

BibLus-net

Newsletter 563 del 26 aprile 2018

In questo numero:



Opere edili

[E' ufficialmente in vigore il Glossario dell'edilizia libera](#)



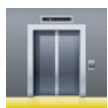
Opere edili

[Banda ultra larga, un'opportunità per professionisti e condomini](#)



Varie e brevi

[Automobili acquistate all'estero: nuove regole per professionisti, imprese e privati](#)



Titoli edilizi

[L'ascensore è un volume tecnico: niente permesso di costruire e rispetto delle distanze](#)



Sicurezza

[Nuove regole di prevenzione incendi per gli edifici destinati a civile abitazione](#)



Certificazione energetica

[Coibentazione involucro, come detrarre il 65% delle spese](#)



Certificazione energetica

[Detrazione 65% per interventi riqualificazione globale, come fare](#)



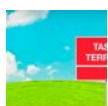
Opere edili

[Reati paesaggistici e sanzioni, differenza tra ampliamento e nuova costruzione](#)



Lavori pubblici

[Appalti sotto soglia, è legittima la partecipazione alla gara del gestore uscente?](#)



Fisco

[Cessione del diritto di superficie, come applicare correttamente le imposte](#)

Lavori pubblici



Banda ultra larga, un'opportunità per professionisti e condòmini



Dal Cnpi la guida su impianto multiservizio: cos'è, quali sono gli obblighi normativi, le opportunità per professionisti e i vantaggi per condòmini

La veloce evoluzione delle tecnologie per la connettività e il conseguente sviluppo di canali informativi di nuova generazione basati sui segnali digitali ha posto il problema di garantire un accesso alla rete generalizzato e di elevata qualità.

Dal 1° luglio 2015 è scattato, infatti, l'obbligo di dotare i **nuovi edifici e quelli ristrutturati** di un **punto di accesso**.

In particolare, gli edifici devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio in fibra ottica a banda ultra larga, **impianto multiservizio**, interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

Questo obbligo rappresenta una nuova e vera rivoluzione che risponde a molteplici obiettivi:

- valorizzare gli immobili
- tutelare e remunerare i proprietari
- creare una concreta opportunità di lavoro per i professionisti, potenziando il loro ruolo all'interno dei nuovi processi di innovazione

Al riguardo segnaliamo la **guida del Cnpi**, Consiglio nazionale dei periti industriali: **Impianto multi servizio: sviluppi e opportunità**, realizzata per il proprio aggiornamento visto che l'accelerazione dei processi di innovazione tecnologica tocca sempre più da vicino il lavoro dei professionisti in generale.

Guida Cnpi: finalità, opportunità, vantaggi e obblighi

Il documento ha l'obiettivo di fornire utili ed aggiornate indicazioni per la realizzazione di un impianto multiservizio, sensibilizzando l'intera filiera dell'edilizia (dai progettisti ai proprietari degli immobili) rispetto agli obblighi e soprattutto alle opportunità che ne derivano dalla realizzazione di un'infrastruttura di rete di telecomunicazioni tecnologicamente avanzata all'interno di un edificio.

Impianto multiservizio

L'impianto multiservizio è un impianto elettronico condominiale.

In particolare, per impianto multiservizio, o infrastruttura fisica, si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

Fatta la rete orizzontale in fibra, infatti, bisogna portare quante più connessioni possibili direttamente a casa degli italiani e in sostanza

aumentare le connessioni FttH, cioè la “Fiber to the Home”, letteralmente “fibra fino a casa”.

Vantaggi dell'impianto multiservizio

I vantaggi di un impianto multiservizio sono:

- la realizzazione di un sistema che rispetta i principi del diritto all'informazione e della libera concorrenza
- la realizzazione di un sistema efficiente, innovativo ed economico che andrà a gestire con un unico impianto i vari servizi di un edificio
- il miglioramento del decoro delle città (eliminazione di molteplici antenne per la ricezione dei segnali tv sui terrazzi, balconi con aumento della sicurezza)
- la riduzione del divario digitale tra la popolazione
- l'innovazione delle PMI
- il favorire una vera nuova occupazione per la realizzazione degli impianti, la formazione professionale (dal rame al vetro), per i servizi di manutenzione

Il quadro normativo

Ecco una un breve riepilogo circa il quadro normativo di riferimento:

- la legge di conversione del decreto Sblocca Italia (legge 164/2014 di conversione del dl 133/2014) che ha stabilito l'obbligo di installare l'impianto multiservizio su tutti gli edifici di nuova costruzione a partire dal 1° luglio 2015
- l'obbligo del progetto anche per l'installazione dell'impianto multiservizio, ex art. 135-bis dpr 380/2001
- l'impianto multiservizio, ex art. 135-bis DPR 380/2001, prevede obbligatoriamente 4 fibre ottiche che collegano ciascuna unità immobiliare e sono dedicate ai servizi della TV centralizzata, terrestre per tutti i segnali ricevibili nella zona dell'impianto e satellitare per tutti i segnali richiesti dagli utenti e per la fruizione dei servizi di rete a banda ultra larga
- la certificazione secondo la regola dell'arte dell'impianto multiservizio deve essere rilasciata da un tecnico abilitato; l'edificio può pregiarsi dell'etichetta di “edificio predisposto alla banda larga”
- i notai confermano che: *“l'immobile privo di Impianto Multiservizio non può essere oggetto di compravendita”*
- l'equo compenso per il proprietario dell'immobile

Opportunità per i professionisti

L'obbligo di installare l'impianto multiservizio rappresenta una concreta opportunità di lavoro per i professionisti: saranno loro a dover realizzare il progetto per predisporre gli edifici alla ricetrasmisione e a rilasciare per gli impianti conformi, la certificazione, secondo la regola dell'arte, di “edificio predisposto alla banda larga”.

