Iban : IT 07 N 02008 05075 000401061451 - **IMPORTANTE:** Indicare nel bonifico il **NOME** e **COGNOME**, e la causale **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2015**

- **Conto Corrente postale numero 1511135**, intestato a: Consulta nazionale femminile donne geometra & c. - **IMPORTANTE:** Indicare nel bollettino postale la causale **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2015**

La domanda, la copia del bonifico o del bollettino postale dovranno essere inviate tramite posta elettronica a donnegeometra@libero.it - oppure tramite fax al numero: **0174/81109**

IMPORTANTE: L'invio della domanda di iscrizione è condizione necessaria per l'inserimento nell'Albo Soci, pertanto non si potranno perfezionare le iscrizioni con il solo versamento della quota associativa

Per ogni ulteriore informazione puoi contattare il Tesoriere al n. +39.33.32.92.99.17

PROFESSIONE GEOMETRA – RINNOVO ISCRIZIONE PER L'ANNO 2015

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

di Euro 20,00 (per i Soci Ordinari), Euro 10,00 (per Tirocinanti e Studenti), Euro 150,00 (Collegi provinciali e Enti) tramite:

- **Bonifico bancario sul C/C n. 000401061451** dell'Unicredit – Banca di Roma, Agenzia 30037, Piazza Barberini n. 40 – Roma - intestato all'Associazione Nazionale "Donne Geometra" – Codice Iban : IT 07 N 02008 05075 000401061451 - **IMPORTANTE:** Indicare nel

Si ricorda che il termine per il rinnovo dell'iscrizione è scaduto lo scorso 31 gennaio 2015

bonifico il **NOME** e **COGNOME**, e la causale **RINNOVO ISCRIZIONE ANNO 2015**

- **Conto Corrente postale numero 1511135**, intestato a: Consulta nazionale femminile donne geometra & c. - **IMPORTANTE:** Indicare nel bollettino postale la causale **RINNOVO ISCRIZIONE ANNO 2015**

La copia del bonifico o del bollettino postale dovranno essere inviate tramite posta elettronica a donnegeometra@libero.it - oppure tramite fax al numero: **0174/81109**

Per ogni ulteriore informazione puoi contattare il Tesoriere al n. +39.33.32.92.99.17



NEWS TECNICHE

LE NUOVE REGOLE PER IL CONTO TERMICO

Il Decreto 28 dicembre 2012 ha definito le modalità per gli incentivi relativi al Conto Termico che mira a incentivare gli interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica su edifici esistenti, come ad esempio: l'isolamento termico pareti, la sostituzione delle finestre, l'installazione di sistemi di schermatura e ombreggiamento, l'installazione caldaie a condensazione, l'installazione di pannelli solari termici, l'installazione di pompe di calore, l'installazione caldaie a biomassa

Le recenti disposizioni normative introdotte dallo Sblocca Italia (D. L. 212/2014), prevedono una semplificazione delle procedure del Conto Termico, al fine di favorire il massimo accesso alle risorse per imprese, famiglie e soggetti pubblici.

Il Ministero dello sviluppo economico, di concerto con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ha avviato una consultazione pubblica sulle misure da adottare per favorire il massimo accesso agli incentivi del "Conto Termico" per imprese, famiglie e pubblica amministrazione.

Il documento illustra le misure che il Ministero dello sviluppo economico, intende attuare per semplificare e potenziare l'efficacia dello strumento di incentivazione, tenendo presente le criticità emerse nei primi 16 mesi di attuazione dello schema di Conto Termico e in attuazione a quanto disposto dal D.L. 212/2014.

Le misure di semplificazione portate in consultazione riguardano:

- le modalità di accesso, cioè i Registri e le procedure di compilazione della scheda-domanda
- l'accesso agli incentivi per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con caldaie a biomasse e di installazione di collettori solari termici
- l'ampliamento delle modalità di pagamento attualmente previste per attestare le spese sostenute

Il documento sarà in consultazione pubblica fino al 28 febbraio 2015. Tutti i soggetti interessati a partecipare possono trasmettere commenti e contributi all'indirizzo e-mail contotermico@mise.gov.it.



PER SCARICARE IL DOCUMENTO SUL CONTO TERMICO [CLICCA QUI](#)

DECRETO PALCHI, CIRCOLARE DEL MINISTERO CON LE ISTRUZIONI OPERATIVE

Il ministero del Lavoro ha emanato la circolare n. 35 del 24 dicembre 2014 che fornisce le istruzioni operative tecnico – organizzative per l'allestimento e la gestione delle opere temporanee e delle attrezzature da impiegare nella produzione e realizzazione di spettacoli musicali, cinematografici, teatrali e di manifestazioni fieristiche alla luce del cosiddetto "Decreto Palchi" - Decreto Interministeriale 22 luglio 2014.

Con il decreto 22 luglio 2014, del ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali di concerto con il ministro della Salute, sono state individuate, ex articolo 88, comma 2-bis, del D.Lgs. n. 81/2008, così come modificato dalla Legge n. 98/2013 di conversione del D.L. n. 69/2013 (Decreto Fare), le disposizioni che si applicano "agli spettacoli musicali, cinematografici e teatrali e alle manifestazioni fieristiche tenendo conto delle particolari esigenze connesse allo svolgimento delle relative attività".

L'articolo 32, comma 1, lettera g-bis, del Decreto Fare (DL 69/2013 convertito nella Legge 98/2013) ha aggiunto all'articolo 88 del decreto legislativo n. 81/2008 (Testo Unico Sicurezza) il comma 2-bis che estende l'applicazione del Titolo IV (Cantieri temporanei e mobili) agli spettacoli musicali, cinematografici e teatrali e alle manifestazioni fieristiche.

OBBLIGO DI DUVRI E POS E PSC SEMPLIFICATI. Il decreto interministeriale 22 luglio 2014 consta di alcuni allegati: informazioni minime sul sito di installazione dell'opera temporanea (Allegato I); modello di dichiarazione di idoneità tecnico professionale delle imprese esecutrici straniere di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f) (Allegato II); contenuti minimi del piano di sicurezza e di coordinamento e del piano operativo di sicurezza per gli spettacoli musicali, cinematografici, teatrali e di intrattenimento (Allegato III); elenco indicativo e non esauriente degli elementi essenziali utili alla definizione dei contenuti del PSC di cui al punto 2.1.2. dell'allegato XV del d.lgs. 81/2008 (Allegato III.1); informazioni minime sul quartiere fieristico (Allegato IV); contenuti minimi del documento unico di valutazione dei rischi, di cui all'articolo 26 del d.lgs. 81/2008 per le manifestazioni fieristiche (Allegato V); contenuti minimi del piano di sicurezza e di coordinamento e del piano operativo di sicurezza per le manifestazioni fieristiche (Allegato VI); elenco indicativo e non esauriente degli elementi essenziali utili alla definizione dei contenuti del PSC di cui al punto 2.1.2. (Allegato VI.1).

LA CIRCOLARE. "Con le indicazioni di cui all'Allegato III trovano applicazione i modelli semplificati del piano operativo di sicurezza (POS) e del piano di sicurezza e di coordinamento (PSC) di cui al decreto interministeriale 9 settembre 2014", spiega la circolare n. 35/2014 del ministero del lavoro.

"Nel caso in cui le OT (opere temporanee, ndr) abbiano dimensioni contenute, tali da rientrare nelle esclusioni di cui all'articolo 1, comma 3 del DL, le interferenze fra le varie attività lavorative- precisa la circolare - debbono essere gestite mediante il coordinamento e la cooperazione dei datori di lavoro di cui all'articolo 26 del d.lgs n. 81 del 2008".

PER SCARICARE IL DECRETO PALCHI [CLICCA QUI](#)

PER SCARICARE LA CIRCOLARE N.35 DEL 24 DICEMBRE 2014 [CLICCA QUI](#)



DAL NOTARIATO, LE 10 COSE DA SAPERE SUL RENT TO BUY

Per informare e orientare sul tema il Notariato ha pubblicato un vademecum che spiega, con un linguaggio semplice e chiaro, tutto quello che c'è da sapere sul rent to buy: vantaggi e svantaggi sia per il venditore, sia per l'acquirente e quali sono le tutele previste dalla legge. E' stato pubblicato, inoltre, uno dei possibili schemi contrattuali.

1. Cos'è il contratto di rent to buy?

È un nuovo tipo di contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile. Significa che il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati.

Esempio: Si consideri la vendita di un appartamento per il prezzo di 100.000 euro. Il canone mensile è convenuto in 1.000 euro mensili. Una parte di questo prezzo, ad esempio 500 euro, viene dato per il godimento del bene, come se fosse un normale affitto. E questa parte si "perde", proprio come in una normale locazione. Il residuo, cioè i 500 euro mancanti, si imputano al prezzo (cioè sono come un acconto sul prezzo di vendita), per cui hanno come effetto quello di ridurre il prezzo finale di vendita. Se dopo 5 anni il conduttore deciderà di acquistare il bene non dovrà pagare 100.000 euro, ma 70.000 euro, perché 30.000 sono già stati pagati con parte dei canoni.

2. Il conduttore è obbligato a comprare la casa dopo il periodo di "affitto"? Entro quale termine potrà decidere di acquistarla?

No, la legge prevede che il conduttore abbia la facoltà ad acquistare il bene, ma non un obbligo.

Ovviamente le parti possono concordare che il conduttore sia obbligato ad acquistare, ma allora il contratto è diverso dal rent to buy. Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare la casa è stabilito dalle parti, entro i dieci anni.

3. Quali sono i vantaggi e i rischi per chi vende?

Il vantaggio principale è la possibilità di trovare un numero più elevato di potenziali acquirenti.

Il rischio è che il conduttore decida di non comprare la casa. In tal caso, però, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato (e sarà una somma maggiore rispetto ad un normale canone di locazione). L'altro rischio è quello di trovarsi l'immobile occupato dal conduttore divenuto inadempiente e di dover fare ricorso al giudice per liberare il bene e venderlo ad altri.

4. Il proprietario, in caso di mancato acquisto o di mancato pagamento dei canoni dovrà intraprendere un procedimento di sfratto, con tutto quello che comporta in termini di tempo e di costi?

La procedura non è quella di sfratto, ma di rilascio del bene: molto più breve e meno costosa; ma il tempo di rilascio del bene dipende dai singoli tribunali.

Per poter seguire questa procedura sarà necessario prevedere apposite clausole nell'atto di rent to buy: il notaio saprà dare adeguati consigli.

5. Ci sono altre tutele che il venditore deve adottare?

E' opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari. Ciò indica anche la serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.

6. Il conduttore è tutelato?

Si. La legge prevede la trascrizione nei registri immobiliari del contratto di rent to buy, che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti, o altre pregiudizievoli, che emergano dopo la trascrizione del rent to buy. La trascrizione ha una durata massima di 10 anni.

Questa tutela permane anche in caso di fallimento del venditore.

7. Cosa può essere oggetto del rent to buy? Anche gli immobili in costruzione?

Il rent to buy può avere ad oggetto qualsiasi immobile: appartamenti, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni e negozi. Persino terreni.

Può avere ad oggetto un immobile in costruzione. Tuttavia se il bene è allo stato grezzo, sarà necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene; è però possibile prevedere l'accollo del mutuo.

Per le imprese di costruzione il rent to buy potrebbe rappresentare un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione.

8. Per il rent to buy relativo ad un immobile in costruzione, se l'impresa fallisce il conduttore perde il proprio denaro?

No: il contratto di rent to buy continua anche in caso di fallimento del proprietario. Inoltre, la vendita non è soggetta a revocatoria fallimentare, se pattuita al giusto prezzo e si tratta di abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini più stretti.

9. Il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito?

Si, la legge è elastica sul punto e prevede la facoltà di riservarsi la nomina di un terzo come in tutti i contratti preliminari.

E' anche possibile prevedere la cessione del contratto.

10. Quali imposte si pagano? Il rent to buy è conveniente?

Bisogna distinguere se chi concede il godimento in vista della futura vendita è un privato o un'impresa, e bisogna distinguere anche tra imposte dirette (a carico del proprietario/venditore) ed indirette (a carico del conduttore/acquirente).

Si deve, inoltre, tenere conto che non c'è ancora una disciplina specifica sul piano tributario. In ogni caso, per valutare i vantaggi (o gli svantaggi) fiscali è necessario valutare la specifica posizione fiscale del venditore, facendo un'analisi economica e fiscale del singolo caso concreto.

Anche per questo motivo il cliente ha bisogno fin dall'inizio della collaborazione di un professionista. Naturalmente i notai italiani sono competenti a valutare l'operazione nel complesso ed a consigliare il cliente. La consulenza notarile consente di affrontare con completezza, serietà e professionalità, ogni singola questione fin dal momento iniziale così da evitare danni futuri.

Va precisato che nel periodo del godimento (paragonabile alla locazione), le imposte legate al possesso dell'immobile sono a carico del proprietario, come in qualsiasi contratto di affitto.

Le spese di trascrizione del contratto nei registri immobiliari sono, invece, a carico dell'acquirente, come le spese ed imposte dovute per l'atto di compravendita dell'immobile.

PER SCARICARE IL DECALOGO DEL NOTARIATO [CLICCA QUI](#)

PER SCARICARE LO SCHEMA CONTRATTUALE [CLICCA QUI](#)

LA RIVENDITA DI IMMOBILI OGGETTO DI DONAZIONE

La donazione può essere impugnata con l'esercizio dell'azione di riduzione (art. 559 c.c.) dagli eredi legittimari del donante, entro dieci anni dalla morte di questo, quando risulta lesiva della quota di eredità a loro riservata dalla legge. Inoltre, i legittimari possono esercitare l'azione di restituzione dell'immobile oggetto di donazione nei confronti dei terzi acquirenti degli immobili donati, fino a che sono trascorsi venti anni dalla donazione (art. 563 c.c.), se il donatario si trova in situazione di incapacienza (Corte di Cassazione, sentenza 1 marzo 2011, n. 5042). Il termine di vent'anni, peraltro, può essere prorogato con un atto di opposizione trascritto nei registri immobiliari.

La rinuncia all'azione di riduzione da parte dei legittimari, prima della morte del donante, sarebbe nulla per violazione del divieto dei patti successori (art. 458 c.c.). Ma anche dopo la morte del donante, può rimanere il dubbio sulla presenza di legittimari non ancora noti (per esempio, figli nati fuori dal matrimonio). Queste norme di tutela del legittimario rappresentano un serio ostacolo alla commerciabilità dei beni immobili che sono stati oggetto di donazione. Il potenziale rischio dell'esercizio dell'azione di riduzione, e della conseguente azione di restituzione, rende difficile trovare un acquirente dell'immobile, oppure ottenere un mutuo garantito da un'ipoteca da iscrivere sull'immobile.

Per risolvere questo problema, la soluzione generalmente utilizzata nella pratica è quella di risolvere la donazione, attraverso un negozio di "mutuo dissenso" (o "contrarius consensus"), ai sensi dell'art. 1321 c.c., ritrasferendo l'immobile al donante che può subito dopo alienarlo o ipotecarlo. Questa soluzione è agevolata anche sotto il profilo fiscale, poiché l'Agenzia delle entrate ha riconosciuto che alla risoluzione delle donazione, quando avviene senza corrispettivo, si applicano le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di 200 euro ciascuna, anziché in misura proporzionale, come avveniva in precedenza (risoluzione n. 20/E del 14 febbraio 2014). Se invece per la risoluzione dell'atto di donazione fosse previsto il pagamento di un corrispettivo, si applicherebbe invece l'imposta di registro proporzionale (art. 28, secondo comma, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131).

La risoluzione della donazione è una soluzione generalmente accettata anche dalle banche, che normalmente sono disposte a concedere un mutuo garantito da ipoteca da iscrivere sull'immobile che era stato oggetto della donazione successivamente risolta.

Oggi, però, si presenta anche un'altra possibilità. Recentemente alcune compagnie di assicurazione hanno iniziato a offrire la possibilità di stipulare una polizza assicurativa con la quale la compagnia si impegna a tenere indenne il beneficiario, cioè l'acquirente del bene donato (o la banca che ha iscritto ipoteca sullo stesso), dal danno economico che egli potrebbe subire a seguito dell'esito favorevole dell'azione di restituzione da parte degli eredi legittimari del donante. L'assicurazione fornisce la copertura fino alla prescrizione del diritto all'azione di restituzione. Il costo della polizza (da pagare interamente in via

anticipata) è commisurato al valore del bene oggetto di donazione, e al rischio valutato dalla compagnia. Questa polizza assicurativa può essere stipulata già al momento della donazione, eliminando così gli ostacoli alla successiva libera commerciabilità del bene immobile donato, oppure al momento della vendita dell'immobile, o dell'iscrizione di un'ipoteca sullo stesso, da parte del donatario.



IL DECRETO MILLEPROROGHE

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 31 dicembre 2014 è stato pubblicato il decreto Milleproroghe - decreto-legge 31 dicembre 2014, n. 192 recante "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative", in vigore dal 31 dicembre 2014.

SISTRI, MORATORIA SANZIONI PROROGATA AL 31 DICEMBRE 2015.

