

# L'Esperto Risponde



## Agevolazioni

### ■ SÌ ALLA DOPPIA AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO E I LAVORI

**D.** *In merito alla detrazione del 36%, su un immobile acquistato nel 2006, con beneficio del 25% sul prezzo di acquisto sino al raggiungimento del limite di 48.000 euro. Sono detraibili le spese su nuovi lavori di ristrutturazione per i quali è stata presentata un'autonoma Dia al comune?*

**R.** La risposta è affermativa. Per tutti i nuovi interventi che fruiscono del 36%, effettuati dopo l'acquisto del fabbricato ristrutturato, la detrazione del 36% (articolo 2, comma 15 della legge 203/2008) opera autonomamente per ciascun anno, sempre nei limiti di 48.000 euro, calcolata con riferimento alla unità immobiliare (si veda Guida al 36%, edita dall'agenzia delle Entrate e pubblicata sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Infatti, nel caso di specie, si tratta di nuovi lavori abilitati da un nuovo provvedimento urbanistico (una Dia) e la detrazione opera a prescindere dal fatto che lo stesso immobile fruisca della detrazione del 36% per acquisto di fabbricato ristrutturato (detrazione forfettaria commisurata al 25% del corrispettivo di acquisto). Ovviamente occorre esperire tutti gli adempimenti (pagamento delle fatture con bonifico bancario o postale e comunicazione preventiva all'inizio dei lavori al Centro operativo di Pescara).

(C.V. Vegni, Marco Zandonà, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde del 16 novembre 2009, n. 89)

### ■ SUI TERMOREGOLATORI OPERA LO SCONTO DEL 36%

**D.** *Un condominio di 36 unità immobiliari ha il riscaldamento centralizzato. Una parte di condomini vorrebbe installare i termoregolatori per ogni singolo appartamento e gestire autonomamente i consumi. Si sa che dove ci sono gli anziani il riscaldamento resta acceso 9-11 ore giornaliere. Per chi, invece, in casa ci sta poche ore al giorno, questo consumo è uno spreco inutile di metano, di energia, e provoca un alto tasso di inquinamento ambientale. Ci sono incentivi?*

**R.** Sotto il profilo giuridico, vi è da dire che è necessaria la delibera assembleare ai sensi dell'articolo 26, comma 2, della legge 9/1/1991 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni anche molto recenti. Si riporta il dettato normativo: « Per gli interventi in parti comuni di edifici sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali degli intervenuti in assemblea». Nel caso di specie, la installazione delle valvole termostatiche fruisce della detrazione del 36% quale intervento di risparmio energetico ai sensi dell'articolo 2, comma 15 della legge 203/2008 e non anche di quella del 55% ai sensi dell'articolo 1, commi 20-24 della legge 244/2007. In particolare, la mera installazione di valvole termostatiche a bassa inerzia termica o, comunque, di altra regolazione di tipo modulante agente sulla portata, su tutti i corpi scaldanti (così come la mera installazione dell'elettrovalvola) di per sé non consente il riconoscimento della detrazione del 55% per interventi di riqualificazione energetica (articolo 1, commi 20-24, legge 244/2007). Trattandosi invece di intervento che sicuramente comporta risparmio energetico, ed eseguito su edifici residenziali, si rende applicabile la detrazione del 36% (vedi guida al 36% edita dall' Agenzia delle entrate pubblicata sul sito [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Prima dell'inizio dei lavori l'amministratore deve inviare la prescritta comunicazione al Centro operativo di Pescara, mentre i pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale.

(C.V. Vegni, Marco Zandonà, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde del 16 novembre 2009, n. 89)



## Appalti

### DOCUMENTI GARA

**D.** *La mancata sottoscrizione di un documento presentato per la partecipazione a una gara può essere integrata?*

-----

**R** No. In presenza di documentazione del tutto mancante, o fisicamente incompleta, o assolutamente inidonea, o non corrispondente a quella prevista (aliud pro alio), ovvero in caso di mancanza delle prescritte sottoscrizioni, non è consentita la regolarizzazione o l'integrazione della documentazione. In caso contrario si violerebbe la par condicio rispetto alle imprese concorrenti che abbiano invece puntualmente rispettato la disciplina prevista dalla lex specialis (Tar Bolzano, sentenza 308/2009). (M.L.B.)