L'impianto multiservizio, infatti, presenta in tutti i casi l'obbligo della progettazione (art. 5 del regolamento di cui al dm 37/2008) e l'obbligo della certificazione da parte di un tecnico abilitato per gli impianti (ex art. 135-bis, dpr 380/2001).

Inoltre, il ruolo del professionista non terminerà con la progettazione e la direzione lavori dell'impianto, ma sarà continuo nel tempo: dovrà prevedere la manutenzione ordinaria, straordinaria ed evolutiva.

Sinfi

Il Sinfi, Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture, rappresenta un nuovo pubblico registro pubblico immobiliare, il terzo dopo il Catasto e la Conservatoria dei registri Immobiliari. Esso conterrà quindi tutte le informazioni tecniche ed amministrative relative alle infrastrutture strategiche esistenti e fondamentale sarà il suo aggiornamento.

Opportunità per utenti e condòmini

L'impianto multiservizio può diventare per il condominio, e quindi per ciascun proprietario, fonte di diverse opportunità, quali:

- un'adeguata remunerazione dovuta al proprietario dell'infrastruttura da parte dei gestori dei servizi di rete che la utilizzano in favore degli utenti presenti nell'edificio spetta se l'impianto funziona in modalità 24/7, 24 ore al giorno, 7 giorni a settimana
- la possibilità di fornire all'edificio correttamente predisposto alla ricezione a banda larga l'etichetta volontaria che ha scopo evidente di valorizzare l'immobile in fase di compravendita
- la riduzione progressiva dei consumi energetici grazie alla lettura dei diversi contatori dei servizi erogati (acqua, gas, luce e altro)
- la riduzione dell'inquinamento elettromagnetico

Normativa tecnica

- le guide Cei di riferimento della normativa (la guida CEI 306-22)
- la classificazione degli impianti di ricezione satellitare
- i cavi per impianti multiservizio (Regolamento UE 305/2011)

Chiude la guida un **glossario** con i termini presenti.

[Clicca qui per accedere ai contenuti completi e scaricare gli allegati](#)



Automobili acquistate all'estero: nuove regole per professionisti, imprese e privati



Automobili acquistate all'estero ed evasione fiscale: nuovi obblighi comunicativi per professionisti, imprese e privati che comprano l'automobile in UE

Pubblicato in Gazzetta Ufficiale il **dm 26 marzo 2018** contenente le nuove regole per la procedura di acquisto di autoveicoli, motoveicoli e rimorchi provenienti da Paesi dell'Unione europea, **in vigore dal 5 aprile** scorso.

In particolare, il provvedimento impone:

- nuovi **obblighi comunicativi al MIT**, con precise differenziazioni burocratiche per le operazioni effettuate nell'esercizio dell'attività di impresa o professione e da parte di privati
- **pagamento IVA**

Ecco cosa devono fare professionisti, imprese e privati cittadini al fine di evitare l'evasione fiscale, soprattutto relativa all'IVA.

Procedura per l'acquisto

Coloro che effettuano gli acquisti di autoveicoli devono comunicare al Dipartimento per i trasporti i dati riepilogativi dell'operazione; nel dettaglio:

- **per imprese e professioni** la comunicazione al Ministero dei Trasporti su un'auto estera va effettuata solo se l'acquisto è avvenuto attraverso canali non ufficiali; inoltre, va fatto il versamento, con modello F24 – Elementi identificativi, dell'imposta relativa alla prima cessione interna
- **i privati** devono, invece, comunicare sempre i dati riepilogativi degli acquisti di autoveicoli, motoveicoli e rimorchi, nuovi o usati, a qualsiasi titolo effettuati in paesi UE o dello Spazio Economico Europeo. Nel caso di acquisto di veicoli nuovi assolvono l'obbligo del versamento dell'IVA mediante modello di versamento F24 – Elementi identificativi

La comunicazione, come precisato nel decreto, va effettuata **anche in caso di cessione dei veicoli non immatricolati in Italia a soggetti esteri** e può essere effettuata in via telematica al Ced della Direzione generale motorizzazione (solo da parte di imprese e partite IVA), recandosi negli uffici della Motorizzazione, attraverso un intermediario autorizzato alla consulenza sui mezzi di trasporto.

Le case costruttrici assolvono alla comunicazione attraverso la trasmissione telematica, al sistema informativo centrale del Dipartimento per i trasporti terrestri, dell'abbinamento dei numeri di telaio con i rispettivi codici di antifalsificazione dei veicoli da immatricolare.

Assolti gli adempimenti di comunicazione previsti dal presente articolo, agli autoveicoli, ai motoveicoli e ai rimorchi di provenienza comunitaria e' assegnato un **codice di immatricolazione o un numero di omologazione** dal competente ufficio della motorizzazione civile, previo esame della relativa documentazione tecnica e secondo le modalita' stabilite dal Dipartimento per i trasporti.

I documenti relativi all'acquisto del veicolo di provenienza comunitaria effettuato, ed alla eventuale cessione, debbono essere conservati **sino al 31 dicembre del settimo anno successivo** a quello in cui si e' realizzata l'operazione di acquisto o di vendita.

Caratteristiche della comunicazione

In riferimento alla comunicazione da fare al Dipartimento per i trasporti, il decreto chiarisce le caratteristiche che essa deve contenere.