Per quanto riguarda il Sistri (Sistema informatico di tracciabilità dei rifiuti speciali e pericolosi), è prorogata al **31 dicembre 2015** la moratoria sulle sanzioni relative all'operatività "al fine di consentire la tenuta in modalità elettronica dei registri di carico e scarico e dei formulari di accompagnamento dei rifiuti trasportati nonché l'applicazione delle altre semplificazioni e le opportune modifiche normative".

Per quanto riguarda le sanzioni relative al SISTRI di cui all'articolo 260-bis, commi 1 e 2, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni, si applicano a decorrere dal **1° febbraio 2015**.

SALTA LA PROROGA DEL BLOCCO DEGLI SFRATTI. Il decreto Milleproroghe non contiene la proroga del blocco degli sfratti in quanto, ha spiegato il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in materia di affitti sono già operativi due fondi – per gli affitti e per la morosità incolpevole - previsti nel decreto Casa, in totale 446 milioni di euro. La mancata proroga ha raccolto il plauso di Confedilizia, secondo la quale "il Governo ha interrotto la dannosa ritualità annuale", mentre Sunia, il sindacato degli inquilini, critica duramente la decisione che rischia di mettere nei prossimi giorni sulla strada circa 30mila famiglie in estremo disagio abitativo, e che non sono interessati dai fondi di cui parla il ministero. Si tratterebbe di inquilini non morosi che pagano regolarmente ma con un contratto scaduto.

ADEGUAMENTO ANTINCENDIO STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE. Slitta dal 31 dicembre 2014 al **30 aprile 2015** la scadenza per l'adeguamento delle strutture turistico-alberghiere con oltre 25 posti.

APPALTI. Prorogato dal 31 dicembre 2014 al **31 dicembre 2015** l'obbligo negli appalti di lavori di corrispondere all'appaltatore un'anticipazione pari al 10% dell'importo contrattuale.

Slitta dal 31 dicembre 2014 al **30 giugno 2015** il termine entro il quale i general contractor possono dimostrare il possesso dei requisiti di adeguata idoneità tecnica ed organizzativa mediante certificati rilasciati dalle Soa per ordinari contratti pubblici di lavori.

Prorogata fino al **31 dicembre 2015** la scadenza entro la quale i soggetti in possesso di attestazioni Soa per classifica illimitata possono continuare a documentare l'esistenza del requisito a mezzo copia conforme delle attestazioni in possesso.

EDILIZIA SCOLASTICA. Prorogata dal 30 aprile al 31 dicembre 2014 la scadenza entro la quale gli enti locali dovevano affidare i lavori di messa in sicurezza o di riqualificazione dei loro edifici scolastici per beneficiare dei finanziamenti statali previsti da decreto Fare (DL n. 69/2013), pari a 150 milioni di euro.

Un altro slittamento, dal 30 giugno 2014 al **28 febbraio 2015**, riguarda la scadenza per l'affidamento dei lavori nel caso di sospensione – da parte dell'autorità giudiziaria – delle graduatorie redatte dalle Regioni per l'assegnazione delle risorse.

Slitta al **28 febbraio 2015** la scadenza per l'affidamento dei lavori di riqualificazione e messa in sicurezza degli edifici scolastici, di cui al programma avviato dal decreto del Fare con le risorse assegnate dal Cipe (Comitato interministeriale per la programmazione economica) per la prosecuzione.

PROROGA DEL REGIME FISCALE RELATIVO ALLE ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI AGRO FORESTALI E FOTOVOLTAICHE, NONCHÉ DI CARBURANTI OTTENUTI DA PRODUZIONI VEGETALI. All'articolo 22, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, terzo periodo, le parole: «31 dicembre 2014» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2015»;

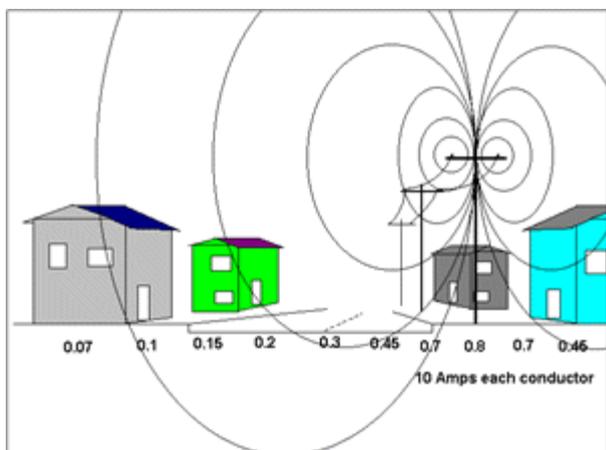
b) al comma 1-bis, primo periodo, le parole: «Limitatamente all'anno 2014» sono sostituite dalle seguenti: «Limitatamente agli anni 2014 e 2015».

Alle minori entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni, pari a 10.500.000 euro per l'anno 2015 e a 3.500.000 euro nell'anno 2016, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi

COGENERAZIONE, PROROGA AL 31/12/2015 DEL CALCOLO ACCISA AGEVOLATA. La proroga al 31 dicembre 2015 riguarda anche il calcolo dell'accisa agevolata riservata alla cogenerazione, per cui per tutto il 2015 si continuerà ad applicare la metodologia di calcolo - con riduzione del 12% dei parametri - prevista dalla delibera n.16/1998.

PER SCARICARE IL DECRETO MILLEPROROGHE [CLICCA QUI](#)

CAMPI ELETTROMAGNETICI, LINEE GUIDA SUI VALORI DI ASSORBIMENTO DA PARTE DEGLI EDIFICI



È all'esame della Commissione Ambiente della Camera uno schema di decreto ministeriale recante **APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA CONCERNENTI LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI ASSORBIMENTO DEL CAMPO ELETTROMAGNETICO DA PARTE DELLE STRUTTURE DEGLI EDIFICI.**

Lo schema di decreto fa esclusivo riferimento ai CEM (campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) ad alte frequenze (100 kHz – 300 GHz) disciplinati dal D.P.C.M dell'8 luglio 2003, vale a dire ai CEM generati,

principalmente, dagli impianti di diffusione radiotelevisiva e dalle stazioni radio base (SRB) per la telefonia mobile.

IL QUADRO NORMATIVO. L'art. 14, comma 8 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, ha introdotto, alle lettere a), b), c) e d), una serie di disposizioni integrative della normativa dettata dal D.P.C.M dell'8 luglio 2003. In particolare, vengono affidati a delle linee guida i seguenti compiti:

1. definire le modalità di fornitura all'ISPRA e alle ARPA/APPA dei dati di potenza degli impianti da parte degli operatori;
2. definire i fattori di riduzione della potenza massima al connettore di antenna;
3. determinare i valori di assorbimento del campo elettromagnetico da parte delle strutture degli edifici;
4. definire la nozione di pertinenze esterne con dimensioni abitabili, funzionale alla delimitazione del campo di applicazione dei valori di attenzione prevista dalla lettera a) del medesimo comma 8.

Con il **D.M. 2 dicembre 2014** sono state emanate le Linee guida riguardanti gli ambiti definiti dai punti 1) e 2), relativi alla definizione delle modalità con cui gli operatori forniscono all'ISPRA e alle ARPA/APPA i dati di potenza degli impianti e alla definizione dei fattori di riduzione della potenza da applicare nelle stime previsionali per tener conto della variabilità temporale dell'emissione degli impianti nell'arco delle 24 ore.

NUOVO SCHEMA DI DECRETO. Nello schema di decreto ministeriale ora all'esame della Commissione Ambiente della Camera viene evidenziato che le linee guida illustrate si limitano a disciplinare l'ambito relativo al citato punto 3), relativo alla sola determinazione dei valori di assorbimento del campo elettromagnetico da parte delle strutture degli edifici.

Per tenere conto delle differenti proprietà schermanti offerte dai materiali in funzione della frequenza, sulla base anche della letteratura disponibile, si adottano i seguenti due diversi fattori di riduzione:

1. pareti e coperture senza finestre, o altre aperture di analoga natura, in prossimità di impianti con frequenza di trasmissione superiori a 400 MHz: 6 dB;
2. pareti e coperture senza finestre, o altre aperture di analoga natura, in presenza di segnali a frequenze inferiori a 400 MHz: 3 dB. In considerazione della possibilità di esposizione nella condizione a "finestre aperte", indipendentemente dalla frequenza di funzionamento degli impianti, si adotta il seguente fattore di attenuazione;
3. pareti e coperture con finestre o altre aperture di analoga natura: 0 dB.

RIFORMA DEL CATASTO, LE NOVITÀ DEL DECRETO SUI NUOVI CRITERI DI STIMA

E' stato pubblicato in Gazzetta il D.Lgs. 17 dicembre 2014, n. 198 che istituisce le commissioni censuarie in materia di perfezionamento e revisione del sistema catastale. Entrato in vigore il 28 gennaio 2015, è composto da 22 articoli che definiscono le funzioni delle commissioni locali e quella centrale con sede a Roma. Intanto sono state fornite

alcune anticipazioni in merito allo schema di decreto delegato sui criteri estimativi per la riforma del catasto, che andrà all'esame del Consiglio dei ministri il prossimo 20 febbraio.



Per gli immobili a destinazione ordinaria (abitazioni, negozi, uffici e pertinenze) il valore patrimoniale e la rendita saranno determinati utilizzando funzioni statistiche che partiranno dai dati medi di mercato per quella tipologia di immobile e li correggeranno tenendo conto delle caratteristiche relative alla posizione e alla struttura delle unità immobiliari.

Ad esempio, per i magazzini saranno considerati, oltre alla superficie, la posizione commerciale, il tipo (chiuso o aperto) e l'accessibilità carrabile.

Per neutralizzare le stime, per le unità ordinarie è prevista una riduzione del 30% delle rendite e dei valori patrimoniali, mentre per le unità a destinazione speciale la riduzione di valori patrimoniali e rendite sarà del 20%.

Unità a destinazione speciale. Per quanto riguarda gli immobili del gruppo "S", cioè le unità a destinazione speciale, la loro rendita e il valore patrimoniale sarà ricostruito attraverso un procedimento di stima diretta. Praticamente, sarà un tecnico a fare una valutazione caso per caso. Il criterio terrà conto dei valori di mercato, ma, dove non ci sono abbastanza compravendite, si utilizzerà il criterio del costo per gli immobili strumentali usati principalmente per la produzione, oppure il criterio reddituale per gli immobili per i quali la redditività è l'aspetto prevalente.

Unità improduttive. Nel nuovo catasto – anticipa il quotidiano di Confindustria – saranno inventariati i fabbricati privi di rendita e di valore patrimoniale per le loro caratteristiche, come già avviene oggi con le unità del gruppo F. Finiranno nel nuovo gruppo "I" gli immobili ancora in corso di costruzione o di definizione, le costruzioni degradate non più utilizzabili (come gli attuali edifici collabenti), i beni comuni a più unità immobiliari che non siano utilizzabili a fini di reddito e i lastrici solari.

Online invio dei dati e questionari delle entrate. Sarà prevista la possibilità per i proprietari di immobili a destinazione ordinaria di inviare online i dati all'Agenzia delle Entrate e ai Comuni attraverso una apposita modulistica delle Entrate. Sua volta l'Agenzia delle Entrate potrà inviare in via telematica dei questionari ai proprietari e agli amministratori condominiali.

Altre novità. Lo schema di decreto prevede anche la possibilità di adeguare gli estimi già dopo 5 anni (in attesa della revisione generale decennale) a partire dai valori Omi; e la ricostruzione a tavolino della superficie per le case prive di planimetria.

Invarianza di gettito su base nazionale. La clausola sull'invarianza di gettito verrà – se le anticipazioni saranno confermate – applicata su base nazionale, in modo che l'invarianza sia garantita a livello complessivo per lo Stato e a livello medio per i contribuenti, ma senza un limite massimo agli aumenti.

ACUSTICA, NUOVA NORMA UNI SU ISOLAMENTO DEI SOLAI E NUOVA SPECIFICA TECNICA

L'UNI (Ente italiano di normazione) ha pubblicato la **norma nazionale UNI 11569 "Acustica - Misurazione dell'isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio - Misurazioni in opera dell'isolamento dal rumore di calpestio di solai"**, che si occupa di misurazione dell'isolamento acustico di un edificio o di un suo elemento.

La nuova norma descrive un metodo in opera per la misurazione dell'isolamento dai rumori di calpestio di solai utilizzando il generatore normalizzato di calpestio. Il metodo è applicabile sia a solai nudi, sia a quelli con rivestimenti.

E' stata inoltre pubblicata la **specifico tecnica UNI/TS 11326-2 "Acustica - Valutazione dell'incertezza nelle misurazioni e nei calcoli di acustica - Parte 2: Confronto con valori limite di specifica"**, che riguarda in particolare il confronto con valori limite di specifica.

La nuova specifica tecnica stabilisce le regole per determinare quando il risultato di una misurazione acustica è conforme o non conforme rispetto a una data tolleranza ovvero rispetto ad un valore limite, tenuto conto dell'incertezza di misura. Le metodologie prescritte dalla legislazione vigente hanno la priorità su quella descritta nella UNI/TS 11326-2. In mancanza di tale legislazione vigente nel campo dell'acustica applicata la specifica tecnica stabilisce come valutare la conformità a valori limite di specifica.

ASCENSORI, COSA CAMBIA CON LE NUOVE EN 81-20 E 81-50

Riformulata la parte del vano di corsa, dell'impianto elettrico, dell'attrezzatura elettrica e delle porte di piano e cabina

Recentemente tradotte e pubblicate in lingua italiana dall'UNI, le nuove norme europee EN 81-20 e EN 81-50 stabiliscono le regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e si applicano agli impianti elettrici (sia a frizione sia a tamburo) e a quelli idraulici. Queste due nuove norme sono destinate a sostituire le "vecchie" parti 1 e 2 della EN 81.

NOVITA'. Le principali novità riguardano il profilo tecnico e strutturale delle norme. Da un punto di vista strutturale, se la 81-1 si applica agli ascensori elettrici e la 81-2 a quelli idraulici, ora la EN 81-20 racchiude entrambe le "vecchie" norme, senza però contemplare le parti inerenti la progettazione, inserite invece nella 81-50. Sotto il profilo tecnico invece le nuove norme vedono una riformulazione della parte del vano di corsa, dell'impianto elettrico, dell'attrezzatura elettrica e delle porte di piano e cabina. Minori modifiche hanno riguardato anche lo spazio del macchinario (cabina e sistemi di sospensione).

IMPLICAZIONI PER I PROSSIMI ANNI. Ovviamente nel corso dei prossimi due anni non solo dovranno essere revisionate le norme in cui vengono citate le parti 1 e 2 della EN 81, ma anche costruttori, installatori e manutentori dovranno adeguarsi alle novità introdotte. Per adeguarsi ci sarà tempo fino al 31 agosto 2017. Fino a questa data, le vecchie 81-1 e 81-2 e le nuove 81-20 e 81-50 potranno tranquillamente coesistere e starà all'installatore decidere quali norme applicare. Dopo il 31 agosto 2017, invece, le vecchie norme non potranno più essere applicate e rimarranno in vigore solo le nuove 81-20 e 81-50.

APPALTI PUBBLICI, IN GAZZETTA IL NUOVO REGOLAMENTO SULLA CAMERA ARBITRALE

Sulla Gazzetta Ufficiale n.19 del 24 gennaio 2014, è stato pubblicato il regolamento 14 gennaio 2015 dell'Anac (Autorità nazionale anticorruzione) sull'organizzazione e sul funzionamento della Camera

Arbitrale dei contratti pubblici, di cui agli articoli 241, 242 e 243 del Codice Appalti. Il regolamento consta di 8 articoli:

- Art. 1 Organi
- Art. 2 Strutture ausiliare
- Art. 3 Sedute del Consiglio arbitrale
- Art. 4 Convocazione ed ordine del giorno
- Art. 5 Deliberazioni
- Art. 6 Verbalizzazione delle sedute
- Art. 7 Incompatibilità e divieti
- Art. 8 Regole di comportamento

ORGANI. La Camera Arbitrale come disciplinata dal nuovo regolamento ha come organi il Presidente e il Consiglio.

Il Consiglio arbitrale è composto da cinque membri e, nel caso di impedimento permanente di uno dei membri, il Presidente del Consiglio arbitrale ne dà tempestiva comunicazione al Consiglio dell'Autorità, che nomina un nuovo componente.

Il Presidente rappresenta la Camera arbitrale e, all'interno dell'Autorità, cura i rapporti con gli organi o uffici da questa dipendenti; convoca le sedute del Consiglio della Camera arbitrale e ne dirige i lavori; adotta gli atti e i provvedimenti necessari alla esecuzione delle delibere del Consiglio; vigila sull'attività della struttura di segreteria. Nel caso di assenza o impedimento del Presidente, le sue funzioni sono assunte temporaneamente da uno dei componenti del Consiglio, secondo l'ordine deliberato all'inizio di ogni anno. Il Presidente può adottare provvedimenti di urgenza, da sottoporre a ratifica del Consiglio nella prima seduta successiva alla loro adozione.