(Guida agli Enti locali, Il Sole 24 Ore, 5 dicembre, n. 48, p. 28)

### APPALTI SERVIZI SICUREZZA

**D.** *Agli appalti con oggetto i servizi di investigazione e sicurezza si applica l'articolo 66 del Dlgs 163/2006?*

-----

**R** No. I "servizi di investigazione e sicurezza" sono ricompresi nell'elenco di cui all'Allegato II B del richiamato del Dlgs 163/2006. L'articolo 20 del Dlgs 163/2006 dispone che «l'aggiudicazione degli appalti aventi per oggetto i servizi elencati nell'allegato II B è disciplinata esclusivamente dall'articolo 68 (specifiche tecniche), dall'articolo 65 (avviso sui risultati della procedura di affidamento) e dall'articolo 225 (avvisi relativi agli appalti aggiudicati)». Pertanto a tali appalti non si applicano le rimanenti disposizioni del Codice dei contratti pubblici, ivi compreso l'articolo 66 del Dlgs 163/2006, relativo alle modalità di pubblicazione del bando (Tar Sicilia, sentenza 731/2009).

(Guida agli Enti locali, Il Sole 24 Ore, 5 dicembre, n. 48, p. 28)



## Edilizia e urbanistica

### EDILIZIA E URBANISTICA - È COMPLESSO IL CALCOLO SUL DIRITTO D'ESPROPRIO

**D.** *Per l'esecuzione di una rotatoria con esproprio da parte di un ente comunale, il prezzo dell'esproprio viene considerato quello dell'inizio del progetto (2005) o quello attuale di esecuzione (2009)? Si tratta di un'area edificabile di categoria B4.*

-----

**R.** Come previsto dall'articolo 32, comma 1, Dpr dell'8 giugno 2001 n. 327 (Testo Unico delle Espropriazioni), «salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù». Pertanto, è agli elementi di cui sopra che è necessario fare riferimento per stabilire il momento della determinazione dell'indennità e non a quelli indicati nel quesito.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde del 30 novembre 2009, n. 93)

### EDILIZIA E URBANISTICA - LA VARIANTE AL PROGETTO SECONDO IL PRG IN VIGORE

**D.** *Ho presentato un progetto nel mio comune ottenendo il rilascio del relativo permesso di costruire. Il progetto prevedeva al piano terra la realizzazione di un locale commerciale e di un locale deposito. Durante la realizzazione dell'opera (già ultimata a rustico) si è ritenuto di fondere i due locali realizzando un unico locale commerciale. Nello stesso periodo il comune in questione si è dotato di un piano regolatore in base al quale dovrei destinare l'80% della superficie netta a residenza e solo il 20% ad altre attività. Pertanto, il comune non vuole rilasciarmi la variante in quanto il locale supera tali percentuali. È giusta la loro affermazione?*

-----

**R.** Il permesso di costruire, nonché l'eventuale variante – ancorché in corso d'opera – devono rispettare entrambi le previsioni dello strumento urbanistico vigente all'atto del rilascio del titolo abilitativo richiesto. Ne consegue che, nel caso di specie, il titolo abilitativo in variante dovrà essere conforme alla normativa del piano regolatore a oggi vigente e non a quella precedente, in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire di cui si vorrebbe la variante.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde del 30 novembre 2009, n. 93)

#### ■ EDILIZIA E URBANISTICA - IL CONDONO NON COMPORTA L'AGIBILITÀ AUTOMATICA

**D.** *Ho fatto richiesta di agibilità di un appartamento condonato con legge 326/2003, che mi viene respinta perché ha altezza inferiore a cm 270. Mi viene motivato dicendo che l'articolo 35, comma 19, della legge 47/85 deroga le "norme regolamentari" ma non le "norme" o le "leggi nazionali" quali il Rd 1265/34, il Dm 5 luglio 1975 e l'articolo 24, comma 1, del Dpr 380/2001, che l'amministrazione richiama per motivarne il diniego. Mi rilasciano però il numero civico, ma non posso chiedere la residenza in quanto incomberei in sanzione amministrativa al momento della notifica da parte del messo comunale. È possibile tutto questo? Potendo fare ricorso al Tar, potrei vincere la causa?*