In caso di comunicazione **da parte di imprese e professionisti** i dati da inserire sono:

- codice fiscale e denominazione del cessionario residente in Italia tenuto alla comunicazione
- numero di identificazione individuale, denominazione e dati anagrafici del fornitore
- numero di telaio dell'autoveicolo, motoveicolo o rimorchio, indicazione se si tratta di veicolo nuovo o usato, eventuale data di prima immatricolazione all'estero
- data e prezzo di acquisto

Nel caso **di privati**, invece, i dati sono:

- codice fiscale, nome e cognome dell'intestatario del documento d'acquisto a nome del quale sarà immatricolato il veicolo
- numero di identificazione individuale, denominazione e dati anagrafici del fornitore
- numero di telaio dell'autoveicolo, motoveicolo o rimorchio, indicazione se si tratta di veicolo nuovo o usato, eventuale data di prima immatricolazione all'estero
- data e il prezzo di acquisto del veicolo
- codice fiscale dell'intermediario delegato a presentare la comunicazione, a titolo gratuito e in via occasionale, nei casi in cui questa non sia effettuata personalmente dal privato acquirente

In caso di vendita di veicoli non immatricolati in Italia a soggetti esteri **tutti i soggetti** (imprese, professionisti e privati cittadini) devono indicare i seguenti dati:

- codice fiscale e denominazione del soggetto residente tenuto alla comunicazione
- numero di telaio e codice di immatricolazione o numero di omologazione del veicolo con l'indicazione se si tratta di veicolo nuovo o usato
- data e il prezzo dell'acquisto, eventuale data di prima immatricolazione all'estero

la normativa di cui alla *legge n. 13/1989*, contenente disposizioni atte a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.

Pertanto, secondo la ricorrente:

- c'è stata violazione del regolamento edilizio comunale, della *legge regionale 75/1995*, che disciplina le strutture ricettive extra-alberghiere, e soprattutto della *legge 13/1989*
- è, inoltre, irrilevante il mancato rispetto della distanza minima di 5 metri dal confine di proprietà imposto dal regolamento comunale poiché il vano ascensore di cui si discute non è definibile come costruzione e quindi non assoggettabile alla disciplina delle distanze legali

La decisione del TAR

Nel caso in esame, l'ascensore risulta funzionale a superare gli ostacoli per le persone con ridotta mobilità, per la fruibilità di un immobile destinato ad attività di affittacamere, non potendo, per evidenti ragioni tecniche, essere posizionato al suo interno.

Per poter svolgere l'attività di affittacamere, l'immobile detenuto da parte della società ricorrente deve possedere le caratteristiche strutturali edilizie ed igienico sanitarie previste dalle leggi e dai regolamenti igienici edilizi comunali (art. 27 legge regionale 75/1995).

Il locale **regolamento edilizio** ha espressamente incluso i locali motore ascensore tra i vani accessori esterni agli alloggi unitamente ai vani scala, alle centrali elettriche, ed agli altri locali di servizio tecnico. Inoltre, l'art. 11 prescrive che tutti gli edifici devono possedere i requisiti prescritti dalla legge 13/1989 in modo da evitare impedimenti, ostruzioni ed ostacoli, indicati come barriere architettoniche, e facilitare la vita di relazione con persone dalle ridotte capacità motorie.

In giurisprudenza, inoltre, l'ascensore viene espressamente considerato:

*un elemento che deve essere necessariamente previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero per la ristrutturazione di interi edifici (cfr Cass. Sez. II 3 agosto 2012 n.1486); pertanto l'incremento volumetrico destinato ad ospitare un impianto di ascensore, data la sua finalità tesa ad eliminare le barriere architettoniche, viene **qualificato come volume tecnico** (cfr C.d.S. 5.12.2012 n.6253).*

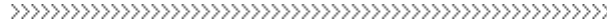
Tale orientamento, come chiarito in sentenza, ha portato a delineare l'ascensore quale "volume tecnico" escludendo, pertanto, la necessità di un suo assoggettamento al previo rilascio di permesso di costruire.

In particolare, esso corrisponde a un'opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché è destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico funzionali della medesima.

L'estraneità dell'ascensore al concetto di nuova costruzione vale anche ai fini dell'osservanza della normativa sulle distanze; è stato ritenuto, quindi, illegittimo il diniego di rilascio del permesso di costruire per il mancato rispetto delle distanze di cui all'art. 873 cod. civ., applicandosi in ogni caso la deroga di cui all'ultima parte del comma 2 dell'art. 79, *dpr 380/2001*:

è fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

In definitiva, secondo i giudici amministrativi, l'ascensore realizzato all'esterno del fabbricato deve essere considerato come un "volume tecnico" e non una "nuova opera", con quanto ne consegue dal punto di vista dei titoli abilitativi (in questo caso è sufficiente una DIA) e il rispetto delle distanze tra costruzioni (sufficiente 3 metri).



Nuove regole di prevenzione incendi per gli edifici destinati a civile abitazione



Prevenzione incendi edifici: in arrivo nuove misure da adottare in base ai 4 livelli di prestazione. Necessario un Responsabile per altezza superiore ai 24 m

E' stata approvata dai Vigili del Fuoco la **bozza di regola tecnica** contenente nuove misure gestionali che andranno ad integrare il **dm 246 del 1987** per l'adeguamento alla normativa di **prevenzione incendi edifici** di civile abitazione con altezza superiore ai 12 m.

Ricordiamo che il *dm 246/1987* fissa i criteri di sicurezza antincendio da applicare agli edifici di civile abitazione di altezza antincendi superiore a 12 metri; gli edifici civili con altezza antincendi superiore a 24 m, devono essere progettati in modo da consentire una rapida e sicura evacuazione in caso d'incendio ed essere conformi sempre a quanto riportato nel *dm 246/1987*.