PER SCARICARE IL REGOLAMENTO [CLICCA QUI](#)



È ONLINE TERRITORIO ITALIA 2/2014

Approda in Rete, nella sezione "L'Agenzia comunica" del sito delle Entrate, il secondo numero 2014 di **Territorio Italia**. Il volume di questo semestre passa sotto la lente d'ingrandimento alcune caratteristiche e problematiche attuali del territorio, esaminate ed esposte come sempre da studiosi, accademici ed esponenti istituzionali, italiani e stranieri. Gli autori hanno analizzato aspetti giuridici relativi all'espropriazione dei beni

soggetti a uso civico; si sono soffermati sul valore dei suoli edificabili in Italia in riferimento al mercato immobiliare; hanno messo in relazione la struttura geologica del territorio con gli agenti atmosferici, particolarmente insidiosi negli ultimi tempi, sottolineando l'urgenza di intraprendere iniziative per la conservazione del patrimonio paesaggistico, altrimenti a rischio.

Hanno evidenziato gli aspetti urbanistici, coordinandoli con l'identità dell'uomo che li caratterizza e permette di valorizzarli, ma hanno anche sottolineato l'importanza degli strumenti tecnologici più innovativi per comprendere meglio il patrimonio edilizio urbano.

Condivise, poi, le strategie organizzative per accrescere la cultura valutativa nella pubblica amministrazione, portando l'esperienza della regione Piemonte, e approfondite le modalità di valutazione del sistema catastale per ottenere un'equità impositiva.

Infine dall'estero, questa volta dal Brasile, alcuni studiosi hanno descritto il contributo dei *social network* in un contesto urbano brasiliano come veicolo di cultura collaborativa massiva, capace di incidere anche sull'interazione sociale nel territorio.

PER ACCEDERE AI CONTENUTI [CLICCA QUI](#)

LAVORI EDILIZI TRA PRIVATI, DAL 1° GENNAIO VALIDITÀ DURC A 90 GIORNI

Il D.L. 21/06/2013, n. 69 (cosiddetto “*decreto del fare*”, convertito in legge dalla L. 98/2013) è intervenuto (art. 31, comma 5) in merito al periodo di validità riconosciuta al DURC rilasciato per i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, stabilendolo in **120 giorni a partire dalla data di emissione**. Il medesimo provvedimento, con il successivo comma 8-*sexies* dell'art. 31, aveva altresì previsto di **estendere fino al 31/12/2014 la validità del DURC a 120 giorni per i lavori edili di cui siano committenti soggetti privati**. Tale disposizione non è però stata al momento oggetto di proroga, e dunque si deve ritenere **ripristinata** per i lavori privati, a decorrere dal 01/01/2015, **la regola standard che prevede una validità temporale di 90 giorni**, contenuta nell'art. 39-*septies* del D.L. 273/2005 (L. 51/2006) e poi ripresa dal D.M. 24/10/2007 (art. 7 del D.M. 24/10/2007: “*Ai fini della fruizione delle agevolazioni normative e contributive di cui all'art. 1 il DURC ha validità mensile. Nel solo settore degli appalti privati di cui all'art. 3, comma 8, del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, e successive modifiche, il DURC ha validità trimestrale, ai sensi dell'art. 39-*septies* del decreto legge 30 dicembre 2005, n. 273, convertito dalla legge 23 febbraio 2006, n. 51*”). È da ritenere che la validità ridotta a 90 giorni si applichi unicamente ai DURC rilasciati dal 01/01/2015, mentre quelli rilasciati in data antecedente potranno ancora usufruire del periodo esteso a 120 giorni.

Resta in piedi l'art. 31, comma 5, del D.L. 69/2013, che come accennato ha (finalmente) chiarito che il **DURC rilasciato per i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ha validità di 120 giorni dalla data del rilascio** (“*Il documento unico di regolarità contributiva (DURC) rilasciato per i contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ha validità di centoventi giorni dalla data del rilascio. I soggetti di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del regolamento di cui al D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, utilizzano il DURC in corso di validità, acquisito per l'ipotesi di cui al comma 4, lettera a), del presente art., anche per le ipotesi di cui alle lettere b) e c) del medesimo comma nonché per contratti pubblici di lavori, servizi e forniture diversi da quelli per i quali è stato espressamente acquisito. Dopo la stipula del contratto, i soggetti di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 207 del 2010 acquisiscono il DURC ogni centoventi giorni e lo utilizzano per le finalità di cui al comma 4, lettere d) ed e), del presente art., fatta eccezione per il pagamento del saldo finale per il quale è in ogni caso necessaria l'acquisizione di un nuovo DURC*”).

Si ricorda infine che il D.L. 69/2013 ha previsto la stessa **validità temporale quadrimestrale anche relativamente ai DURC necessari per la fruizione dei benefici normativi e contributivi in materia di lavoro**

e legislazione sociale e per finanziamenti e sovvenzioni previsti dalla normativa dell'Unione europea, statale e regionale (art. 31, comma 8-ter).

RIQUALIFICAZIONE IMPIANTI: VADEMECUM ENEA

Pubblicato da Enea un vademecum per i lavori incentivanti contenente i requisiti tecnici e la documentazione da predisporre per usufruire del bonus energia. In particolare, il dettaglio dei nuovi requisiti per gli interventi di riqualificazione energetica su cui si può usufruire della detrazione del 65%.

Il vademecum è composto da sei schede:

- infissi e serramenti
- caldaie a condensazione
- pannelli solari
- pompe di calore
- coibentazione pareti
- coperture e riqualificazioni globali.



Nel caso di **coibentazione di pareti verticali, solai e tetti**, gli

interventi devono conferire all'edificio buona capacità di isolamento, che muta a seconda della fascia climatica in cui la costruzione è inserita. I lavori devono rispettare limiti di dispersione tabellari per l'intero edificio o per singolo elemento costruttivo oggetto dell'intervento.

In caso di **installazione di pannelli solari** o di **sostituzione della caldaia**, gli impianti devono rispondere alle precise specifiche. I pannelli sono agevolabili anche a integrazione dell'impianto per la climatizzazione invernale esistente.

Il rispetto dei limiti di dispersione e delle specifiche tecniche dev'essere asseverato da un tecnico abilitato iscritto al proprio ordine o collegio professionale. Per alcuni semplici interventi questa asseverazione può essere sostituita da una dichiarazione del produttore dell'elemento posto in opera.

Sono ammessi anche **interventi su interi edifici**, ma in questo caso ciò che dev'essere valutato è l'efficienza energetica complessiva una volta terminati i lavori.

Requisiti tecnici:

- **Pannelli solari:** i pannelli solari e i bollitori impiegati devono essere garantiti per almeno cinque anni. Gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici devono essere garantiti per almeno due anni.
- **Serramenti e infissi:** intervento da considerare come sostituzione o modifica di elementi già esistenti e non come nuova installazione: in particolare devono delimitare un volume riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati.
- **Caldaie a condensazione:** intervento da configurarsi come sostituzione totale o parziale del vecchio generatore termico e non come nuova installazione. Il nuovo generatore di calore a condensazione può essere ad acqua oppure ad aria.
- **Pompe di calore ad alta efficienza:** intervento da configurarsi come sostituzione totale del vecchio impianto termico e non come nuova installazione.

PER SCARICARE I VADEMECUM [CLICCA QUI](#)

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE NELLE COSTRUZIONI, LA NUOVA PRASSI UNI



Il Consiglio Direttivo UNI ha approvato la nuova Prassi di Riferimento "Sostenibilità ambientale nelle costruzioni- Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità" che permette di formulare un giudizio sintetico sulla **performance globale di un edificio**, assegnando un punteggio indicativo del livello di sostenibilità.

La prassi, nota anche come **UNI/PdR 13:2015**, è stata elaborata tenendo conto delle **norme europee** sulla valutazione della sostenibilità nelle costruzioni, in particolare con le norme predisposte dal Comitato Tecnico CEN/TC 350. Inoltre è stata sviluppata a partire dal Protocollo sviluppato da ITACA, Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale, con il supporto tecnico-scientifico di iiSBE Italia e ITC-CNR.

La valutazione ambientale attraverso questa prassi si traduce in un punteggio che viene determinato seguendo una procedura di **valutazione dei criteri individuati** che afferiscono alle 5 aree seguenti: qualità del sito, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità ambientale indoor, qualità del servizio. La UNI/PdR 13:2015 è strutturata in 2 sezioni:

Sezione 0 che fornisce l'inquadramento generale e i principi metodologici alla base del sistema di analisi per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici per la determinazione del punteggio di prestazione;

Sezione 1 che specifica i criteri, organizzati in "schede criterio" e raggruppati per categoria di riferimento, per la valutazione di sostenibilità ambientale e il calcolo del punteggio di prestazione degli edifici con destinazione d'uso residenziale.

Il risultato del calcolo del punteggio di prestazione è la "**relazione di valutazione**", effettuata su un singolo edificio e la sua area esterna di pertinenza, e contenente gli esiti della valutazione rispetto all'insieme dei criteri presi in considerazione.

L'UNI ricorda che tali prassi "non sono norme ma documenti, al servizio della formazione, che introducono **prescrizioni tecniche o modelli applicativi** settoriali di norme tecniche elaborati sulla base di un rapido processo di elaborazione ristretta ai soli autori, sotto la conduzione operativa di UNI".



NEWS FISCALI



ANCHE LE OPERAZIONI ALLO SPORTELLO COMUNICATE DALLA BANCA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Entra nel vivo la seconda fase di attuazione dell'**Anagrafe dei conti correnti**: entro il 29 maggio 2015 le banche dovranno comunicare, all'**Agenzia delle Entrate**, tutte le consistenze e le movimentazioni sui **conti correnti** degli italiani avvenute tra il 2013 e il 2014.

Recuperate le informazioni sugli anni passati, si andrà a regime per gli anni seguenti secondo le seguenti scadenze. **Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con il provvedimento del 10 febbraio 2015 n. 18269.**

In particolare, al fine di supportare le indagini contro l'**evasione fiscale**, gli operatori finanziari (banche, poste, ecc.) saranno tenuti a inviare, in un'apposita sezione dell'Anagrafe tributaria detta "**Archivio dei rapporti**" (o, più volgarmente "**Anagrafe dei conti correnti**"),:

– **ogni mese**, l'esistenza e la natura dei rapporti in essere con al clientela (per esempio: conti correnti, depositi, libretti, cassette di sicurezza, ecc.), indicando anche i dati dei titolari (nome, cognome, codice fiscale, ecc.):

– **ogni anno** i dati relativi a tutte le **operazioni "fuori conto" o allo sportello** (per esempio: l'acquisto di valuta), a prescindere dall'importo, effettuate da soggetti non titolari di un conto corrente o altro tipo di rapporto.

Dunque, le comunicazioni avverranno anche per cifre modeste, inferiori ai **mille euro**, limite che, invece, resta imposto dalla legge solo ai fini della **tracciabilità dei pagamenti**.

– **ogni anno** tutti i dati relativi ai **saldi iniziali e finali** dei conti correnti, nonché tutte le movimentazioni in entrata (**versamenti**) e in uscita (**prelievi**). Rientrano nel calderone anche tutti gli accessi alle **cassette di sicurezza** e gli acquisti effettuati con **carta di credito**.

Tali informazioni verranno inviate tramite **SID** (Sistema di interscambio flussi dati), l'infrastruttura informatica che garantisce alti standard di sicurezza approvati dal Garante per la Protezione dei dati personali. Un sistema che consentirà il dialogo **banche-fisco** con aggiornamento in tempo reale.

I dati riferiti al 2011 e al 2012 sono stati già trasmessi, rispettivamente, il 31 ottobre 2013 e il 31 marzo 2014. Per i dati del 2013 e 2014, invece, come detto in apertura, la scadenza è fissata per il 29 maggio 2015.

A cosa serviranno i dati

Inizialmente le informazioni fornite dall'Anagrafe dei conti dovevano servire al fisco per formare le cosiddette **liste selettive**, ossia quelle dei soggetti a maggior rischio **evasione fiscale**. Invece, la legge di Stabilità 2015 ne ha ampliato enormemente l'utilizzo, **disponendo che tali dati serviranno al contrasto di**

qualsiasi forma di evasione, anche quella piccola, e dunque non solo nei confronti dei contribuenti con un maggior indice di anomalia.

Inoltre le informazioni sulla giacenza media annua dei depositi e dei conti correnti bancari e postali verranno usate per controllare la veridicità della **dichiarazione sostitutiva unica** (Dsu), documentazione necessaria per ottenere e determinare l'ISEE.

PER SCARICARE IL PROVVEDIMENTO [CLICCA QUI](#)

IVA, PROFESSIONISTI, IMPRESE E PA: DAL MINISTERO LE ISTRUZIONI OPERATIVE PER LO SPLIT PAYMENT E I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La Legge di Stabilità 2015 (L. 190/2014) ha previsto che dal primo gennaio 2015 le forniture eseguite a favore della Pubblica Amministrazione siano predisposte con il sistema dello split payment, che consiste nell'addebito dell'Iva in fattura da parte del soggetto passivo che pone in essere l'operazione, ma con versamento dell'imposta a carico del committente.

Ciò implica che le PA che acquistano beni e servizi non dovranno più pagare l'Iva ai fornitori per le fatture emesse e per le quali l'esigibilità dell'imposta



si verifichi successivamente alla stessa data, ma dovranno versarla direttamente all'erario. E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il D.M. 23 gennaio 2015 contenente le regole applicative dello split payment. I fornitori di beni e servizi dovranno emettere la fattura con l'annotazione "scissione dei pagamenti"; essi non sono tenuti al pagamento dell'imposta e registrano le fatture emesse senza computare l'imposta ivi indicata nella liquidazione periodica. L'Iva diventa esigibile nel momento in cui vengono pagati i corrispettivi ai fornitori. Le PA possono comunque optare per l'esigibilità anticipata al momento della ricezione della fattura. Il versamento dell'Iva è effettuato entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui l'imposta diventa esigibile. Le Amministrazioni devono annotare le fatture entro il giorno 15 del mese successivo a quello in cui l'imposta è diventata esigibile.

Il monitoraggio sul rispetto delle procedure e dei versamenti sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate.

Al fine di specificare l'ambito soggettivo di applicazione della norma e fornire ulteriori chiarimenti, l'Agenzia delle Entrate ha diramato la Circolare 1/E del 9 febbraio 2015, sullo split payment.

PER SCARICARE IL D.M. 23 GENNAIO 2015 [CLICCA QUI](#)

PER SCARICARE LA CIRCOLARE 1/E, 9 FEBBRAIO 2015 [CLICCA QUI](#)

PER ACCEDERE ALL'INDICE DELLE PA CONTENENTE TUTTE LE AMMINISTRAZIONI TENUTE ALL'APPLICAZIONE DELLO SPLIT PAYMENT [CLICCA QUI](#)

CONDOMINIO: IN QUANTO TEMPO SI PRESCRIVE L'OBBLIGO DI PAGARE LE RATE?

Che il proprietario di un appartamento debba pagare le rate condominiali non vi è alcun dubbio. Ma se il pagamento non viene richiesto, sollecitato o intimato entro un determinato periodo di tempo scatta quella

che viene definita “**prescrizione**”: in buona sostanza, l’obbligo di pagamento cessa (tutt’al più si potrà parlare di una facoltà rimessa alla libera scelta del condomino).

Il vuoto normativo

È del tutto lecito domandarsi se ed in quali termini si prescriva il diritto del condominio al pagamento degli oneri condominiali. Infatti la questione è fortemente incerta per la mancanza di una espressa previsione di legge e per i dubbi sollevati dalle più recenti sentenze.

Cinque anni

L’interpretazione prevalente è quella che ritiene che la prescrizione si compia dopo **5 anni** dal momento in cui matura il diritto a ottenere il pagamento. Tanto è stato confermato dalla Cassazione sulla base dell’interpretazione del codice civile **[1]** secondo cui si prescrive in cinque anni tutto ciò che deve pagarsi **periodicamente ad anno o in termini più brevi**. Posto allora che gli oneri condominiali devono essere corrisposti annualmente (eventualmente frazionati nella misura indicata dall’assemblea condominiale), non v’è motivo per non ritenere che gli stessi siano riconducibili tra quelle prestazioni periodiche che scadono dopo il quinquennio.

La dottrina

La dottrina, però, è di contrario avviso e ritiene che la prescrizione debba essere di **10 anni**.

Imputazione del pagamento in caso di pluralità di debiti

Che succede però se il condomino moroso ha più mensilità scadute e, di volta in volta, paga solo degli acconti? A quale delle mensilità andrà imputato il pagamento della quota? In tali casi bisogna innanzitutto verificare la **volontà delle parti**. Solo in mancanza di questa, il codice prevede una serie di regole alternative. In sostanza, nel silenzio del debitore, che non indica l’imputazione del proprio pagamento, esso dovrà essere riferito nel seguente ordine:

- prima al debito scaduto e poi agli altri;
- nel caso di più debiti scaduti, a quello meno garantito;
- nel caso di più debiti ugualmente garantiti (o non garantiti), al più oneroso;
- nel caso di più debiti ugualmente onerosi, al più antico;
- in mancanza di possibilità di applicazione di tali criteri, il pagamento dovrà essere imputato **proporzionalmente** ai vari debiti.

Vuoi restare aggiornato su questo argomento?