-----

L'articolo 35, comma 19 della legge 47/1985 stabilisce che «a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni». La giurisprudenza ha precisato che il rilascio del certificato di agibilità di un fabbricato conseguente all'intervenuto di condono edilizio non è atto dovuto, ma scaturisce dai controlli sulle condizioni igienico-sanitarie che possono avere esito negativo e può legittimamente avvenire in deroga solo a norme regolamentari e non anche quando siano carenti le condizioni di salubrità richieste da fonti normative di livello primario (Consiglio di Stato, sezione V, 15 aprile 2004, n. 2140; Tar Veneto 8 settembre 2006, n. 2899). In particolare, la giurisprudenza richiede l'osservanza delle disposizioni dell'articolo 218 del Rd 1265/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie" che rinvia ai regolamenti locali di igiene e sanità le norme dirette ad assicurare nelle abitazioni la salubrità degli ambienti nonché dell'articolo 221 dello stesso Testo unico, oggi sostituito dagli articoli 24 e 25 del Dpr 380/2001 (e in precedenza all'articolo 4 del Dpr 425/1994), in base ai quali il rilascio è subordinato all'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti, nonché al rispetto delle norme sulla statica dell'edificio, sulla sicurezza degli impianti, eccetera. L'altezza dei locali viceversa è fissata in m. 2,70 dal Dm 5 luglio 1975, ossia da una norma di natura regolamentare in quanto tale derogabile ai sensi dell'articolo 35 della legge 47/1985. Pertanto, alla luce di tutto ciò, deve ritenersi che se l'unità immobiliare in questione presenti adeguate condizioni di salubrità, di igiene e aerazione, la sussistenza di un'altezza interna inferiore ai m. 2,70 non possa condurre il comune a negare il rilascio del certificato di agibilità. Si deve trattare naturalmente di un lieve "deficit" nell'altezza, poiché altrimenti qualora la riduzione dell'altezza fosse rilevante si tradurrebbe in una causa di insalubrità degli ambienti. Comunque, ai fini della proposizione di un ricorso ai giudici amministrativi, occorre tenere presente il contrasto fra la giurisprudenza che tende a ricondurre la materia dell'agibilità alla fonte primaria e l'attuale normativa è formata per lo più da fonti secondarie.

(Massimo Ghiloni, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 30 novembre 2009, n. 93)

#### ■ EDILIZIA E URBANISTICA - AI FINI DEL BONUS RILEVA LA VOLUMETRIA RESIDENZIALE

**D.** *Vorrei un chiarimento sull'applicabilità della legge della regione Puglia n. 14/2009 (piano casa) a un condominio realizzato in zona C dello strumento urbanistico vigente, costituito da tre livelli fuori terra, il primo destinato a locali commerciali e locali deposito, il secondo e terzo livello destinati ad abitazioni (4 appartamenti al primo piano e tre al secondo piano). Una porzione del lastricato solare (circa la metà) è di proprietà esclusiva di uno degli appartamenti del secondo piano.*

*Le strutture dell'edificio sono state dimensionate su quattro livelli fuori terra, considerando quindi un piano in più rispetto al realizzato. Il comune è andato in deroga all'altezza rispetto alla normativa regionale. L'appartamento può fruire del bonus del 20%? Se sì, qual è la volumetria da prendere in considerazione per il calcolo del bonus?*