Per **altezza antincendi** si intende non l'altezza dell'edificio, bensì un parametro di rischio, ossia *l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, al livello del piano esterno più basso.*

I contenuti della bozza

Nella bozza di regola tecnica sono indicati i compiti e le funzioni che il responsabile dell'attività e gli occupanti devono avere in base a quanto previsto dal corrispondente livello di prestazione: molto semplici per gli edifici più bassi e più gravosi per quelli più alti.

In particolare, ogni occupante dovrà conoscere le procedure di evacuazione **in caso di incendio**, quali:

- la diffusione dell'allarme
- la percorrenza in sicurezza dei percorsi di esodo
- il raggiungimento di un luogo sicuro
- la procedura per l'attivazione dei soccorsi

I comportamenti che dovrà tenere **quotidianamente** per non alterare le normali condizioni di sicurezza saranno, ad esempio:

- il corretto uso delle porte tagliafuoco
- la corretta fruibilità delle vie di esodo
- ecc.

Sarà, inoltre, anche obbligatorio affiggere in ogni edificio un **foglio illustrativo** che riporti:

- i divieti e le precauzioni da osservare
- i numeri telefonici per l'attivazione dell'emergenza
- le istruzioni per garantire l'esodo in caso di incendio

Misure gestionali

Di seguito una sintesi delle misure gestionali in funzione dei 4 livelli di prestazione:

- livello di prestazione 0, per gli edifici con altezza anticendi: $12\text{ m} \leq h < 24\text{ m}$
- livello di prestazione 1, per gli edifici con altezza anticendi: $24\text{ m} < h \leq 54\text{ m}$
- livello di prestazione 2, per gli edifici con altezza anticendi: $24\text{ m} < h \leq 54\text{ m}$
- livello di prestazione 3, per gli edifici con altezza anticendi: $54\text{ m} < h \leq 80\text{ m}$

Livello di prestazione 0

In riferimento agli **edifici con altezza tra i 12 e i 24 m**, è necessario semplicemente individuare i comportamenti e le azioni corretti da tenere non solo in caso di emergenza, ma anche quotidianamente, per non alterare le condizioni di sicurezza. Tutti gli occupanti devono conoscere tali azioni e, all'occorrenza, essere in grado di applicarle.

Compiti e funzioni del responsabile dell'attività:

- identifica le misure standard da attuare in caso d'incendio
- fornisce informazione agli occupanti sulle misure da attuare in caso di incendio
- espone un foglio informativo riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché le istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio, come previsto nelle misure da attuare in caso d'incendio
- mantiene in efficienza dei sistemi, dispositivi, attrezzature e delle altre misure antincendio adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione

Compiti e funzioni dell'occupante:

- in condizioni ordinarie:
 - osservano le indicazioni sui divieti e precauzioni riportati nel foglio informativo
 - non alterano la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva
- in condizioni d'emergenza, le misure standard consistono nell'informazione agli occupanti sui comportamenti da tenere:
 - istruzioni per la chiamata di soccorso e le informazioni da fornire per consentire un efficace soccorso
 - azioni da effettuare per la messa in sicurezza di apparecchiature ed impianti
 - istruzioni per l'esodo degli occupanti, anche in relazione alla presenza di persone con limitate capacità motorie, ove presenti
 - divieto di utilizzo degli ascensori per l'evacuazione in caso di incendio, ad eccezione degli eventuali ascensori antincendio da utilizzare con le modalità di cui al dm 15 settembre 2005

Livello di prestazione 1

Per gli **edifici tra i 24 e i 54 m**, la pianificazione dell'emergenza deve essere predisposta, comunicata e verificata. Tra le misure preventive da applicare vi è anche la valutazione dei rischi di incendio in caso di modifiche alle strutture, alle finiture, al rivestimento delle facciate, all'isolamento termico e acustico degli impianti.

Livello di prestazione 2

In caso di **edifici tra i 54 e gli 80 m**, oltre agli adempimenti del livello precedente, vi è l'obbligo di installazione di un impianto di segnalazione manuale e di allarme incendio con indicatori di tipo ottico e acustico, dei quali bisogna tener conto nella pianificazione dell'emergenza, che deve prevedere le procedure di attivazione e di diffusione dell'allarme.

Livello di prestazione 3

Infine, per gli **edifici oltre gli 80 m** si prevede, in aggiunta alle indicazioni del livello di prestazione 2, occorre anche che il responsabile dell'attività:

- designa il Responsabile della gestione della sicurezza antincendio
- designa il Coordinatore dell'emergenza, in possesso di un attestato di idoneità tecnica
- predisponga un centro di gestione, localizzato anche presso la portineria, che deve essere dotato delle centrali per la gestione di impianti antincendio e del sistema di allarme vocale e servirà per il coordinamento delle operazioni da svolgere in condizioni di emergenza

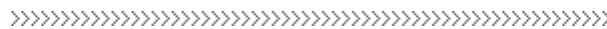
In particolare, il **Responsabile della gestione della sicurezza antincendio** pianifica e organizza le attività della gestione sicurezza antincendio, ossia:

- predisporre le procedure gestionali ed operative, relative alle misure antincendio preventive
- aggiorna la pianificazione dell'emergenza
- controllo periodico delle misure di prevenzione adottate
- fornisce al Coordinatore dell'emergenza le necessarie informazioni e procedure da adottare previste nella pianificazione dell'emergenza
- segnala al responsabile dell'attività le non conformità e le inadempienze di sicurezza antincendio

Il Coordinatore dell'emergenza sovrintende all'attuazione della pianificazione di emergenza e delle misure di evacuazione previste e si interfaccia con i responsabili delle squadre dei soccorritori.