AGGIORNATE LE GUIDE FISCALI DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

L’Agenzia delle Entrate ha provveduto all’aggiornamento delle seguenti guide:

“LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO”

(aggiornato a gennaio 2015) **PER SCARICARE LA GUIDA CLICCA QUI**

La legge di stabilità 2015 (legge 23 dicembre 2014, n. 190) ha **prorogato al 31 dicembre 2015**, nella misura del 65%, la detrazione fiscale per gli interventi di



riqualificazione energetica degli edifici. Nella stessa misura è prevista anche la detrazione 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. Dal 1° gennaio 2016 l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale (del 36%) prevista per le spese relative alle ristrutturazioni edilizie.

La legge di stabilità 2015 ha inoltre:

- **aumentato dal 4 all'8% la percentuale della ritenuta d'acconto sui bonifici** che banche e Poste hanno l'obbligo di operare all'impresa che effettua i lavori
- esteso l'agevolazione ad altre tipologie di interventi. In particolare, dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 si può usufruire della detrazione 65% **anche per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari**, nel limite di 60.000 euro, e di **impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**, nel limite di 30.000 euro.

Un'altra novità è stata introdotta dall'art. 12 del decreto sulle semplificazioni fiscali (decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175), che ha **eliminato l'obbligo di inviare la comunicazione all'Agenzia delle Entrate per i lavori che proseguono per più periodi d'imposta**.

Infine, altre importanti disposizioni intervenute negli ultimi anni sono:

- 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
- l'eliminazione dell'obbligo di indicare separatamente il costo della manodopera nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato a gennaio 2015 anche la guida **"RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI"** (aggiornato a gennaio 2015) **PER SCARICARE LA GUIDA CLICCA QUI**

Per questa detrazione – del 50% - gli aggiornamenti più recenti riguardano la proroga della maggiore detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione; l'agevolazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici; la maggiore detrazione (Irpef e Ires) per gli interventi su edifici in zone sismiche ad alta pericolosità; la detrazione Irpef per acquisti di immobili ristrutturati; l'aumento della ritenuta d'acconto sui bonifici.

La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi).

Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef.

La detrazione è pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di stabilità 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014) ha **prorogato al 31 dicembre 2015** la possibilità di

usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Dal 1° gennaio 2016 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

La legge di stabilità 2015 ha inoltre **prorogato la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni)**, finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione. Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015.

PER SCARICARE LA GUIDA BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI (aggiornata a gennaio 2015) [CLICCA QUI](#)

A prescindere dalla somma spesa per i lavori di ristrutturazione, la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro e ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Infine, **fino al 31 dicembre 2015 è prevista una detrazione più elevata per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità**, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive. La detrazione è pari al **65%** delle spese effettuate **dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2015**. L'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di **96.000 euro**.

Tra le principali regole e i vari adempimenti che negli ultimi anni hanno subito modifiche, la nuova guida segnala:

- l'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara
- l'aumento della percentuale (dal 4 all'8%) della ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e Poste hanno l'obbligo di operare
- l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori
- la facoltà riconosciuta al venditore, nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile
- l'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali; dal 2012 non è più prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilità di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annuali
- l'estensione dell'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

SPESE DI VITTO E ALLOGGIO DEI PROFESSIONISTI, LA SEMPLIFICAZIONE FISCALE IN DETTAGLIO

Dal 2015 le spese per prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande sostenute direttamente dal committente non costituiscono più compensi per il professionista.

Quindi, il committente deduce le spese di vitto e alloggio a prescindere dalla ricezione della parcella e il professionista non le considera più né compensi in natura né spese per la produzione del reddito.

La semplificazione è analizzata nel dettaglio nella circolare n. 31/E del 30 dicembre 2014 dell'Agenzia delle Entrate, che illustra le novità del decreto legislativo n. 175/2014 sulle semplificazioni fiscali.

LA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. L'art. 10 del decreto interviene sulla determinazione del reddito di lavoro autonomo, sostituendo il secondo periodo dell'art. 54, comma 5, del Testo Unico delle imposte sui redditi (TUIR), approvato con d.P.R. n. 917 del 1986 riguardante il trattamento fiscale delle spese di vitto e alloggio sostenute direttamente dal committente.

Si ricorda che, in base al primo periodo del comma 5 dell'art. 54 del TUIR, non modificato dal decreto, "Le spese relative a prestazioni alberghiere e a somministrazione di alimenti e bevande sono deducibili nella misura del 75 per cento e, in ogni caso, per un importo complessivamente non superiore al 2 per cento dell'ammontare dei compensi percepiti nel periodo di imposta".

In base al secondo periodo del medesimo comma, applicabile fino al periodo di imposta 2014, "Le predette spese sono integralmente deducibili se sostenute dal committente per conto del professionista e da questi addebitate nella fattura."

Fino al 2014: costituisce compenso	Dal 2015: <u>non</u> costituisce compenso
Il committente riceve da colui che presta il servizio alberghiero o di ristorazione, il documento fiscale a lui intestato con l'esplicito riferimento al professionista che ha fruito del servizio.	Il committente riceve da colui che presta il servizio alberghiero o di ristorazione, il documento fiscale a lui intestato con l'esplicito riferimento al professionista che ha fruito del servizio.
<p>Il committente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - comunica al professionista l'ammontare della spesa effettivamente sostenuta; - invia al professionista copia della relativa documentazione fiscale. <p>In questo momento il costo non è deducibile per l'impresa committente.</p>	<p>Il committente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>non</u> comunica al professionista l'ammontare della spesa effettivamente sostenuta; - <u>non</u> invia al professionista copia della relativa documentazione fiscale. <p>Il costo è <u>deducibile</u> per il committente in base alle ordinarie regole applicabili alla propria categoria di reddito (lavoro autonomo o impresa)</p>
<p>Il professionista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - emette la parcella comprensiva dei compensi e delle spese pagate dal committente; - considera il costo integralmente deducibile, qualora siano state rispettate le predette condizioni. 	<p>Il professionista:</p> <ul style="list-style-type: none"> - emette la parcella <u>non</u> comprendendo le spese sostenute dal committente per l'acquisto di prestazioni alberghiere e per la somministrazione di alimenti e bevande; - considera <u>non</u> deducibili le spese sostenute dal committente per l'acquisto di prestazioni alberghiere e per la somministrazione di alimenti e bevande.
L'impresa committente , ricevuta la parcella, imputa a costo la prestazione, comprensiva dei rimborsi spese.	Il costo è deducibile per il committente in base alle ordinarie regole applicabili alla propria categoria di reddito (lavoro autonomo o impresa)

Con Circolari n. 28/E del 2006, par. 38, e n. 11/E del 2007, par. 7.2 e 7.3, cui si rinvia per approfondimenti, ferma restando la natura di compenso dei rimborsi spese, sono stati specificati gli adempimenti da seguire da parte del committente e del professionista, per consentire al professionista di dedurre integralmente dal

reddito di lavoro autonomo le spese relative a prestazioni alberghiere e a somministrazione di alimenti e bevande sostenute dal committente per suo conto. Tali adempimenti prevedono, tra l'altro, il "riaddebito" da parte del professionista delle spese sostenute per suo conto dal committente.

La nuova disposizione, applicabile a decorrere dal periodo d'imposta 2015, prevede, invece, che "Le prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande acquistate direttamente dal committente non costituiscono compensi in natura per il professionista".

La disposizione in esame, a differenza di quella in vigore fino al 2014, non attribuendo carattere di "compensi in natura" a talune prestazioni e somministrazioni (se acquistate direttamente dal committente), introduce una deroga al principio generale secondo il quale costituisce compenso per il professionista il rimborso delle spese da parte del committente ovvero il sostenimento delle spese direttamente da parte del committente.

Tale deroga comporta per il professionista la completa irrilevanza dei valori corrispondenti alle prestazioni e somministrazioni, acquistate dal committente, di cui lo stesso professionista ha beneficiato per rendere la propria prestazione, sia quali compensi in natura, sia quali spese per la produzione del reddito (da addebitare in fattura).

Per il committente (impresa o lavoratore autonomo), la deducibilità del costo sostenuto per il servizio alberghiero e/o di ristorazione non sarà più subordinata alla ricezione della parcella del professionista e dipenderà dalle regole ordinariamente applicabili alle rispettive categorie reddituali.

Per quanto concerne gli adempimenti, nella relazione illustrativa è chiarito che, per effetto della modifica, "I professionisti (...) non devono "riaddebitare" in fattura tali spese al committente e non possono considerare il relativo ammontare quale componente di costo deducibile dal proprio reddito di lavoro autonomo".

Tale precisazione descrive le conseguenze essenziali della modifica normativa sugli "adempimenti" da seguire, in base alla disposizione vigente fino al 2014, per fruire della integrale deducibilità delle spese.

Per espressa previsione, il secondo periodo del comma 1 dell'art. 54 del TUIR si applica solo alle "prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande acquistate direttamente dal committente". Di conseguenza, il regime, ivi stabilito, non troverà applicazione nell'ipotesi in cui tali prestazioni e somministrazioni siano acquistate dal lavoratore autonomo e analiticamente addebitate in fattura al committente, né nell'ipotesi di prestazioni diverse, quali ad esempio le spese di trasporto, ancorché acquistate direttamente dal committente.

Quale ulteriore effetto della modifica normativa, si fa presente che le prestazioni e somministrazioni in esame, non costituendo compensi in natura, non devono essere considerate nell'ammontare dei compensi percepiti nel periodo di imposta che, in base al comma 5 dell'art. 54 del TUIR, costituiscono la base di commisurazione:

- del limite del 2% di deducibilità delle spese relative a prestazioni alberghiere e a somministrazione di alimenti e bevande, fermo restando la loro deducibilità nella misura del 75 per cento del relativo importo (primo periodo);
- del limite dell'1% di deducibilità delle spese di rappresentanza.

Si precisa, infine, che pur facendo riferimento ai “professionisti”, la disposizione in esame deve intendersi generalmente applicabile nella determinazione del reddito derivante dall’esercizio di arti e professioni di cui all’art. 53, comma 1, del TUIR e, quindi, anche agli “artisti”.

RILEVANZA PER IL COMMITTENTE. L’art. 54, comma 5, primo periodo, del TUIR, concernente la determinazione del reddito di lavoro autonomo, e l’art. 109, comma 5, quarto periodo, del medesimo Testo Unico, concernente la determinazione del reddito d’impresa, prevedono la limitazione al 75% della deducibilità delle spese sostenute per prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande. Al riguardo, si evidenzia che la modifica normativa in esame, stabilendo l’irrelevanza quale compenso in natura delle prestazioni e somministrazioni acquistate dal committente, è diretta a semplificare gli adempimenti in precedenza previsti per dare piena rilevanza fiscale per il professionista delle spese alberghiere e per la somministrazione di alimenti e bevande, ma non comporta, per il committente, un trattamento fiscale delle spese in questione peggiorativo rispetto a quello applicabile prima della modifica stessa.

In altri termini, la funzione della spesa deve continuare a ritenersi assorbita dalla prestazione di servizi resa dal professionista beneficiario al committente.

Si ritiene, quindi, che il suddetto limite di deducibilità del 75% non operi per il committente per le spese sostenute per l’acquisto di prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande, di cui sono beneficiari i professionisti nel contesto di una prestazione di servizi resa al committente, imprenditore o lavoratore autonomo.

Quanto precede presuppone, naturalmente, che sia dimostrabile l’inerenza della spesa rispetto all’attività del committente, l’effettività della stessa e che dalla documentazione fiscale risultino gli estremi del professionista o dei professionisti che hanno fruito delle prestazioni e somministrazioni.

REDDITI DI LAVORO AUTONOMO NON ABITUALE. Considerata la sostanziale identità tra la nozione di compenso riferibile all’attività di lavoro autonomo professionale e quella riferibile all’attività di lavoro autonomo non abituale di cui alla lett. l) del comma 1 dell’art. 67 del TUIR (cfr. Circolari nn. 1 del 1973 e 58 del 2001, risoluzioni nn. 20 del 1998, 69 del 2003 e 49 del 2013) si ritiene che la disposizione de qua sia applicabile anche nella determinazione dei redditi diversi derivanti da tali attività occasionali.

Pertanto, gli importi relativi alle prestazioni alberghiere e di somministrazione di alimenti e bevande acquistate direttamente dal committente non costituiranno compensi in natura e non saranno deducibili dal reddito di lavoro autonomo non abituale. Quanto precede rileva anche nel caso, diverso da quello oggetto della citata risoluzione n. 49 del 2013, in cui l’attività di lavoro autonomo occasionale non sia sostanzialmente gratuita, in quanto è previsto un compenso di importo eccedente le spese sostenute.

ENTRATA IN VIGORE. In relazione all’entrata in vigore, l’art. 10 del decreto specifica che “La disposizione di cui al periodo precedente si applica a decorrere dal periodo d’imposta in corso al 31 dicembre 2015”.

Dato che la disposizione introdotta dal decreto riguarda la determinazione del reddito di lavoro autonomo, è necessario fare riferimento al periodo di imposta dei titolari di reddito di lavoro autonomo, normalmente coincidente con l’anno solare (persone fisiche e associazioni professionali residenti). Pertanto, la disposizione in esame troverà applicazione dal 1° gennaio 2015. Al riguardo rileverà la data della prestazione alberghiera e delle somministrazioni di alimenti e bevande risultanti dai documenti fiscali

emessi da colui che presta il servizio alberghiero o di ristorazione, intestati al committente e con l'indicazione degli estremi del professionista che ha fruito del servizio.



BONUS MOBILI: PAGAMENTO CON BANCOMAT

Per fruire del "bonus arredi", è possibile acquistare mobili e grandi elettrodomestici, oltre che con bonifico bancario o postale, secondo le medesime modalità già previste per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati, anche con carta di credito o bancomat (circolare 29/2013). A tal fine, occorre conservare la

documentazione attestante l'effettivo pagamento (tra cui la

documentazione di addebito sul conto corrente) e la fattura o lo scontrino relativo all'acquisto dei beni con la specificazione della loro natura, qualità e quantità. Peraltro, anche lo scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente può consentire la fruizione della detrazione qualora contenga l'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati e sia riconducibile al contribuente titolare del bancomat in base alla corrispondenza con i dati del pagamento, ossia esercente, importo, data e ora (circolare 11/2014).



PANNELLI FOTOVOLTAICI E BONUS ARREDI

L'installazione di pannelli fotovoltaici su singole unità immobiliari residenziali (lettera h dell'articolo 16-bis del Tuir)

consente di fruire anche della detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, a condizione che sia inquadrabile tra gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria. Sono generalmente inquadrabili come tali i lavori

su impianti tecnologici diretti a sostituirne componenti essenziali con altri che consentono di ottenere risparmi energetici rispetto alla situazione preesistente (circolare 11/2014). Resta inteso che

gli interventi finalizzati al risparmio energetico, che beneficiano della maggiore detrazione del 65%, non possono costituire presupposto per fruire del "bonus arredi".

RIVALUTAZIONE TERRENI: PAGAMENTO RATEALE

La Stabilità 2015 (articolo 1, commi 626 e 627, della legge 190/2014) ha introdotto la possibilità di rideterminare il costo fiscale dei terreni edificabili o con destinazione agricola (e delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati), posseduti al 1° gennaio 2015. L'imposta sostitutiva da versare entro il prossimo 30 giugno (intero importo o prima di tre rate di uguale ammontare) è pari all'8% del valore



risultante dalla perizia asseverata. Qualora si decida di rateizzare in tre rate annuali il versamento dell'imposta sostitutiva, l'operazione di affrancamento si perfeziona con il versamento nei termini della prima rata dell'imposta sostitutiva. Ne deriva che il versamento della prima rata nei termini e nella percentuale minima prevista dalla norma perfeziona l'operazione di affrancamento, operazione che non viene meno nell'ipotesi di mancato versamento delle rate successive. Il **versamento della prima rata nei termini di legge e l'omissione dei successivi versamenti non fa venir meno l'utilizzo del valore rideterminato, ma comporta l'iscrizione a ruolo degli importi non versati** (circolare 35/E del 2004 e risoluzione 55/E del 2008).

BENEFICI PRIMA CASA IN CASO DI USUCAPIONE

L'applicabilità delle agevolazioni prima casa (articolo 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986) in caso di usucapione di un immobile (da dichiararsi con sentenza) è **subordinata alla presenza delle condizioni stabilite dalla norma, che dovranno essere dedotte dagli interessati nell'atto introduttivo o nel corso del giudizio per la dichiarazione d'intervenuta usucapione** (risoluzione 25/E del 2012). Qualora, però, le dichiarazioni necessarie non siano state rese nella sentenza e negli atti del procedimento, per fruire delle agevolazioni è, comunque, possibile integrare l'atto giudiziario con una dichiarazione autenticata, anche da autorità diversa da quella che aveva redatto il provvedimento giudiziario, da allegare al provvedimento stesso prima della sua registrazione (risoluzione 90/E del 2014).