-----

**R.** La legge regionale della Puglia del 30 luglio 2009, n. 14, all'articolo 3, comma 1, consente interventi di ampliamento nel limite del 20% della volumetria complessiva e comunque per un massimo di 200 mc sugli edifici residenziali di volumetria non superiore a 1.000 mc. Sul punto si evidenzia che, rispetto al testo originario, sono state apportate due modifiche rilevanti: è stato eliminato nel suddetto articolo il riferimento agli edifici uni-bifamiliari, definizione che, invece, compare nell'articolo 2, comma 2, lettera a) che testualmente dispone «per edifici residenziali uni-bifamiliari si intendono gli immobili comprendenti una o due unità immobiliari destinate alla residenza e gli edifici rurali a uso abitativo, comunque di volumetria complessiva non superiore a 1.000 mc»; le parole «edifici residenziali e quelli di volumetria non superiore a 1.000 mc» sono state sostituite con «edifici residenziali di volumetria non superiore a 1.000 mc». Con riferimento alla prima modifica si sottolinea che allo stato attuale vi sono due diverse linee interpretative: quella che ritiene possibile gli interventi di ampliamento esclusivamente su edifici residenziali uni e bifamiliari di volumetria complessiva di 1.000 mc (con esclusione di quelli aventi unità immobiliari superiori a due); quella che, invece, a seguito della citata eliminazione, ammette che oggetto degli interventi di ampliamento sia qualsivoglia edificio residenziale (e non solo gli uni e bifamiliari) purché di volumetria complessiva non superiore a 1.000 mc. Relativamente, invece, all'altra modifica, è stato chiarito che gli interventi di ampliamento sono ammissibili solo su edifici residenziali, con esclusione, quindi di quelli destinati a uso diverso dall'abitativo. Rimane, tuttavia, aperta la problematica concernente la possibilità che i suddetti interventi di ampliamento possano eventualmente essere realizzati nel caso in cui l'edificio sia a composizione mista, ovvero costituito in misura prevalente a residenza con una minima percentuale a uso diverso purché compatibile e strettamente connesso all'abitativo. Il testo di legge, infatti, non specifica come nel caso della demolizione e ricostruzione che gli edifici siano destinati per una determinata percentuale alla residenza, ma utilizza senza alcuna specificazione il termine «edifici residenziali», per cui non è possibile fornire una risposta certa. Tuttavia, si ritiene di poter aderire a un'interpretazione estensiva della norma che non escluda i suddetti edifici quando all'interno vi siano unità immobiliari adibite comunque ad attività compatibili e connesse alla residenza. In tal caso, fermo il limite massimo di volumetria dell'intero edificio che non può essere superiore a 1.000 mc (circa 333 mq), il 20% dell'incremento volumetrico dovrà essere calcolato esclusivamente sulla parte residenziale. Si evidenzia, infatti, che sia in Toscana (legge n. 24/20009) che in Emilia Romagna (legge n. 6/2009), anche se in riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione, si è disposto che nel caso in cui l'edificio sia costituito da unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse dall'abitativo gli interventi sono consentiti a condizione che la superficie di dette unità non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.

(Massimo Ghiloni, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 30 novembre 2009, n. 93)

#### ■ PER IL PIANO ATTUATIVO BASTA LA MAGGIORANZA

**D.** *Siamo 11 proprietari di altrettanti immobili fatiscenti rientranti in una zona di recupero edilizio, per cui abbiamo presentato un piano di recupero approvato dal comune, ma non realizzabile per il diniego di un proprietario. Pur essendoci i presupposti per eseguire da parte del comune un'acquisizione coattiva, ciò non avviene. Attualmente nelle Marche è stato approvato il Piano casa, per cui vorremmo demolire e ricostruire i nostri immobili anche se questa operazione è meno vantaggiosa in termini di volumetria, ma abbiamo dei dubbi interpretativi quali: 1) bisogna presentare una procedura per ogni immobile interessato? 2) La volumetria acconsentita può essere traslata, in accordo tra i proprietari, nell'area del comparto? 3) Parte del demolito, nella ricostruzione può cambiare destinazione d'uso?*

-----

**R.** Occorre premettere che, ai sensi dell'articolo 27 della legge 166/2002, il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione.



Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. In proposito si deve segnalare la risposta a un quesito da parte del ministero delle Infrastrutture con la nota n. 3955/2002, nella quale si afferma che il comma 5 dell'articolo 27 della legge 166/02, ancorché essere inserito nell'articolo riguardante i «programmi di riabilitazione urbana», ha portata generale riguardante gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata del Piano regolatore generale, strumenti variamente denominati nella legislazione nazionale e regionale. Venendo alla legge n. 22/2009 della regione Marche, si sottolinea che l'articolo 2, a differenza del piano di recupero finalizzato alla riqualificazione di un intero ambito, è rivolto all'esecuzione di singoli interventi di demolizione e ricostruzione. Infatti, diversamente da altre regioni, la legge regionale n. 22/2009 non ha previsto la possibilità di realizzare gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione oggetto di incentivi urbanistici nell'ambito di piani o programmi di riqualificazione urbana. D'altronde il comune, di fronte a una pluralità di interventi tra loro connessi, potrebbe richiedere la predisposizione di un piano attuativo. Per quanto riguarda, invece, il secondo quesito, si rileva come la legge non preveda in modo esplicito la possibilità di traslare volumi, operazione che però potrebbe essere giustificabile per il rispetto della sicurezza antisismica. Con riferimento poi alle destinazioni d'uso, l'articolo 2 consente il mutamento per i soli edifici non residenziali ricadenti nelle zone omogenee A-B di cui al Dm 1444/1968 e a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle di zona previste dagli strumenti urbanistici. (Massimo Ghiloni, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 16 novembre 2009, n. 89)