Approvata la bozza, rimaniamo in attesa del decreto di emanazione del ministero dell'Interno, che dovrà stabilire l'entrata in vigore e i relativi tempi per adeguarsi.

[Clicca qui per accedere ai contenuti completi e scaricare gli allegati](#)



Coibentazione involucro, come detrarre il 65% delle spese



Gli adempimenti, il limite di detrazione, i requisiti e la documentazione necessaria per detrarre le spese di coibentazione involucro edifici esistenti

Tra gli interventi di riqualificazione energetica detraibili (ecobonus) rientrano anche gli interventi di **coibentazione involucro**, ossia l'isolamento delle strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti) di strutture già esistenti.

L'ENEA ha aggiornato i Vademecum per l'invio della documentazione.

In questo articolo analizziamo il Vademecum sulla coibentazione dell'involucro. Si tratta di una guida che indica cosa fare a chi ha intenzione di intraprendere uno dei lavori agevolabili: definisce i requisiti generali e tecnici specifici dell'intervento, le spese ammissibili e la documentazione richiesta.

Nel caso di intervento riguardante la coibentazione delle strutture opache verticali e orizzontali, è possibile **detrarre il 65%** delle spese totali sostenute, con un limite massimo di detrazione ammissibile pari a **60.000 euro** per unità immobiliare.

I **requisiti tecnici** che l'intervento di coibentazione deve possedere sono i seguenti:

- deve riguardare strutture già esistenti non deve configurarsi come nuova realizzazione in ampliamento)



Dall'ENEA la guida per usufruire degli incentivi per la riqualificazione energetica globale degli edifici. Interventi agevolabili, requisiti, documentazione

La **riqualificazione globale** energetica di un edificio interessa l'intero fabbricato senza alcuna limitazione in merito alle opere di ristrutturazione che occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche desiderate. Pertanto, la riqualificazione energetica comprende qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi che incida sulla prestazione energetica dell'edificio.

Non è stato stabilito con esatta precisione quali opere o impianti occorre realizzare per raggiungere le prestazioni energetiche richieste; l'intervento ammesso a godere dell'agevolazione fiscale viene definito in funzione del **risultato che consegue in termini di riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria** per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato.

A definire il fabbisogno energetico annuo è il *dlgs 192/2005 (Allegato A)* che fa riferimento alla quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

Al fine di predisporre una corretta compilazione ed invio della documentazione all'ENEA per usufruire della detrazione fiscale, proponiamo il Vademecum ENEA contenente i requisiti richiesti e la documentazione necessaria.

Vademecum ENEA

La guida precisa che è possibile detrarre il **65% delle spese** totali sostenute, per un limite massimo di detrazione ammissibile di **100.000 euro**, nel caso in cui si realizzano i seguenti interventi:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale
- impianti di cogenerazione, trigenerazione, allaccio alla rete di teleriscaldamento, collettori solari, ecc.
- interventi di coibentazione o di sostituzione di finestre non aventi i requisiti tecnici prescritti dal comma 345 di riferimento

Requisiti dell'intervento

L'intervento, per essere agevolabile, deve godere dei seguenti requisiti tecnici:

- deve assicurare un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite definiti all'allegato A del dm 11 marzo 2008
- devono essere rispettate le leggi e le normative nazionali e locali in tema di sicurezza e di efficienza energetica

Spese agevolabili

Sono agevolabili le spese relative a:

- opere provvisorie ed accessorie strettamente funzionali alla realizzazione degli interventi (quali ad esempio: ponteggi, nuove soglie o davanzali, rifacimento intonaci ecc.)
- prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi nonché della documentazione tecnica necessaria, compresa la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, APE

Documentazione necessaria

La documentazione da trasmettere all'ENEA consiste in una Scheda descrittiva dell'intervento, da inviare entro i 90 giorni successivi alla fine dei lavori, come da collaudo delle opere, esclusivamente attraverso l'*apposito sito web* relativo all'anno in cui

Con la **sentenza n. 16697** del 16 aprile 2018 la Suprema Corte ha precisato che, in materia di reati paesaggistici, **ai fini della qualificazione contravvenzionale o meno** delle fattispecie previste dall'art. 181 del Codice Urbani (d.lgs. 42/2004), bisogna **stabilire se si è in presenza di un ampliamento volumetrico di un edificio preesistente o di una nuova costruzione**, quantificando la variazione di volume creata a lavori ultimati.

La Cassazione ha inoltre riaffermato il principio secondo cui l'analisi della volumetria deve essere individuata prescindendo dai criteri applicabili per la disciplina urbanistica e considerando l'impatto dell'intervento sull'originario assetto paesaggistico del territorio, precisando **i criteri valutativi per distinguere i casi di ampliamento di manufatto esistente, dai casi di costruzione ex novo:**

1. se sul terreno risulta **preesistente una costruzione** (anche se demolita integralmente), il nuovo intervento andrà rapportato con il fabbricato preesistente al fine della verifica del superamento o meno dei limiti volumetrici (cioè la sussistenza dell'aumento dimensionale dei manufatti superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, o, in alternativa, superiore ai 750 metri cubi).
2. diversamente, in tutti i casi di **nuove costruzioni** in senso stretto (ossia 'nuove da zero', nel senso di essere realizzate su terreni in precedenza senza nessuna costruzione), andrà considerato il maggior limite di 1.000 metri cubi.

In entrambe le fattispecie, il superamento dei limiti volumetrici indicati configura il 'delitto di alterazione del paesaggio'.

Il caso

Il proprietario di un immobile sito in una provincia della Sardegna ricorre in Cassazione a seguito di condanna in appello per reati paesaggistici, realizzati attraverso l'ampliamento del fabbricato, seguito all'abbattimento ed alla ricostruzione.