DETRAZIONE LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E BONIFICO CON CAUSALE ERRATA

Non si perde il diritto alla detrazione in caso di errata indicazione, nella causale del bonifico, dei riferimenti normativi relativi alla riqualificazione energetica degli edifici anziché di quelli riguardanti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. **L'errore, però, non deve essere tale da pregiudicare l'applicazione della ritenuta d'acconto dell'8% (misura così disposta a partire dal 1° gennaio 2015, in luogo del precedente 4%) e devono comunque essere rispettati gli altri presupposti previsti dalla norma agevolativa.** Medesime sono le conclusioni anche nel caso opposto in cui, per errore materiale, nella causale del bonifico siano stati indicati i riferimenti normativi relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio in luogo di quelli riguardanti la riqualificazione energetica degli edifici, fermo restando il rispetto dei presupposti per la fruizione di quest'ultima detrazione (circolare 11/E del 2014).



TRATTAMENTO FISCALE DELLE PLUSVALENZE DERIVANTI DA CESSIONE DI CONTRATTO PRELIMINARE

La plusvalenza relativa alla cessione di un contratto preliminare di acquisto di un immobile rientra tra i redditi diversi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere. Chi vende, infatti, si assume l'obbligo di non sottoscrivere il contratto definitivo.

Questo, in breve, il contenuto della risoluzione 6/E del 19 gennaio 2015, con la quale l'Agenzia delle Entrate risponde a

una persona fisica che, dopo aver stipulato il compromesso per l'acquisto di un'abitazione ancora in costruzione e aver pagato un acconto, ci ripensa e decide di rivendere l'atto, operazione, per lui, in attivo dal punto di vista dell'incasso.

Secondo l'istante, il *surplus* derivante dalla transazione non è riconducibile, secondo la normativa vigente, a nessuna categoria di reddito imponibile ed è, quindi, esentasse.

L'Amministrazione finanziaria non è d'accordo e spiega come, al contrario, l'importo trova una sua collocazione tra i corrispettivi tassabili.

La risoluzione mette in chiaro, innanzitutto, le peculiarità del contratto preliminare. Si tratta di un accordo tra le parti che non ha conseguenze reali, mancando l'effettivo trasferimento del bene. Gli effetti sono soltanto obbligatori. In sostanza, acquirente e venditore assumono determinati impegni, come quello, ad esempio, di concludere l'affare entro un tempo prestabilito.

L'Agenzia prosegue precisando che la plusvalenza scaturita dalla vendita del preliminare è fiscalmente rilevante e trova posto tra i redditi diversi dell'articolo 67, comma 1, del Tuir, ma non, come potrebbe apparire naturale a un primo esame, tra quelli individuati dalla lettera *b*) della norma, riferiti alle cessioni di immobili (nel caso in esame, infatti, non c'è alcun trasferimento di immobile).

Per arrivare alla corretta collocazione, bisogna scorrere fino alla lettera *l*) e, cioè, ai "redditi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente o dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere", poiché l'istante si è assunto l'obbligo di non stipulare il contratto definitivo.

Di conseguenza, la plusvalenza va calcolata in base all'articolo 71, comma 2, del Tuir e, quindi, è data dalla differenza tra l'importo ricevuto e quanto versato in sede di preliminare.

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



DONAZIONE IMMOBILE E APE

Nel caso di trasferimento di immobili a titolo gratuito, di vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario deve produrre l'attestato di prestazione energetica (articolo 6, comma 2, Dlgs 192/2005). Il successivo comma 3 prescrive, per i contratti di compravendita immobiliare e negli atti di trasferimento di

immobili a titolo oneroso (non anche in caso di donazione), **l'obbligo di allegare copia dell'attestazione di prestazione energetica e quello di inserire un'apposita clausola con cui la controparte dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.**



OMESSA PRESENTAZIONE DI F24 A ZERO

La violazione per omessa presentazione del modello F24 a zero è sostanziale, perché arreca pregiudizio all'esercizio dell'attività di controllo (punto 17.2 della circolare 54/E del 2002). Pertanto in tal caso, si applica una sanzione di 154 euro, ridotta a 51 euro se il ritardo non è superiore a cinque giorni lavorativi (articolo 19, comma 4, Dlgs 241/1997). **La violazione può essere sanata tramite ravvedimento operoso, presentando il modello F24 e versando la sanzione in misura ridotta, diversa a seconda del momento in cui avviene la regolarizzazione** (articolo 13 del Dlgs 472/1997). Nell'F24 deve essere indicato il codice tributo 8911 e, come anno di riferimento, va riportato quello in cui è stata commessa la violazione.

F24 DAL 2015 PER PAGARE IMPOSTA REGISTRO LOCAZIONI

A partire dal **1° gennaio 2015**, le imposte connesse alla **registrazione del contratto di locazione e affitto (imposta di registro, tributi speciali e compensi, imposta di bollo e relativi sanzioni ed interessi)** dovranno essere versate **solo mediante il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE), in luogo del modello F23**, utilizzando i codici tributo appositamente istituiti dalla



Risoluzione n. 14/E del 24.01.2014 emanata dall'Agenzia delle Entrate.

E', infatti, **terminato il periodo transitorio** previsto dal provvedimento delle Entrate del 3 gennaio 2014 in cui potevano essere utilizzati entrambi i modelli, periodo **che andava dal 1° febbraio 2014 al 31 dicembre 2014**, per cui dal 1° gennaio 2015 valgono solo le nuove regole.

La novità trova **applicazione**, ad esempio, già in sede di **versamento dell'imposta di registro** sui contratti di locazione e affitto stipulati in data 1° gennaio 2015 o rinnovati tacitamente a decorrere dal 1° gennaio 2015 per i quali non si sia optato per il regime della cedolare secca, versamento **da effettuarsi entro il 2 febbraio 2015**.

Le novità introdotte dal 2014 sulle locazioni

A partire dal **2014** sono state introdotte importanti novità per i **contratti di locazione e di affitto di immobili**. Nell'ottica della semplificazione degli adempimenti fiscali e amministrativi, infatti:

- è stato approvato un **nuovo modello per la registrazione** dei contratti di locazione e di affitto immobiliare (**modello RLI**), che ha sostituito definitivamente il vecchio modello 69 a partire dal **1° aprile 2014** (con periodo transitorio dal 3 febbraio 2014 al 31 marzo 2014 in cui potevano essere utilizzati entrambi i modelli);

- la modalità di pagamento mediante modello unificato di versamento **F24** è stata estesa anche alle imposte ed ai tributi riguardanti i contratti di locazione immobiliare, andando a sostituire definitivamente l'uso del modello F23 **dal 1° gennaio 2015**, con periodo transitorio dal 1° febbraio 2014 al 31 dicembre 2014 in cui potevano essere utilizzati entrambi i modelli.

La fine del periodo transitorio

Con **provvedimento** del direttore dell'Agenzia delle Entrate del **3 gennaio 2014**, è stato stabilito che, **dal 1° febbraio 2014**:

- **l'imposta di registro;**
- **i tributi speciali ed i compensi;**
- **l'imposta di bollo;**
- **relativi sanzioni ed interessi;**

connessi alla registrazione dei **contratti di locazione e affitto** di beni immobili devono essere versati **mediante il modello "F24 versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE)**.

Per agevolare i contribuenti nell'adeguamento alle nuove procedure di versamento, era stato previsto un **periodo transitorio, dal 1° febbraio 2014 al 31 dicembre 2014**, in cui, per il versamento di tali imposte e accessori, era **possibile utilizzare alternativamente il modello F24 Elide o il modello F23**.

Terminato ora tale periodo transitorio, a partire **dal 1° gennaio 2015** i suddetti versamenti devono essere effettuati **esclusivamente** mediante **modello F24 Elide**.

VERSAMENTO IMPOSTE RELATIVE AI CONTRATTI DI <u>LOCAZIONE</u>		
.. imposta di registro		
.. imposta di bollo		
.. tributi speciali e compensi		
.. sanzioni e interessi		
Fino al 31 Gennaio 2014:	Dal 1° Febbraio 2014 al 31 Dicembre 2014:	Dal 1° Gennaio 2015:
Modello F23	Modello F23 o Modello F24 ELIDE	Modello F24 ELIDE

I codici tributo

Per consentire il versamento, mediante il modello F24 Elide, dell'imposta di registro, dei tributi speciali e dei compensi, dell'imposta di bollo, delle sanzioni e degli interessi dovuti in caso di locazioni immobiliari, l'Agenzia delle Entrate ha istituito, con la **Risoluzione n. 14/E del 24 gennaio 2014**, i **codici tributo** da indicare nel modello di pagamento.

I codici tributo sono i seguenti:

1500	Imposta di registro per prima registrazione
1501	Imposta di registro per annualità successive
1502	Imposta di registro per cessioni del contratto
1503	Imposta di registro per risoluzioni del contratto

1504	Imposta di registro per proroghe del contratto
1505	Imposta di bollo
1506	Tributi speciali e compensi
1507	Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione
1508	Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione
1509	Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi
1510	Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi

La Risoluzione n. 14/E/2014 ha istituito anche i **codici tributo per il versamento delle somme a seguito di avvisi di liquidazione** emessi dagli Uffici, che sono:

A135	Imposta di registro - Avviso di liquidazione dell'imposta
A136	Imposta di bollo - Avviso di liquidazione dell'imposta
A137	Sanzioni - Avviso di liquidazione dell'imposta
A138	Interessi - Avviso di liquidazione dell'imposta

PER SCARICARE IL FILE PDF EDITABILE DEL MODELLO F24 ELIDE [CLICCA QUI](#)



INDICI PREZZI AL CONSUMO DICEMBRE 2014

L'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, è invariato su base mensile e diminuisce dello 0,1% rispetto a dicembre 2013. **Valore rilevato 107,0.**

Ai fini della determinazione del **trattamento di fine rapporto (TFR)** maturato in caso di cessazione del rapporto di lavoro intercorsa nel periodo tra il 15/12/2014 ed il 14/01/2015, il coefficiente di rivalutazione della quota accantonata al 31/12/2013 è pari a **1,500000%**.

Si rammenta che l'indice è utilizzato anche per calcolare la rivalutazione della Tariffa professionale per le prestazioni urbanistiche.



SENTENZE

E' LEGITTIMA LA FIDEIUSSIONE A TEMPO. CONSENTE DI METTERE IL GARANTE IN UNA POSIZIONE PIÙ FAVOREVOLE RISPETTO AL DEBITORE PRINCIPALE

Corte di Cassazione, Sentenza n.27531 del 30 dicembre 2014

E' valida la clausola contrattuale che determina una durata temporale della fideiussione limitata a una parte del tempo per cui è stato contratto un mutuo ipotecario. Si tratta della cosiddetta fideiussione "a tempo" la cui efficacia cessa al momento in cui è decorso il termine indicato dalle parti.

E' quanto afferma la terza sezione civile della Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 27531 del 30/12/2014. La Corte è stata chiamata a pronunciarsi in merito a un ricorso presentato da un Istituto di Credito, creditore procedente in una esecuzione immobiliare in danno di alcuni soci amministratori di una Coop, garanti societari per contratto di mutuo ipotecario per il periodo di tempo di durata della loro carica. Secondo l'istituto di credito, i giudici di merito avrebbero confuso il termine di efficacia della fideiussione stabilito contrattualmente con la estinzione della garanzia fideiussoria. Sotto questo profilo, secondo la Banca, il termine di efficacia avrebbe dovuto comportare solo che nel periodo successivo alla scadenza del termine, le nuove obbligazioni assunte dal debitore non saranno più coperte dalla garanzia, ma per quanto riguarda gli importi maturati fino alla data di scadenza della fideiussione il garante avrebbe dovuto continuare a rispondere fino all'estinzione del debito.

Di diverso avviso la Corte di Cassazione secondo cui dalla clausola contrattuale risulta chiaro l'intento perseguito dagli amministratori che era quello di prestare la garanzia fideiussoria solo nell'arco di tempo in cui essi come amministratori avrebbero potuto effettivamente controllare l'adempimento dei suoi impegni da parte della società garantita.

In merito alla validità della clausola che limita nel tempo la validità della fideiussione, la Corte osserva che è possibile prevedere un limite di tempo inferiore a quello del rapporto garantito anche se ciò non è previsto espressamente dal codice.

Tale possibilità, infatti, può ricondursi alla previsione dell'articolo 1941 del codice civile comma 2 che consente di prestare fideiussione per una parte soltanto del debito o a condizioni meno onerose.

La fideiussione a tempo in ogni caso non è vietata perché è comunque diretta a mettere il garante in una posizione più favorevole rispetto al debitore principale. E' solo la possibilità inversa, spiega la Corte, che deve ritenersi illegittima non essendo possibile infatti che il garante assuma impegni più gravosi rispetto a quelli del debitore principale.





LA “RESTITUZIONE” DELLA PRIMA CASA COMPORTE LA DECADENZA DAI BENEFICI

Corte di Cassazione, Sentenza n.791 del 20 gennaio 2015

La pattuizione, successiva al contratto di compravendita, tra le parti originarie, con cui si verifica la “retrocessione” del bene, adibito a propria abitazione, nuovamente in capo all’originario cedente, non configura un’ipotesi di revoca del primo atto, bensì un nuovo contratto di compravendita infraquinquennale, senza riacquisto entro l’anno e con effetti decadenziali

dall’agevolazione prima casa.

Evoluzione processuale della vicenda

La vicenda trae origine dall’avviso di liquidazione delle imposte inviato al contribuente per “decadenza da agevolazione prima casa”, a seguito di cessione di un immobile, adibito a propria abitazione, nel termine di cinque anni dall’acquisto, senza necessario riacquisto entro l’anno.

La Commissione tributaria provinciale accoglieva il ricorso proposto dal contribuente avverso l’avviso di liquidazione con il quale l’Amministrazione recuperava le imposte ordinarie.

Avverso la sentenza della Ctp, l’Amministrazione finanziaria proponeva a sua volta appello alla Commissione tributaria regionale, la quale rigettava l’appello principale dell’Agenzia delle Entrate, osservando che *“la cessione dell’unità immobiliare compiuta l’anno successivo all’acquisto, e quindi entro il quinquennio, senza che il cessionario avesse provveduto ad acquisirne altra entro un anno da tale alienazione, non costituiva un vero e proprio contratto di compravendita, trattandosi piuttosto di risoluzione di quello precedente, con il conseguente venir meno degli effetti di esso, come si evinceva dal tenore del relativo atto notarile del dicembre 2005”*.

L’Agenzia delle Entrate ricorreva, quindi, in Cassazione con un unico motivo di ricorso: violazione e/o falsa applicazione dell’articolo 1, nota II-bis, tariffa parte prima, allegata al Dpr 131/1986.

A parere della ricorrente, la Ctr non considerava che l’appellato non poteva beneficiare dell’agevolazione invocata, atteso che il secondo contratto, ancorché indicato come di risoluzione, in realtà costituiva una vera e propria cessione del bene, e quindi un trasferimento della proprietà alla precedente proprietaria, senza che gli effetti del primo negozio fossero stati posti nel nulla, con la conseguenza perciò che, ai fini fiscali, il secondo era stato stipulato entro il quinquennio dal primo, senza che fosse stato seguito entro un anno dall’acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Pronuncia della Cassazione

La Cassazione, accogliendo le doglianze dell’Amministrazione finanziaria e decidendo nel merito, con la sentenza in commento, afferma che *“la successiva pattuizione delle parti originarie del contratto, con cui questo veniva sciolto, veniva a privare l’operazione della necessaria caratteristica temporale richiesta dalla disposizione agevolatrice, posto che si verificava la retrocessione del bene, e quindi la trasmissione della proprietà, nuovamente in capo alla società cedente, e non piuttosto per effetto di declaratoria di nullità di*

esso, senza che tale nuova convenzione potesse fare venire meno gli effetti della prima rispetto ai terzi, e in particolare all'Erario".

La suprema Corte sottolinea, inoltre, che al caso di specie non potrà applicarsi nemmeno il disposto dell'articolo 38 del Dpr 131/1986, secondo il quale l'imposta assolta per la registrazione del contratto dovrà essere restituita (per la parte eccedente l'imposta corrisposta in misura fissa) se lo stesso viene dichiarato nullo o annullato.

Infatti, secondo i giudici supremi, l'articolo sopra richiamato ha per oggetto le sole ipotesi di nullità e annullabilità dell'atto (analogamente all'ipotesi di revoca del beneficio per scioglimento del contratto), senza alcun riferimento agli ulteriori casi di inefficacia contrattuale, derivante da altre e diverse ragioni, come nel caso di specie la stipula di un successivo contratto.

La Cassazione, già con sentenza 4971/2003, aveva ritenuto che il legislatore tributario, con l'articolo 38, comma 2, avesse previsto la restituzione dell'imposta nei soli casi in cui *"la patologia dell'atto e la sua conseguente inidoneità alla produzione di effetti giuridici siano ascrivibili a vizi esistenti ab origine e non invece sopravvenuti"*.

Nella diversa ipotesi in cui il contratto, pienamente valido e operante a far data dalla sua stipulazione, non è più tale per una causa sopravvenuta, qualunque essa fosse, non si applicherà l'articolo 38 (cfr Cassazione 7340/2011 e 2698/2002).