Nella motivazione del ricorso il proprietario sostiene che la totale demolizione del precedente fabbricato, e la costruzione di un nuovo edificio con sagoma e materiali diversi, aveva determinato la realizzazione di un nuovo immobile sia dal punto di vista urbanistico sia sotto il profilo paesaggistico.

Chiedeva quindi l'annullamento del provvedimento impugnato.

La sentenza

La Cassazione **rigetta il ricorso**, ritenendolo inammissibile.

I giudici hanno spiegato che, trattandosi della **ricostruzione di un edificio già esistente**, la casistica ricade non già nella costruzione ex-novo di un fabbricato, ma piuttosto in un ampliamento: di conseguenza il limite da considerarsi non è quello dei 1.000 m³, ma è sufficiente che **l'ampliamento non sia superiore al 30%**.

La Cassazione ha ritenuto corretta e motivata l'ordinanza della Corte di Appello impugnata, la quale evidenziava come il volume realizzato oltre al consentito era superiore del 30%.

Inoltre, il volume e la nozione stessa di superficie, ai fini paesaggistici, prescinde dai criteri applicabili per la disciplina urbanistica e occorre considerare l'impatto dell'intervento edilizio sull'assetto paesaggistico originario del territorio, e quindi qualsiasi volume, o superficie, viene certamente in rilievo.

Concludendo:

- il ricorrente riteneva la demolizione del fabbricato con ricostruzione del nuovo corpo di fabbrica nuova costruzione e non ampliamento, con l'applicazione quindi del criterio valido per le nuove costruzioni (una volumetria, cioè, superiore ai 1.000 m³).
- la Cassazione ha invece ritenuto che l'impatto sul territorio precedente (con la demolizione del fabbricato) e quello successivo (con la costruzione di un organismo edilizio in luogo del vecchio fabbricato) sono diversi e deve valutarsi ai fini della considerazione del reato (delitto o contravvenzione) se i lavori abbiano comportato un

illegittima se la deroga al principio di rotazione non è motivato

Il CdS è stato nuovamente chiamato a pronunciarsi (**sentenza n. 2079/2018**) sulla **partecipazione ad una gara di appalto sotto soglia** da parte del **gestore del servizio uscente** e al rispetto del principio di rotazione.

Ricordiamo che il **principio di rotazione negli appalti** (art. 36 co. 2 lett b del *Codice appalti*) trova fondamento nell'esigenza di evitare il consolidamento di rendite di posizione in capo al gestore uscente (la cui posizione di vantaggio deriva soprattutto dalle informazioni acquisite durante il pregresso affidamento), soprattutto nei mercati in cui il numero di agenti economici attivi non è elevato.

Il caso

L'amministrazione comunale ammetteva alla procedura negoziata per l'affidamento dei servizi di ripristino delle condizioni di sicurezza e viabilità della sede stradale e delle sue pertinenze la società S.

La società X, verso tale ammissione, ricorreva al Tar per violazione del principio di rotazione: la società S, infatti, era gestore uscente del servizio ad affidarsi.

I giudici amministrativi di primo grado di Firenze accoglievano tale ricorso, annullando sia l'invito che l'ammissione al prosieguo della gara della società S.

Contro tale accoglimento la società S ricorreva al Consiglio di Stato.

La pronuncia del CdS

Il **CdS** ha **respinto il ricorso** dell'appellante, confermando le valutazioni già espresse dal primo Tribunale adito, nella considerazione che:

- la **determina dirigenziale del Comune** toscano prevedeva di dare corso ad una **procedura sotto soglia comunitaria con modalità negoziata**: tale procedura è soggetta al rispetto del cosiddetto principio di rotazione;
- nelle gare di lavori, servizi e forniture nell'appalto sotto soglia, il principio di non invitare il gestore uscente è stato più volte ritenuto dallo stesso Consiglio obbligatorio per le stazioni appaltanti: ciò al fine di evitare il consolidamento di rendite di posizione
- tale principio ha lo scopo di **tutelare le esigenze della concorrenza** in un settore (quello degli appalti sotto soglia) in cui è maggiore il rischio del consolidarsi, ancor più a livello locale, di posizioni di rendita anticoncorrenziale da parte di singoli operatori del settore risultati in precedenza aggiudicatari della fornitura o del servizio;
- l'art. 172 del Codice dei contratti pubblici prevede espressamente che i concedenti debbano **perseguire 'l'obiettivo di assicurare la concorrenza effettiva'**
- in applicazione del principio di rotazione il Comune avrebbe dovuto **escludere** dal proseguimento della gara **il gestore uscente** o, in alternativa, **invitarlo motivando puntualmente le ragioni per le quali riteneva di non poter prescindere dall'invito**.

Possiamo pertanto concludere che deve ritenersi illegittima una procedura negoziata sotto soglia indetta da una stazione appaltante alla quale abbia partecipato il gestore uscente; in tal caso infatti l'Amministrazione stessa, in applicazione del principio di rotazione, avrebbe dovuto escludere dal proseguimento della gara il gestore uscente, ovvero, in alternativa, invitarlo, motivando puntualmente le ragioni per le quali ha ritenuto di non poter prescindere dall'invito.

[Clicca qui per accedere ai contenuti completi e scaricare gli allegati](#)



Cessione del diritto di superficie, come applicare correttamente le imposte



Il Consiglio di Stato ha ribadito che la partecipazione del gestore uscente ad una gara di appalto sotto soglia è illegittima se la deroga al principio di rotazione non è motivato

Cessione del diritto di superficie, l'Agenzia delle Entrate fornisce nuovi chiarimenti sul trattamento fiscale, a seguito dell'orientamento della Cassazione

Il trasferimento del diritto di superficie è equiparato al trasferimento dell'immobile ai fini delle imposte dirette.