ABUSO EDILIZIO, SPETTA AL RICHIEDENTE LA SANATORIA DIMOSTRARE LA FINE LAVORI ENTRO LA DATA UTILE

Consiglio di Stato, Sentenza n.13 del 05 gennaio 2015

In tema di abusivismo edilizio, grava in capo al richiedente **l'onere della prova relativamente all'ultimazione dei lavori entro la data utile per ottenere la sanatoria.**

Infatti, solamente colui che richiede la sanatoria può fornire una documentazione dalla quale sia desumibile la realizzazione dell'abuso edilizio entro la data utile per beneficiare della sanatoria. La sola allegazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorietà non può essere considerata sufficiente.

Nel caso esaminato dai giudici di Palazzo Spada, il proprietario di un edificio ad uso abitativo aveva presentato una istanza di sanatoria per un ampliamento. Gli interventi per i quali era stata proposta l'istanza risultavano ancora in corso di realizzazione dopo la data di presentazione dell'istanza in sanatoria, la quale era stata respinta dal Comune che con un'ordinanza aveva disposto la demolizione dell'opera abusiva. Il Consiglio di Stato ha bocciato l'appello del proprietario per mancanza di prove sulla data di ultimazione dei lavori, prove che devono essere fornite dal richiedente la sanatoria.

ABUSO D'UFFICIO NEL RILASCIO DEL PERMESSO EDILIZIO: FATTORI DESUNTIVI DELL'ELEMENTO PSICOLOGICO DEL REATO

Corte di Cassazione, Sentenza n.649 del 12 gennaio 2015

Nell'abuso d'ufficio connesso al rilascio di un permesso edilizio ritenuto illegittimo e nei reati edilizi compiuti in esecuzione di tale permesso, uno degli elementi dai quali desumere l'intenzionalità del dolo o la colpa è costituito dall'analisi del contrasto del permesso di costruire con la norma urbanistica nel senso che, quanto più è palese o macroscopico tale contrasto, tanto più è evidente la ricorrenza dell'elemento psicologico del reato.

Il dolo intenzionale del delitto di abuso d'ufficio può desumersi, non solo dal rapporto collusivo, ma anche da una serie di altri indizi diversi, quali ad esempio: la natura dell'illegittimità dell'atto, i rapporti tra il pubblico ufficiale ed il privato, la mancanza di una doverosa istruttoria della pratica.



ASSEGNO POSTDATATO: PUÒ ESSERE INCASSATO SUBITO ED IL DEBITORE È LIBERATO SOLO CON L'INCASSO EFFETTIVO

Corte di Cassazione, Sentenza n.26161 del 12 dicembre 2014

Ai sensi dell'art. 31 del R.D. 21 dicembre 1933, n. 1736, la postdatazione dell'assegno non induce di per sé la nullità dello stesso, ma comporta soltanto la nullità del relativo patto di posticipazione del pagamento per contrarietà a norme imperative poste a tutela della buona fede e della regolare circolazione dei titoli di credito. Ne consegue che è consentito al creditore di esigere immediatamente il pagamento del titolo, ancorché postdatato, portandolo all'incasso.

L'assegno bancario postdatato, non diversamente da quello regolarmente datato, deve considerarsi venuto ad esistenza come titolo di credito e mezzo di pagamento al momento stesso della sua emissione, che si identifica con il distacco dalla sfera giuridica del traente ed il passaggio nella disponibilità del prenditore. Il principio è pacifico nella giurisprudenza, che ne ha fatto innumerevoli applicazioni (cfr., Cass. n. 2160 del 2006). Nel caso di assegno bancario postdatato, la sua venuta ad esistenza come mezzo di pagamento al momento della emissione, identificata con il distacco dalla sfera giuridica del traente ed il passaggio nella disponibilità del prenditore, consente al creditore solamente di esigere immediatamente il pagamento ma non rileva ai fini dell'estinzione dell'obbligazione e della liberazione del debitore.

L'effetto liberatorio per il debitore coincide con la presentazione per l'incasso e l'incasso effettivo ovvero con l'acquisizione della concreta disponibilità della somma di denaro (Sez. Un. n. 26617 di 2007; Cass. n. 8927 del 1990).

INGIUNZIONE A DEMOLIRE ED OBBLIGHI DI NOTIFICA

Corte di Cassazione, Sentenza n.254 del 08 gennaio 2015

L'ingiunzione a demolire, conseguente all'ordine di demolizione disposto dal giudice con la sentenza di condanna (art. 31, comma nono, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), deve essere notificato esclusivamente al condannato, essendo l'ingiunzione preordinata a consentirgli lo spontaneo adempimento dell'obbligo senza ulteriori aggravii di spese a suo carico, sicché non è richiesto al pubblico ministero di notificare l'ingiunzione anche al difensore

TENSOSTRUTTURA COME NUOVA COSTRUZIONE

Corte di Cassazione, Sentenza n.5778 del 24 novembre 2014

Considerata l'ampiezza del suolo comunale impegnato dalle tensostrutture, pari a circa 2950 mq su un'area di sedime di circa 5.600 mq e la prolungata durata di una così rilevante installazione nella città, con il conseguente impatto urbanistico, ritiene configurata nel caso in esame la fattispecie della "nuova costruzione", che è tale in presenza di opere che comunque implicino una stabile, ancorché non irreversibile, trasformazione urbanistico-edilizia del territorio preordinata a soddisfare esigenze non precarie del committente sotto il profilo funzionale e della destinazione dell'immobile. Non può ritenersi formato alcun legittimo affidamento da parte dei ricorrenti avendo essi stessi asseverato, fin dall'inizio, il carattere di temporaneità delle strutture.

MUTAMENTO DESTINAZIONE DI USO SENZA OPERE

Corte di Cassazione, Sentenza n.52304 del 17 dicembre 2014

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è assoggettato a D.I.A. (ora S.C.I.A.), purché intervenga nell'ambito della stessa categoria urbanistica; in questo caso, infatti, non è ravvisabile alcun aggravamento del carico urbanistico esistente. Diversamente, è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio di categoria o, se il cambio d'uso sia eseguito nei centri storici, anche all'interno di una stessa categoria omogenea

DECRETO SBLOCCA ITALIA E INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Corte di Cassazione, Sentenza n.51427 del 11 dicembre 2014

Il D.L. n.133/2014 ha indubbiamente innovato, avendo ricompreso nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria "anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso". Tale attività non può però riguardare un immobile abusivo in quanto gli interventi ulteriori ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente

PERMESSO DI COSTRUIRE. SULL'OBBLIGO DI ESPORRE IL CARTELLO CON GLI ESTREMI

Corte di Cassazione, Sentenza n.537 del 09 gennaio 2015

Sono destinatari dell'obbligo di esporre il cartello con gli estremi del titolo abilitativo il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori.

«La violazione dell'obbligo di esporre il cartello indicante gli estremi del titolo abilitativo, qualora prescritto dal regolamento edilizio o dal titolo medesimo, già sanzionata sotto la vigenza dell'ormai abrogata L. n. 47 del 1985, è tuttora punita dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. a), in ragione del rapporto di continuità normativa intercorrente tra le diverse disposizioni. I destinatari dell'obbligo vanno individuati nel titolare del permesso di costruire, nel committente, nel costruttore e nel direttore dei lavori», precisa la suprema Corte.

IL PROPRIETARIO NON È NECESSARIAMENTE IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. Nel caso particolare esaminato, il giudice del merito ha fondato la penale responsabilità dell'imputata per la mancata esposizione del cartello di cantiere partendo dal rilievo che, essendo amministratore società proprietaria dell'immobile, «è dunque titolare del permesso di costruire e committente dei lavori».

Ma, osserva la Cassazione, «Un tale percorso argomentativo è errato in diritto perché dà per scontato che il proprietario debba essere necessariamente anche il titolare del permesso di costruire mentre invece tali figure, se normalmente sono coincidenti, non lo sono necessariamente.

Il DPR n. 380/2001 art. 11 primo comma stabilisce che "il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo": la norma, come si vede, è chiarissima nel prevedere il rilascio anche in favore di soggetto diverso dal proprietario dell'immobile, purché "abbia titolo per richiederlo" (cfr. Consiglio di Stato sez. 5 n. 2882/2001). E non a caso il legislatore usa la congiunzione con valore disgiuntivo "o" precisando poi, al comma 2 dell'art. 11, che il permesso "sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio"».

IL COMMITTENTE NON NECESSARIAMENTE SI IDENTIFICA CON IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE. La Cassazione aggiunge inoltre che «Altro errore di diritto sta nel ritenere che anche il committente debba necessariamente identificarsi col proprietario dell'immobile, mentre invece ciò non sempre accade: il committente, infatti, è solo la parte che concede in appalto i lavori e può anche essere diverso dal proprietario. Il decreto legislativo 9.4.2008 n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) che all'art. 89 comma 1 lett. b definisce committente come "il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Nel caso di appalto di opera pubblica, il committente è il soggetto titolare del potere decisionale e di spesa relativo alla gestione dell'appalto". Nessuna norma prevede che il committente debba essere necessariamente il proprietario dell'immobile, ben potendo assumere la suddetta veste anche essere il titolare di un altro diritto reale, come ad esempio l'usufruttuario o il titolare del diritto di abitazione».

PONTEGGIO UTILIZZATO DAL LADRO, ANCHE IL CONDOMINIO RISPONDE DEI DANNI

Corte di Cassazione, Sentenza n.26900 del 19 dicembre 2014

Qualora nel corso di lavori di manutenzione della facciata di un edificio condominiale, il proprietario di un appartamento subisca un furto agevolato dal ponteggio lasciato incustodito, la responsabilità cade non solo sull'impresa appaltatrice ma anche sul condominio.

Da un lato è responsabile (ai sensi dell'art. 2043 c.c.) l'impresa appaltatrice per la violazione di una regola di ordinaria diligenza e di minima perizia che impone a chi utilizza ponteggi ed impalcature l'adozione di cautele idonee ad impedire l'uso anomalo di tali strutture.

ANCHE IL CONDOMINIO RISPONDE DEI DANNI. Dall'altro, però, anche il condominio risponde (per la sua parte) dei danni in qualità di custode, poiché, avendo disposto il mantenimento della struttura, ha ommesso di esercitare la dovuta attività di vigilanza e custodia, con ciò agevolando l'accesso abusivo del ladro nell'appartamento del condominio.

Secondo la Cassazione, il condominio a proprio disarcico non può invocare, verso la parte danneggiata, la clausola del contratto di appalto che imponeva all'impresa l'obbligo di adottare ogni misura idonea ad evitare danni a terzi scaricando sull'impresa ogni eventuale responsabilità.

Infatti, ai sensi dell'art. 1372 c.c., tale clausola ha effetto obbligatorio e vincolante solo tra le parti del contratto e non nei confronti dei terzi danneggiati, permettendo solo al committente di rivalersi nei confronti dell'appaltatore per gli eventuali danni a terzi di cui sia chiamato a rispondere per effetto del comportamento imputabile all'appaltatore stesso.

Pertanto, la clausola non esonera il committente dalla responsabilità verso i terzi danneggiati, nel caso in cui il committente omette di esercitare la dovuta vigilanza sull'effettiva attuazione delle misure anti-intrusione, quali per esempio l'illuminazione notturna, la guardiania eccetera.

È REATO INSTALLARE SENZA SCIA UN CONDIZIONATORE ESTERNO IN AREA VINCOLATA

Corte di Cassazione, Sentenza n.925 del 13 gennaio 2015

Con la sentenza in esame, la terza sezione penale della Cassazione, richiamando la consolidata giurisprudenza amministrativa, ha ribadito il principio secondo il quale i climatizzatori o i condizionatori costituiscono impianti tecnologici e pertanto se collocati all'esterno dei fabbricati, rientrano nel novero degli interventi edilizi definiti dall'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 sicché sono assoggettati alla relativa normativa di

settore, con la conseguenza che la loro realizzazione o installazione, seppure non necessitante del permesso di costruire, è tuttavia soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 22 d.P.R. n. 380/2001. Nella vicenda oggetto del pronunciamento della suprema Corte, alla proprietaria di un esercizio commerciale era stata imputata la violazione dell'art. 44, lett. a), d.P.R. n. 380 del 2001 per avere in qualità di committente installato, in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, un



condizionatore d'aria in assenza di alcun titolo autorizzativo e senza osservare il regolamento edilizio comunale.

DECRETO SBLOCCA ITALIA. Nella sentenza la Corte di Cassazione ricorda che l'articolo 3, comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 17, comma 1 del decreto Sblocca Italia (decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito nella legge 11 novembre 2014, n. 164) tuttora include tra gli interventi di manutenzione straordinaria “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”. L'articolo 22, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 richiede, per tali interventi, una SCIA, trattandosi dell'installazione di impianti che si pongano in rapporto di strumentalità necessaria rispetto a edifici preesistenti.

Ciò posto, la Cassazione ribadisce che **l'esecuzione in assenza o in difformità degli interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA)** ex art. 22, commi 1 e 2 del d.P.R. n. 380/2001 – ora SCIA – allorché non conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia in vigore, **comporta l'applicazione della sanzione penale prevista dall'art. 44 lettera a) del citato d.P.R. n. 380/2001**, atteso che soltanto in caso di interventi eseguiti in assenza o difformità dalla DIA (ora SCIA), ma conformi alla citata disciplina, è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 dello stesso decreto 380/2001.

Nel caso di specie, l'installazione del condizionatore d'aria è stata eseguita in violazione dell'art. 17 del regolamento edilizio comunale e senza la segnalazione certificata di inizio attività, per cui correttamente è stata ritenuta la violazione dell'art. 44 lett. a) d.P.R. n. 380/2001.

LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA. L'opera installata dalla ricorrente, quindi, non rientrava tra le attività edilizie libere ossia tra gli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo. Anche con riferimento a questi ultimi interventi, la Cassazione ricorda che sono sempre fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque l'attività edilizia c.d. libera deve essere attuata nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42/2004 (art. 6, comma 1 d.P.R. n. 380/2001).

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA. Di conseguenza, poiché l'intervento è stato eseguito in zona nella quale era imposto il vincolo paesaggistico, l'esecuzione dell'opera era condizionata al rilascio del nulla osta da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, derivando dal mancato rilascio dell'autorizzazione paesaggistica l'integrazione della fattispecie di reato prevista dall'art. 181 del d.lgs. n. 42/2004.

LA VERANDA SUL BALCONE VA DEMOLITA SE ALTERA IL DECORO

Corte di Cassazione, Sentenza n.2109 del 05 febbraio 2015

La modifica all'appartamento realizzata dal singolo proprietario non può mai danneggiare le cose comuni e il decoro architettonico dell'edificio. Così, sebbene non sempre vada demolita la **veranda** allestita sul terrazzo di proprietà di uno dei condomini, ciò diventa obbligatorio quando essa pregiudichi l'interesse comune degli altri condomini, ossia comprometta il **decoro estetico dell'edificio** e la **stabilità** dello stesso.

È per questo che va smantellato il manufatto con cui è stata ricavata una stanza dal terrazzo, anche se l'innovazione ha ricevuto il consenso da parte della maggioranza degli altri proprietari.

Il codice civile è chiaro nel vietare, nell'unità immobiliare di proprietà del condomino o nelle parti normalmente destinate all'uso comune, ma attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale (per esempio, il lastrico solare), opere che rechino danno alle parti comuni oppure determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Anche se la veranda ha modeste dimensioni rispetto all'intera massa dell'edificio, ciò che conta è il contrasto con le linee architettoniche del fabbricato, specie se quest'ultimo è di pregio o collocato in una zona urbana di valore, come il centro storico. In questo è decisiva la valutazione del CTU, il **consulente tecnico** nominato dal giudice con il compito di valutare l'impatto del manufatto sull'edificio e sull'ambiente attorno.

Il bene di proprietà esclusiva non può essere modificato in danno della cosa comune, anche se l'innovazione è stata votata dalla maggioranza dell'assemblea: e ciò soprattutto a seguito della recente **riforma del condominio** che vieta espressamente quelle opere che pregiudicano stabilità e decoro architettonico dell'edificio.

Risultato: va demolita la **veranda** in alluminio e lamiera adibita a camera da letto ed edificata abusivamente sulla terrazza di un palazzo a due passi dal centro, perché reca un'offesa al decoro che può essere sanata solo dalla demolizione.



LA CASA FA PARTE DELLA COMUNIONE TRA MARITO E MOGLIE, ANCHE SE IN PARTE HA PAGATO MAMMÀ!

Corte di Cassazione, Sentenza n.1630 del 28 gennaio 2015

Quando un **genitore** aiuta economicamente il **figlio sposato per l'acquisto della casa** coniugale, le somme elargite rappresentano una "**donazione indiretta**" che non rientra, di regola, nella comunione legale fra i coniugi. Ma, **se l'importo non è così rilevante** e non c'è la **prova che lo spirito di liberalità** fosse stato motivato dall'acquisto dell'immobile, il giudice può dichiarare che l'acquisto rientri nel regime patrimoniale di cui all'art. 177 c.c.

Così ha stabilito la Corte di **Cassazione**, con la sentenza in esame, dando ragione ad una nuora che invocava l'intervento del giudice affinché dichiarasse che l'immobile coniugale, comprato dopo il matrimonio, fosse

da considerarsi ricadente nella comunione legale col marito, anche se acquistato grazie al concorso di denaro della suocera.

D'accordo con quanto affermato dalla Corte d'Appello, la prima sezione civile della S.C. ha affermato, infatti, che se la regola per le donazioni indirette è quella di cui **all'art. 179, 1° comma, lett. b), c.c.** (secondo il quale i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione non sono attribuiti alla comunione, salvo che non sia specificato nell'atto di liberalità), nel caso di specie, è vero che l'immobile era stato acquistato con **l'aiuto della suocera**, ma l'aiuto era risultato **tutt'altro che decisivo**, mentre il resto del costo era stato sostenuto dai coniugi. Inoltre, non essendo stato dimostrato che la **donazione della mamma dello sposo fosse finalizzata all'acquisto immobiliare**, il regime ex art. 179, 1° comma, lett. b), c.c., non risultava applicabile.

Con buona pace del marito (e della suocera), l'acquisto dunque, ha deciso la Cassazione, deve ritenersi **attratto nel regime patrimoniale ex art. 177 c.c.**, istituto che nasce per tutelare la posizione dei coniugi, attribuendo gli acquisti compiuti durante il matrimonio al patrimonio comune, cui bisogna dare pertanto lettura più ampia rispetto a quella più **restrittiva relativa al regime delineato dall'art. 179 c.c. che sottrae alla comunione i beni personali del coniuge.**

PRIMA CASA SEQUESTRABILE DALLO STATO SE VENDUTA PRIMA DELLA CARTELLA EQUITALIA

Corte di Cassazione, Sentenza n.5918 del 10 febbraio 2015

Divieto di "**pignoramento della prima casa**" non vuol dire anche divieto di **sequestro penale**.

Nonostante le recenti riforme che hanno reso **impignorabile la prima casa** (norme introdotte nel 2013 con l'ormai arcinoto "Decreto del Fare"), lo Stato resta sempre libero di **confiscare** l'unico immobile del contribuente qualora questi tenti di sottrarlo fraudolentemente all'esecuzione forzata di **Equitalia**: per esempio simulando una vendita alla moglie o al figlio.

Infatti, scatta il reato di **sottrazione fraudolenta** per chi vende la casa familiare pochi giorni prima della **cartella di pagamento** notificata dall'Agente della riscossione. Ovviamente, deve essere presente un intento simulatorio, ossia quello di fingere una vendita solo per sottrarre il bene all'Erario. Diverso è il caso, invece, più "limpido" e quindi lecito, di chi alieni il bene proprio al fine di procurarsi il denaro per estinguere i propri debiti.

La **Cassazione** interpreta in modo restrittivo il divieto di pignoramento sulla prima casa e lo fa con la sentenza in esame. Nel caso di specie, il contribuente aveva simulato l'alienazione dell'immobile in favore della moglie, pur di sottrarlo alle grinfie di **Equitalia**.

La sostanza della pronuncia è facile: la prima casa non è pignorabile, ma tale esenzione viene meno se il mancato pagamento delle imposte ha risvolti **penali**.

Perciò è valido il **sequestro** sull'abitazione di un contribuente che non paghi le tasse e, proprio perché consapevole di ciò, dopo l'iscrizione a ruolo delle imposte, ma prima di ricevere la **notifica della cartella**, venda la casa familiare.

Per far scattare il **reato di sottrazione fraudolenta al pagamento di imposte** non c'è bisogno di attendere che Equitalia avvii la procedura di **esecuzione forzata**, ma basta la sola consapevolezza del debito con l'erario. E questo perché chi sa di avere pendenze col fisco può facilmente presumere che, prima o poi, gli arrivi a casa la cartella di pagamento. E allora ben potrebbe muoversi ancor prima che il postino gli consegna la temuta intimazione di Equitalia. Dunque, l'elemento doloso del reato – ossia il voler sottrarre i beni alla riscossione delle imposte – è già presente con l'iscrizione a ruolo delle imposte, ancor prima della notifica della **cartella esattoriale**. Per i Supremi giudici, l'attività volta alla riscossione del tributo inizia già precedentemente con la iscrizione a ruolo della imposta non versata, essendo questo il primo atto della procedura di riscossione. Insomma, occorre fare molta attenzione a vendere gli immobili se lo scopo è **solo** quello di sottrarli al **pignoramento di Equitalia**. Non solo la Procura della Repubblica potrebbe ravvisare, in tale comportamento, gli estremi del reato di **sottrazione fraudolenta al fisco**, ma ciò potrebbe avvenire anche se la vendita è avvenuta ancor prima della notifica della cartella di Equitalia. È sufficiente infatti il solo fatto che l'imposta sia stata già iscritta a ruolo.

L'APPOSIZIONE DI UNA BARRA AD APERTURA AUTOMATICA NON COMPROMETTE LA SERVITÙ DI PASSAGGIO

Corte di Cassazione, Sentenza n.1584 del 28 gennaio 2015

Il semplice fatto di aver apposto una barra ad apertura automatica su un passaggio non può di per sé aver compromesso la servitù. È quanto afferma la Corte di Cassazione con la sentenza in commento.

Ad incardinare il giudizio possessorio era stato il **titolare di un negozio di strumenti ortopedici** situato all'interno dell'area condominiale il cui accesso era stato chiuso con apposita barra telecomandata.

Secondo il ricorrente in questo modo i suoi clienti non avrebbero più avuto libero accesso al parcheggio, e ciò **avrebbe danneggiato gli affari e il flusso di clientela**. Sta di fatto però che la barra automatizzata in questione era anche munita di citofono e di una centralina con **pulsante di chiamata accessibile anche a chi si fosse trovato a bordo di una sedia a rotelle**. La barra poteva essere poi aperta con il telecomando.

Secondo la Corte di Cassazione, che si è allineata a quanto già deciso da tribunale di Trapani, la **barra in questione non risulta essere motivo di impedimento** risultando di libero accesso durante gli orari commerciali, e in più dotata di un sistema citofonico che non impedisce l'accesso neppure a persone con disabilità motorie. Insomma, conclude la Corte, non c'è stato alcun impedimento all'accesso e l'installazione del dispositivo di chiusura deve considerarsi a un atto lecito rientrando nella facoltà dei compossessori.

Nella parte motiva della sentenza la Cassazione richiama anche un orientamento consolidato della stessa Corte secondo cui "in tema di tutela possessoria, **non ogni modifica apportata da un terzo alla situazione oggettiva in cui si sostanzia il possesso costituisce spoglio o turbativa**, essendo sempre necessario che tale modifica comprometta in modo giuridicamente apprezzabile l'esercizio del possesso (Cass. n. 11036 del 2003; Cass. n. 1743 del 2005) e, in particolare che **l'apposizione di un cancello di agevole apertura, non configura spoglio o molestia ma costituisce un atto lecito rientrando nelle facoltà dei compossessori** (cfr Cass. n. 154 del 1994; Cass. n. 3831 del 1985), dovendo al riguardo ritenersi del tutto irrilevanti le ragioni soggettive che abbiano spinto i resistenti alla collocazione del cancello".



OPERATIVO IL BONUS BEBÈ PER IL 2015

È attuativo il **decreto** che consente di rendere operativo il **bonus bebè** previsto dalla legge di Stabilità 2015, anche se ulteriori istruzioni potrebbero arrivare dall'**Inps** che recepisce il provvedimento e stabilisce le modalità operative per l'erogazione.

Il bonus corrisponde a **960 euro all'anno**, pagati mensilmente. Ne hanno **diritto** le famiglie che hanno avuto un bambino (o lo hanno adottato)

nell'arco di tempo che va tra il **1° gennaio 2015 e il 31 dicembre 2017**.

L'incentivo non spetta a tutte le famiglie, ma solo a quelle il cui **ISEE** non supera 25mila euro, valore ottenuto utilizzando il nuovo indicatore entrato in vigore proprio all'inizio di gennaio. **Se l'isee non supera i 7.000 euro, l'importo del bonus raddoppia a 1.920 euro l'anno.**

Il beneficio spetta per **tre anni** (ossia fino al terzo anno di età del figlio o al terzo anno di entrata in famiglia per quelli adottati). Sarà sufficiente richiederlo solo il primo anno. Per il secondo e il terzo sarà sufficiente rinnovare l'**Isee**.

Per ottenere il bonus, l'interessato dovrà presentare **domanda all'Inps**, secondo le modalità fissate dal **DPCM** (Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri) firmato ieri. La domanda andrà depositata entro massimo **90 giorni dalla nascita del figlio**. In tal caso non si perde alcuna mensilità, mentre se la richiesta sarà effettuata dopo i 90 giorni il bonus decorrerà da tale data. Poiché il decreto attuativo è arrivato successivamente al periodo di applicazione del bonus (che è valido per i nati o gli adottati dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017), in prima applicazione i 90 giorni si calcoleranno dalla data di entrata in vigore del decreto stesso e quindi non si perderà alcuna mensilità. Come anticipato, per il secondo e il terzo anno non sarà necessario rinnovare la domanda ma si dovrà richiedere l'Isee aggiornato. Verificata la sussistenza del requisito, continuerà a erogare il contributo, o in caso contrario lo sospenderà.

Il bonus, inoltre, sarà collegato al bambino e non ai genitori. Ciò significa che, per esempio, in caso di cambio di affidamento da un genitore all'altro, il primo perderà il diritto e il secondo dovrà fare domanda. Procedura analoga in caso di perdita della potestà genitoriale o di affidamento a terzi.

Visto il ritardo del Governo nell'approvazione del decreto attuativo, i beneficiari potranno incassare anche le **mensilità arretrate** (per ora solo gennaio 2015), posto che il diritto al bonus decorre da inizio anno 2015.

Qualora la spesa per il bonus superasse il budget previsto, l'importo dello stesso o i criteri di accesso (ISEE) potrebbero essere modificati in base alla clausola contenuta nella legge di stabilità.



WHATSAPP SBARCA SU PC!

WhatsApp esce dagli smartphone e approda anche su PC. L'applicazione per la messaggistica che vanta oltre 600 milioni di utenti nel mondo, estende il suo servizio al mondo dei computer: d'ora in poi, infatti, il servizio potrà essere utilizzato anche su desktop e portatili

Come fare: Per utilizzare la versione web di WhatsApp occorre possedere Google Chrome che è l'unico browser abilitato e accedere all'indirizzo <https://web.whatsapp.com/> ove comparirà un QR-code.

Bisogna, quindi, aprire l'App WhatsApp sul proprio smartphone, scegliere dal menu l'opzione "WhatsApp Web" e puntare il proprio device verso il monitor per consentire la scansione del codice. E' necessario possedere l'ultima versione dell'App e verificare che smartphone e PC/Notebook siano collegati ad internet (wi-fi).

Si crea così un *mirroring*, ossia una sorta di specchio sul computer dei messaggi che risiedono sul telefono. Si potranno dunque vedere testi, immagini, audio e video, proprio come se fossimo sullo smartphone. Una nuova riga di testo inviata dal PC apparirà sul cellulare e viceversa.

Vogliamo fare un selfie da PC? Basta autorizzare la webcam del PC e il gioco è fatto.

FURTO O SMARRIMENTO DELLA CARTA DI CREDITO. CHE FARE?

Può capitare a tutti, un attimo di disattenzione, la borsa o il portafogli lasciati incustoditi e la **carta di credito viene rubata. Oppure viene smarrita** e quando ci si rende conto è già troppo tardi. A questo punto, che fare? Ricordando che è sempre buona norma conservare una fotocopia delle proprie carte di credito (oltre che del bancomat, dei documenti, ecc.) in modo da avere sempre a disposizione i dati delle stesse, ecco le azioni da compiere in caso di smarrimento o furto della carta di credito e/o, peggio, di un utilizzo fraudolento della stessa:

- Bloccare la carta

Appena ci si accorge del furto o dello smarrimento della propria carta di credito, **la prima cosa da fare è bloccarla**, per evitare che venga utilizzata da terzi per effettuare spese e acquisti a nostro carico.

Basta telefonare ad uno dei **numeri verdi** messi a disposizione dal gestore dei circuiti telematici (in genere riportati sul retro della carta smarrita o rubata, ma facilmente reperibili su internet o contattando il proprio istituto di credito). Tali servizi sono di regola attivi 24 ore su 24, quindi, procedere senza indugio e una volta parlato con l'operatore annotarsi il suo nome, la data, l'ora e l'eventuale codice di blocco.

Se si preferisce, la carta può essere bloccata anche direttamente allo sportello della filiale "fisica" dell'istituto emittente.



In ogni caso, è bene chiedere alla banca o alla società che ha emesso la carta di credito (se diversa) di **fornire un estratto conto** per verificare in tempo reale la presenza di eventuali pagamenti fraudolenti, prestando attenzione soprattutto alle transazioni di piccoli importi.

- Sporgere denuncia

L'azione numero due, una volta effettuato il blocco, è quella di **presentare regolare denuncia** presso il posto di polizia più vicino.

Occorre dichiarare quanto avvenuto nonché le eventuali operazioni ritenute sospette.

Farsi rilasciare, inoltre, **copia della denuncia**, perché la stessa dovrà essere inviata (via fax, mail, ecc.) o consegnata brevi manu alla propria banca (o istituto emittente) al fine di ottenere una nuova carta di credito e, in caso di utilizzo fraudolento, il rimborso.

- Segnalazione all'istituto emittente

Bloccata la carta e presentata la denuncia, inviare al più presto una **raccomandata a/r, allegando una copia della denuncia alla banca** o alla società emittente la carta di credito.

A questo punto, sarà cura della banca annullare la carta e provvedere alla sua sostituzione, con una **carta di credito sostitutiva** con le stesse caratteristiche della precedente e recapitata in genere per posta al titolare (se il furto o lo smarrimento avvengono all'estero è possibile richiedere una carta sostitutiva di emergenza). Con la stessa raccomandata si può effettuare il disconoscimento delle eventuali operazioni ritenute improprie, ai fini del rimborso.

- Richiesta rimborso

In caso di utilizzo fraudolento della carta, **i pagamenti non dovuti possono essere contestati** direttamente con la raccomandata a/r inviata all'istituto bancario (ove scoperti) o in data successiva, contestando gli estratti conto entro 60 giorni (e comunque entro 13 mesi dalla data di accredito, come stabilisce la direttiva europea sui servizi di pagamento, recepita in Italia con d.lgs. n. 11/2010).

Di regola, dopo che l'istituto di credito ha effettuato le dovute verifiche, gli addebiti vengono restituiti, salvo che il titolare non abbia agito con **"dolo" o "colpa grave"**, che vanno provati dall'istituto bancario.

Per ogni controversia in merito, ci si può rivolgere **all'Arbitro Bancario Finanziario**.

- Precauzioni future

Per evitare di trovarsi impreparati, di fronte ad un'eventualità del genere, o sapere come reagire se dovesse succedere nuovamente di smarrire o essere vittime del furto della propria carta di credito, è bene **annotare sempre** (per averli a portata di mano) **il numero** della stessa e **il recapito telefonico per il blocco**.

Occorre, inoltre, **prestare molta attenzione agli estratti conto**, da controllare regolarmente in modo da scoprire subito eventuali operazioni non autorizzate o fraudolente.

Quando si effettuano i pagamenti nei negozi fisici, inoltre, **evitare sempre di perdere di vista la carta e di digitare eventuali pin di fronte a terzi** o nei dispositivi a portata delle banche.

Se si eseguono acquisti online, invece, fare attenzione che si tratti di pagine sicure che trasmettono i **dati in maniera cifrata** (https) e non rispondere mai alle **mail** che richiedono dati personali o credenziali di accesso (si tratta di phishing).



I CELLULARI FANNO MALE?

Si discute ormai da un ventennio sulla pericolosità dei telefoni cellulari e nonostante sia trascorso molto tempo, la stragrande maggioranza delle persone, può dire di non conoscere i risultati degli studi condotti. Talvolta, ci si limita a qualche pregiudizio come “**i cellulari cinesi fanno male**”. A prendere posizione in materia, è stato l’Organizzazione

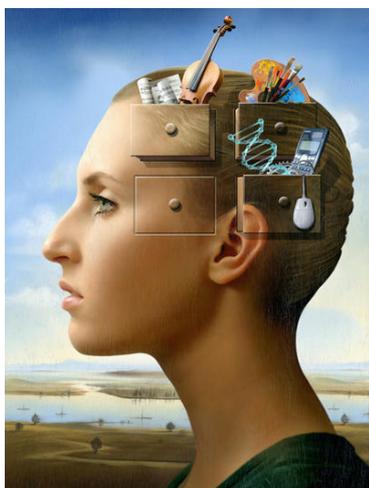
Mondiale della Sanità che ha verificato la possibilità che i telefonini e in generale ogni **apparecchio wireless** possa nuocere alla salute. A seguito degli studi, l’Oms ha dichiarato che questo rischio è reale. Si tratta di apparecchi tecnologici che **umentano le probabilità di insorgenza del cancro**.

Il parere dell’Oms

La **dichiarazione dell’Oms** è arrivata dopo un incontro dello IARC a Lione, a cui hanno partecipato 31 esperti mondiali provenienti da 14 paesi. Al termine dei lavori, l’Agenzia Internazionale per la Ricerca sul Cancro è arrivata alla conclusione che il telefono cellulare e altri tipi di radiofrequenza (RF) e microonde possono provocare il cancro.