Con la circolare 6/E/2018 del 20 aprile, l'Agenzia delle Entrate ha rivisto il suo precedente orientamento relativo al trattamento fiscale dei corrispettivi percepiti a seguito della **costituzione di un diritto reale di superficie** su un terreno.

Il vecchio orientamento (circolare 36/E/2013)

La vicenda era già stata oggetto di un precedente chiarimento – circolare 36/E/2013 – con cui l'Agenzia aveva legato la corretta determinazione delle imposte alle precedenti modalità di acquisizione del diritto reale di superficie.

Più precisamente:

- se il diritto di superficie era stato acquistato da un precedente titolare, la plusvalenza realizzata entro cinque anni dall'acquisizione del diritto medesimo doveva essere tassata come reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lett. b), Tuir (se, invece, il diritto reale di superficie fosse stato ceduto oltre i cinque anni dall'acquisto, la plusvalenza realizzata non sarebbe stata fiscalmente imponibile),
- se il diritto di superficie non era stato acquistato in precedenza da un terzo, secondo il precedente orientamento la plusvalenza doveva ritenersi in ogni caso imponibile ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera l), Tuir (in forza del quale sono inclusi fra i redditi diversi quelli derivanti "dalla assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere").

Sul tema è però successivamente intervenuta la **Corte di Cassazione**, con la sentenza n. 15333 del 4 luglio 2014, fornendo un'interpretazione che ha imposto all'Amministrazione finanziaria una **modifica del proprio orientamento**.

Articolo 9 Tuir e sentenza Cassazione 15333/2014

Tutto ha origine della corretta interpretazione dell'articolo 9 del *Tuir*.

Secondo la Corte di Cassazione (sentenza 15333/2014):

“Per quanto riguarda il trattamento tributario da applicare ai fini delle imposte sui redditi al corrispettivo conseguito dalla cessione a titolo oneroso di un diritto di superficie va richiamato anzitutto l'articolo 9, comma 5, Tuir, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nel quale si stabilisce che le disposizioni relative alla cessioni a titolo oneroso si applicano anche nei confronti degli atti che importano la costituzione o il trasferimento di diritti reali di godimento”. Pertanto, “essendo il diritto di superficie un diritto reale, è pienamente applicabile l'articolo 9, comma 5, Tuir, implicante l'equiparazione della disciplina fiscale relativa alla cessione a

Linee guida Anac n. 9, in Gazzetta le indicazioni per i contratti di partenariato pubblico privato



In Gazzetta ufficiale le nuove linee guida Anac n.9 contenenti le indicazioni sui i contratti di partenariato pubblico privato (PPP)

L'Anac, Autorità nazionale anticorruzione, ha pubblicato le nuove Linee Guida n. 9, attuative del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*» approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018.

Le linee guida sono state pubblicate in sulla Gazzetta ufficiale n. 92 del 20 aprile 2018.

Le linee guida entrano in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione in Gazzetta.

Il partenariato pubblico privato

Il partenariato pubblico privato è diventato negli anni una scelta sempre più ricorrente delle pubbliche amministrazioni italiane, con riferimento alla realizzazione delle opere pubbliche e alla gestione dei servizi. Sul punto, appaiono di interesse, ai fini dell'analisi relativa al presente intervento regolatorio, i dati contenuti nella Banca Dati dell'Autorità.

I contratti di partenariato pubblico privato costituiscono una forma di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato finalizzata alla realizzazione di opere e alla gestione di servizi, nell'ambito della quale i rischi legati all'operazione che si intende porre in essere sono suddivisi tra le parti sulla base delle relative competenze di gestione del rischio.

L'Anac ha definito le modalità con le quali le amministrazioni aggiudicatrici, attraverso la predisposizione e applicazione di sistemi di monitoraggio, esercitano il controllo sull'attività dell'operatore economico affidatario di un contratto di partenariato pubblico privato, verificando in particolare la permanenza in capo allo stesso dei rischi trasferiti.

Le **linee guida sul partenariato pubblico privato** sono state redatte in attuazione dell'art. 181 comma 4 del *Codice appalti (D.Lgs. 50/2016)* che prevede che l'Anac, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze (MEF), adotti linee guida per definire le modalità con le quali dovranno operare le amministrazioni aggiudicatrici.

Valore vincolante o non vincolante delle linee guida sul partenariato pubblico privato

Come ribadito nel parere del Consiglio di Stato del 22 febbraio 2017, le linee guida n.9 sono:

- **non vincolanti** quanto al contenuto della parte prima relativa **all'analisi e collocazione dei rischi**
- **vincolanti** quanto alla parte seconda sul **monitoraggio dell'attività dell'operatore economico**, in conseguenza della stessa previsione normativa che assegna direttamente natura vincolante alle linee guida Anac

La prima parte, come evidenziato dalla stessa Autorità, contiene indicazioni non vincolanti per consentire alle amministrazioni aggiudicatrici la identificazione e la valutazione dei rischi connessi alla valutazione e alla gestione dell'opera, anche al fine di adottare le misure idonee a ridurre gli effetti negativi di tali vizi.

I contratti di partenariato pubblico privato e il rischio

I contratti di partenariato pubblico privato, definiti all'articolo 3, lettera eee), del Codice Appalti, costituiscono una forma di cooperazione tra settore pubblico e privato al fine di

Con **decreto n. 562/2017** è stata avviata la procedura pubblica destinata alle Pubbliche Amministrazioni per il finanziamento della progettazione preliminare e definitiva di interventi di bonifica di edifici pubblici contaminati da amianto, in conformità a quanto disposto dal decreto del 21 settembre 2016, con riferimento all'annualità 2016.