Precauzioni

Se le **onde dei cellulari fanno male**, cosa si può fare per difendersi? La soluzione ideale sarebbe evitarne quanto più possibile l’utilizzo. Se non volete rinunciare ad acquistare un nuovo smartphone, leggete con attenzione il **valore SAR**, indicato nelle pagine tecniche del libretto delle istruzioni. Si tratta del tasso di assorbimento specifico e tutti i cellulari, rispettano le normative dei Paesi in cui vengono distribuiti ma considerate che il limite massimo varia a seconda delle aree. Vi sarà chiaro come il principio di cautela per le persone diventa, assurdamente, elastico. Il consiglio è di mantenersi abbondantemente al di sotto del valore 1,00 W/Kg. Questi livelli possono rivelarsi particolarmente dannosi per i soggetti affetti da elettrosensibilità che dovrebbero scendere limitarsi ad uno 0,50 W/Kg. E ricordate che anche **i cellulari spenti fanno male**. Quando dormite, lasciateli lontani dal letto.



COME MIGLIORARE LA MEMORIA A BREVE TERMINE

La **memoria** non è una **dote naturale** o un **talento particolare**, è una capacità del nostro cervello che può essere allenata e migliorata, e come un **muscolo**, se poco stimolato, perde la sua **tonicità** e il suo vigore. In questo caso parliamo della **MBT**, cioè della "Memoria a Breve Termine", che si distingue da quella a medio e lungo **termine** perché è quella utilizzata quotidianamente per ogni **minima sfaccettatura**. Serve a trattenere per circa **20 secondi** l'informazione, ed è importante per quanto riguarda le cose e le azioni che facciamo a breve termine. Il **processo di memorizzazione** si divide in 3 fasi che sono: l'acquisizione, il

consolidamento e il recupero. Durante la **fase d'acquisizione** tutti gli input che raggiungono il nostro cervello vengono trattenuti attraverso il **sistema nervoso**, e solo quelli che vengono attenzionati di più, passano al nostro sistema mnemonico. Nel consolidamento vengono smistate

le informazioni, mentre durante il recupero il cervello stimola i neuroni che hanno immagazzinato quella determinata **informazione**. È scientificamente provato che la **memoria** è una caratteristica perfettamente elastica presente in tutti noi. Questo significa che non si nasce predisposti o meno verso la **memorizzazione**, ma tramite un'adeguata preparazione e un esercizio costante possiamo riuscire a disporre di una memoria vasta ed efficace. Quella a breve **termine**, in particolare, lavora maggiormente nel corso delle nostre giornate ma nonostante ciò risulta quella che sfruttiamo peggio. I metodi maggiormente consigliati per migliorare la nostra memoria a breve termine sono essenzialmente due: 1) Possiamo agevolare la memorizzazione tramite la **ripetizione vocale ad alta voce**, in questo modo l'informazione che ci interessa rimarrà impressa meglio nella **MBT** e sarà più facile rievocarla nel momento opportuno. 2) È anche possibile associare un dettaglio visivo, all'interno di un determinato momento o di un **luogo specifico**, focalizzandoci quindi su questa immagine che abbiamo scelto attraverso il nostro spirito di osservazione e la nostra attenzione. Infine, possiamo migliorare la nostra memoria a breve termine anche giocando e divertendoci. Basti pensare ai giochi enigmistici, e ad altri "rompicapi" come il cubo di Rubik, i puzzle o i sudoku.

ARRIVA "SECURWOMAN": LA NUOVA APP CONTRO LA VIOLENZA SULLE DONNE

Da oggi in poi, qualsiasi donna che si trovi in una situazione di potenziale pericolo o che sia vittima di violenze potrà semplicemente scuotere il cellulare per qualche secondo per inviare una segnalazione ad un centro operativo pronto ad intervenire.

L'innovativo servizio si chiama "**SecurWoman**" ed è basato su una **app per smartphone** che, una volta messa in funzione, collegherà il telefono della proprietaria **24 ore su 24 con un apposito centro operativo**. Si tratta di un'applicazione, facile da usare, che una volta scaricata e installata sul proprio telefono, prevede l'attivazione di un servizio in abbonamento per avere a disposizione un centro operativo pronto a rispondere nell'immediatezza a qualsiasi segnalazione.

Decorsi, infatti, **cinque secondi dall'inoltro della chiamata** (tempo necessario ad interromperla in caso di errore), un operatore si metterà in contatto con l'utente e reperiti i dati necessari (nome, cognome, numero di telefono e localizzazione) **trasferirà contestualmente la segnalazione alle forze dell'ordine e di primo soccorso**.

Il servizio prevede che, una volta partita la richiesta di aiuto, la segnalazione venga inoltrata anche di fronte ad una mancata risposta alla chiamata di controllo, assicurando così in ogni caso l'arrivo dei soccorsi.

Attraverso la app è possibile, inoltre, attivare un **flash luminoso** per segnalare la propria posizione, o quella di persone considerate sospette, a tutti gli utenti di Securwoman nel raggio di centinaia di metri, i quali potranno a loro volta tutelarsi e far partire la segnalazione alla centrale operativa.

Realizzato da Arxit-Business Solutions in collaborazione con BT Italia, se usato in modo corretto e solo nei casi di reale necessità, Securwoman **può rivelarsi un servizio molto utile per la tutela di migliaia di donne** vittime ogni giorno di molestie e violenze.



MANGIARE BIOLOGICO RIDUCE L'ESPOSIZIONE AI PESTICIDI

Il consumo di alimenti bio riduce in modo significativo l'esposizione ai pesticidi. Gli esperti lo confermano. Non dobbiamo, infatti, dimenticare che i pesticidi presenti negli alimenti possono rimanere accumulati nel nostro corpo. La loro presenza viene rilevata tramite le analisi delle urine.



Per la prima volta i ricercatori si sono occupati di mettere a confronto i test delle urine per rilevare i pesticidi con le **abitudini alimentari** dei volontari selezionati per lo studio. La loro attenzione si è concentrata sugli **organofosfati**, tra i pesticidi più utilizzati nell'agricoltura convenzionale, soprattutto per la coltivazione di frutta e verdura.

Si tratta di **pesticidi tossici**. L'**US Environmental Protection Agency** li ha classificati come altamente o moderatamente tossici. E' preoccupante che già a bassi livelli siano ritenuti in grado di **minacciare il sistema nervoso**.

Siamo noi con le nostre abitudini alimentari a determinare il tasso di esposizione ai pesticidi per il nostro organismo. Esso infatti dipende in gran parte dalla scelta di consumare, oppure no, prodotti biologici o convenzionali.

I **dati** raccolti dagli esperti riguardano 4466 soggetti facenti parte del **Multi-Ethnic Study of Atherosclerosis**, un ampio studio multietnico sull'aterosclerosi che prende in considerazione sei diverse comunità presenti negli Stati Uniti.

Già nei partecipanti che cercavano di acquistare e di consumare almeno occasionalmente prodotti alimentari biologici i livelli di pesticidi nelle urine si sono rivelati decisamente più bassi rispetto a chi sceglieva sempre prodotti convenzionali.

Chi mangiava bio sempre o davvero molto spesso ha rivelato **livelli di pesticidi nelle urine inferiori del 65%** rispetto a chi non era interessato all'alimentazione bio e non la seguiva, consumando dunque abitualmente cibo convenzionale.

E' il **primo studio** che associa in modo scientifico i livelli di pesticidi nelle urine alla tipologia di dieta seguita. Si tratta in questo caso di un'analisi relativa ad una sola tipologia di pesticidi, ma le evidenze ottenute sono comunque rilevanti.

Non resta che attendere **ulteriori studi** per comprendere in modo più approfondito il legame tra dieta convenzionale o biologica e accumulo di pesticidi nell'organismo, senza contare che uno studio di cui vi avevamo parlato in precedenza aveva già indicato che **mangiare biologico per una settimana riduce i livelli di pesticidi nel corpo del 90%**.

AGGIORNAMENTO DELLE SANZIONI PER LE INFRAZIONI STRADALI, DA GENNAIO IN VIGORE I NUOVI IMPORTI

A partire dal primo gennaio 2015 sono in vigore molte ancora più care per i trasgressori del Codice della strada. Il Decreto del 16 dicembre 2014 ha infatti aggiornato gli importi delle sanzioni amministrative pecuniarie per le infrazioni stradali. Si tratta di un aggiornamento automatico che va ad applicarsi agli importi previsti per le contravvenzioni più comuni nei confronti degli automobilisti. Ancora in vigore, invece, le disposizioni introdotte dal Decreto del Fare, che prevede uno sconto del 30% sulla multa se viene versata entro 5 giorni dalla data di notifica o di contestazione, così come gli aggravati per chi pagherà, invece, oltre il sessantesimo giorno e per chi commette infrazioni nelle ore notturne. In allegato, oltre al decreto, proponiamo l'utile Tabella sinottica predisposta dall'Asaps (Associazione sostenitori e amici della polizia stradale) contenente tutti gli importi delle sanzioni vecchie e nuove, con percentuali di riduzione, pagamenti oltre i 60 gg, aumenti notturni, etc.

PER SCARICARE LA TABELLA CON I NUOVI IMPORTI [CLICCA QUI](#)

TRUCCHI WHATSAPP

Tutti noi utilizziamo Whatsapp, la famosa applicazione di messaggistica istantanea, ma molti sono i segreti, i piccoli trucchi e le funzioni che, sebbene molto utili e semplici da applicare, non conosciamo. Eccone alcuni:

1. **E' possibile recuperare conversazioni che, ormai, credevamo perse**, cercando la cartella WhatsApp nella Scheda SD del telefono: da qui, è sufficiente entrare nel database, selezionare il file msgstore.db.crypt per poi aprirlo con una qualsiasi app dedicata alla lettura e scrittura di testi.
2. **Dropbox, il famoso servizio cloud, permette di aggirare i limiti dei formati dei file**: basta installarlo insieme a un'altra app, Cloudsend, per poter, così, inviare anche pdf o Excel ai nostri amici.
3. **Non volete collegare il vostro numero di telefono a WhatsApp e non sapete come fare?** Vi basterà scaricare un'app, Fake-a-Message su iPhone e Spoof Text Message su Android, per poi avviare la procedura d'installazione di WhatsApp con verifica tramite SMS (avendo, però, cura di mettere in modalità aereo il vostro smartphone) inserendo qui, non il numero, ma l'indirizzo email. Date l'Ok per avviare la procedura ma annullate subito l'operazione: in questo modo troverete un messaggio nella casella "In Uscita" della vostra mail. Inviatelo con l'app che avete scaricato in precedenza con il vostro indirizzo email per utilizzare quello come numero finto.
4. **Per gestire più di un account con WhatsApp** è sufficiente scaricare l'app Switch Me, per poi decidere, di volta in volta, quale utilizzare.
5. **Per unire due foto in una**, e inviarle nello stesso messaggio, scaricate l'app Android Magiapp tricks for Whatsapp (se usate iPhone scaricate Fhumbapp).
6. **Per cambiare la foto del profilo di un vostro amico**, salvate un'immagine da 561x561 pixel con il nome del suo numero di telefono e poi trascinatela nella scheda SD del telefono, nella cartella Profile Pictures di WhatsApp.

7. Usate WhatsApp Plus per accedere a tutta una serie di funzioni extra: l'app, ad esempio, permette, tra le altre opzioni, di nascondere la propria foto del profilo o di cambiare gli sfondi e i colori preimpostati...
8. Per eliminare il proprio account, invece, basta andare su "Impostazioni", "Account" e da qui scegliere "Cancella Account".
9. Avete semplicemente cambiato numero di telefono? Per conservare tutte le vecchie conversazioni è necessario, dal menù delle "impostazioni", selezionare "Account" e poi "Cambia numero" per avviare la procedura guidata.
10. Per non mostrare ai vostri amici l'ultimo accesso effettuato su WhatsApp scaricate l'app Not Last Seen o, dal menù delle impostazioni, andate su "Impostazioni Chat", poi su "Avanzate" e, infine, selezionate OFF alla voce "mostra ultimo accesso".
11. Per accedere a tutte le vostre statistiche di WhatsApp, tra cui il numero di messaggi o le persone più contattate, scaricatevi l'applicazione gratuita WhatsStat.
12. Per non scaricare automaticamente tutte le immagini, andando, così a disabilitare il download automatico delle foto, andate su "Impostazioni", poi "Impostazioni Chat" e, infine, su "Scarica media automaticamente" per decidere le opzioni che più vi interessano.

IL POSSESSO PER USUCAPIONE



Usucapione

Cosa è necessario per far scattare l'usucapione? Innanzitutto il decorso del tempo: così, per esempio, per acquisire la proprietà di un immobile sono necessari 20 anni. Ma non basta.

È necessario che, durante tale arco di tempo, l'interessato abbia avuto il “**possesso**” del bene. Ed è proprio su questo concetto che ruotano le principali controversie che poi sfociano in cause. Perché non si deve trattare di un possesso qualsiasi, secondo la nozione più “volgare” del termine (come potrebbe pensarsi che sia, per esempio, quello dell'inquilino all'interno dell'appartamento preso in affitto). Si deve trattare di “qualcosa in più”. E i chiarimenti arrivano da due ordinanze della **Cassazione, la n. 2044/15 e n.2043/15 del 4.02.2015**

Secondo la Suprema Corte, **per l'usucapione è necessario aver tenuto un comportamento continuo, e non interrotto**, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo previsto dalla legge, **un potere corrispondente a quello tipico del proprietario, un potere di fatto, corrispondente al diritto reale posseduto**. In pratica, ciò si manifesta con il compimento di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa e tali da rilevare, anche esternamente, una indiscussa e **piena signoria** sulla cosa stessa (si pensi alla ristrutturazione di un appartamento, alla recinzione di un terreno, all'apposizione di una sbarra o di un lucchetto su uno spiazzo, allo spianamento di un campo e alla modifica della sua destinazione d'uso, ecc.).

Nello stesso tempo vi deve essere la più totale inerzia del titolare del diritto.

Detto in parole ancora più semplici, è necessario che il possessore si comporti come se fosse il proprietario e, nello stesso tempo, il proprietario come se, pur a conoscenza di tale circostanza, non gliene interessasse alcunché, senza perciò preoccuparsi di recuperare il proprio bene, per esempio con una azione giudiziaria.

La sentenza integrale:

Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 11 dicembre 2014 – 4 febbraio 2015, n. 2044

Presidente Bianchini – Relatore Correnti

Fatto e diritto

La causa è stata rimessa alla camera di consiglio sulla scorta della seguente relazione:

5451/2014 C./C.

11 consigliere delegato osserva:

La corte di appello di Genova ha rigettato l'appello di Pietro C. rigettando la sua domanda di usucapione di cui alla legge 346/76 su opposizione del fratello Luigi.

L'odierno ricorso si articola in due motivi: 1) omesso esame di punto decisivo: 2) violazione degli artt. 1144 cc, 228 epc, 2733 ce ma le censure sono infondate. Per la configurabilità de' possesso "ad usucapionem", è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo, e non interrotto, inteso inequivocabilmente ad esercitare sulla cosa, per tutto il tempo all'uopo previsto dalla legge. un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di uno "ius in re aliena" ("ex plurimis" Cass. 9 agosto 2001 n.11000), un potere di fatto, corrispondente al diritto reale posseduto, manifestato con il compimento puntuale di atti di possesso conformi alla qualità e alla destinazione della cosa e tali da rilevare, anche esternamente, una indiscussa e piena signoria sulla cosa stessa contrapposta all'inerzia del titolare del diritto (Cass. 11 maggio 1996 n. 4436, Cass. 13 dicembre 1994 n. 10652).

Né è denunciabile, in sede di legittimità, l'apprezzamento del giudice di merito in ordine alla validità degli eventi dedotti dalla parte, al fine di accertare se, nella concreta fattispecie, ricorrano o meno gli estremi di un possesso legittimo. idoneo a condurre all'usucapione (Cass. 1 agosto 1980 n. 4903, Cass. 5 ottobre 1978 n. 4454), ove, come nel caso, sia congruamente logica e giuridicamente corretta.

Alla cassazione della sentenza si può giungere solo quando la motivazione sia incompleta, incoerente ed illogica e non quando il giudice del merito abbia valutato i fatti in modo difforme dalle aspettative e dalle deduzioni di parte (Cass. 14 febbraio 2003 n. 2222).

Il ricorso tenta una rilettura delle emergenze processuali senza intaccare la ratio decidendi della decisione impugnata, tanto più che nel rapporto tra fratelli la prova deve essere più rigorosa.

P.Q.M.

Propone di rigettare il ricorso.

Roma, 23 ottobre 2014. Il consigliere delegato

Il Collegio condivide e fa propria la relazione richiamando la giurisprudenza sulla presunzione di tolleranza tra persone legate da vincoli di parentela, sulla quale in generale cfr. Cass. 8.5.2013 n. 10894, Cass. 1.8.2008 n. 21016, Cass. 20.2.2008 n. 4327, Cass. 20.9.2007 n. 19478.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese liquidate in euro 2500 di cui 2300 per compensi, oltre accessori.

Dà atto ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del dpr 115/2002 della sussistenza dei presupposti per il versamento dell'ulteriore contributo unificato.