Il finanziamento è destinato a coprire, integralmente o parzialmente, i costi di progettazione preliminare e definitiva degli interventi, anche mediante copertura dei corrispettivi da porre a base di gara per l'affidamento di tali servizi, fino ad un **massimo di 15.000 euro** per singola Pubblica Amministrazione, anche con riferimento a più interventi, sino ad un massimo di 5 interventi per ogni singola amministrazione richiedente e relativi ad unità locali comprese nel territorio di competenza, che verranno valutati singolarmente ai fini dell'attribuzione dei punteggi.

Ricordiamo, inoltre, che per progettazione preliminare e definitiva si intendono i livelli di progettazione inferiori al progetto esecutivo e comunque finalizzati e necessari alla redazione dello stesso. Oggetto dell'intervento potranno essere esclusivamente edifici e strutture di proprietà degli enti pubblici e destinate allo svolgimento delle attività dell'ente o di attività di interesse pubblico.

Al riguardo, la Struttura di missione di Palazzo Chigi, Italiasicura, ha chiarito (*comunicato del 14 febbraio 2018*) che il provvedimento riguarda **anche gli edifici pubblici scolastici**.

Ricordiamo che con *decreto n. 43/2018*, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha approvato l'integrazione della graduatoria (la *precedete graduatoria è contenuta nel decreto 510/2017*); in graduatoria sono elencati Comune per Comune gli interventi che hanno accesso al finanziamento, con priorità agli edifici scolastici e alle situazioni di particolare rischio (amianto friabile).

Interventi esclusi

Non sono ammessi a finanziamento:

- la progettazione di interventi di ripristino, realizzazione di manufatti sostitutivi e la loro messa in opera
- le spese di acquisto di beni, mezzi e materiali sostitutivi e loro messa in opera
- gli incarichi di progettazione preliminare e definitiva già conferiti al momento dell'ammissione al finanziamento
- la progettazione di interventi realizzati prima della pubblicazione del bando o prima dell'ammissione al finanziamento

Criteri di priorità

I criteri di priorità per l'assegnazione del finanziamento sono:

- interventi relativi ad edifici pubblici collocati all'interno, nei pressi o comunque entro un raggio non superiore a 100 metri da asili, scuole, parchi gioco, strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, impianti sportivi: 40 punti
- interventi relativi ad edifici pubblici per i quali esistono segnalazioni da parte di enti di controllo sanitario e/o di tutela ambientale e/o di altri enti e amministrazioni in merito alla presenza di amianto: 10 punti
- interventi relativi ad edifici pubblici per i quali si prevede un progetto cantierabile in 12 mesi dall'erogazione del contributo: 10 punti
- interventi relativi ad edifici pubblici collocati all'interno di un Sito di Interesse Nazionale e/o inseriti nella mappatura dell'amianto ai sensi del Decreto Ministeriale n.101 del 18 marzo 2003: 10 punti

Le domande

Le domande di finanziamento possono essere presentate previa registrazione a partire dal 20 dicembre 2017, esclusivamente attraverso l'applicativo presente sul portale telematico disponibile presso il sito del Ministero.

A partire dal **30 gennaio 2018, fino al 30 aprile 2018**, la registrazione dovrà essere integrata con la documentazione tecnica richiesta.

In particolare, le richieste di finanziamento dovranno essere necessariamente corredate da una relazione tecnica asseverata da professionista abilitato, redatta in conformità al modello presente nel bando.

Modalità di erogazione dei finanziamenti

La liquidazione del finanziamento, erogato con decreto a seguito dell'inclusione dell'intervento nella graduatoria approvata, avviene nelle seguenti modalità:

- il 30% della somma al momento dell'ammissione al finanziamento e dell'impegno del soggetto beneficiario ad utilizzare le risorse esclusivamente per le finalità del presente bando
- il 40% della somma ammessa a finanziamento al momento dell'approvazione del progetto definitivo da parte dell'ente richiedente
- il 30% della somma ammessa a finanziamento al momento della rendicontazione finale, operata attraverso la trasmissione all'ente erogante della documentazione di impegno e spesa dell'intero ammontare

In allegato il bando 2017 per la progettazione degli interventi di rimozione dell'amianto degli edifici pubblici.

[Clicca qui per accedere ai contenuti completi e scaricare gli allegati](#)



Aggiungi l'indirizzo e-mail biblus-net@accasoftware.it alla tua rubrica per ricevere regolarmente le newsletter.

Per visualizzare le newsletter precedenti, [consulta l'archivio on line](#).

Per pubblicare le notizie di BibLus-net sul tuo sito web, [clicca qui e avvia la composizione guidata](#)

Tutti i contenuti di BibLus-net sono di proprietà di ACCA software S.p.A. e possono essere riprodotti senza autorizzazione di ACCA software S.p.A. a condizione che sia chiaramente riportata la fonte: "BibLus-net - ACCA software - biblus.acca.it". ACCA software S.p.A. non si assume alcuna responsabilità per danni derivanti dall'uso professionale delle informazioni pubblicate. [Leggi le condizioni d'uso](#).

Ai sensi Codice della Privacy (D.Lgs. 196/2003), puoi consultare, integrare, modificare i tuoi dati in nostro possesso, o richiedere di non ricevere più in futuro ulteriori informazioni dalla ditta scrivente, inviandone comunicazione al responsabile del trattamento presso ACCA software S.p.A. con sede in Contrada Rosole 13 - 83043 BAGNOLI IRPINO (AV) o scrivendo all'indirizzo e-mail: cancellazioni@acca.it