#### ■ LA LEGGE ANTIRUMORE HA INGRANATO LA RETROMARCIA

**D.** *La recente legge 88/2009 ha abrogato il Dpcm 5 dicembre 1997 (requisiti acustici passivi) nei rapporti tra costruttori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della legge (luglio 2009). L'esito di un'azione legale che vorrei intraprendere nei confronti di un costruttore da cui ho acquistato nel 2007 un alloggio che non rispetta i requisiti previsti dal Dpcm del 1997 può essere compromesso o inficiato dall'abrogazione? Ho inteso che è stato approvato un ordine del giorno che impegna il governo a prendere provvedimenti per gli edifici antecedenti la data di entrata in vigore della legge. Questo corrisponde al vero?*

-----

**R.** Con la legge 88/2009, in articolo 11, comma 5, si precisa che «in attesa del riordino della materia, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori venditori e acquirenti di alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge». Pertanto, i rapporti sorti in epoca anteriore continuano a essere assoggettati alla disciplina di cui al Dpcm 5 dicembre 1997. Successivamente alla entrata in vigore della legge (fine luglio 2009) le azioni legali vanno indirizzate al Tar ritenendo illegittimo l'atto autorizzativo di assentimento edilizio comunale (la licenza o la Dia). In caso di vittoria, potrebbe anche essere ordinata la demolizione dell'intero immobile. Circa l'ordine del giorno del governo al quale fa riferimento il lettore, non ne ho notizia; suggerisco, dato che il quadro legislativo è già abbastanza confuso di per sé, di fare riferimento a quanto pubblicato sulla « Gazzetta Ufficiale» e a non riporre troppe aspettative nei tempi e nei modi di futuri interventi legislativi.

(Ezio Rendina, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 16 novembre 2009, n. 89)

#### ■ IL CALCOLO DELLA CUBATURA PER EDIFICARE IN SANATORIA

**D.** *Un pensionato coltivatore diretto è proprietario di due beni, ubicati in una zona agricola del programma di fabbricazione vigente nel suo comune. Il primo fabbricato rurale è distinto al catasto con un proprio mappale, di cui una porzione antecedente l'anno 1942 e un altro fabbricato oggetto di condono edilizio legge 47/85. Il secondo fabbricato è una parte di un terreno della superficie di circa 15.000 metri quadrati, individuato al catasto con un proprio mappale. Il pensionato ha costruito un piccolo deposito attrezzi in assenza di titolo abilitativo, sulla seconda parte. Ora ha*

*chiesto il permesso di costruire in sanatoria. Per la verifica degli standard urbanistici, è tenuto a computare la cubatura del fabbricato esistente, sull'altro lotto confinante?*

-----

**R.** Se con standard urbanistici si intende la dotazione di urbanizzazioni, per il loro calcolo si deve fare riferimento solo all'ultimo edificio oggetto di richiesta di permesso, in quanto per ciò che riguarda gli altri edifici uno era esistente e l'altro è stato condonato e corrisposto il contributo concessorio. Se invece con standard urbanistici si fa riferimento all'indice di edificabilità e relativa capacità edificatoria di un'area, in assenza di specifiche disposizioni nel programma di fabbricazione, occorre verificare se l'indice è individuato per l'intero ambito territoriale, per cui è necessario detrarre le volumetrie già realizzate, ovvero se è relativo alle sole aree libere per cui è a questo che deve essere riferito. Il problema dunque non è risolvibile con le indicazioni catastali, bensì attraverso l'interpretazione delle disposizioni urbanistiche contenute nel programma di fabbricazione.

(Massimo Ghiloni Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 9 novembre 2009, n. 87)

### ■ «SILENZIO» SUL VINCOLO: POSSIBILE RICORSO AL TAR

**D.** *Ho fatto domanda oltre tre anni fa per ottenere il "vincolo" di cui al Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) sulla mia abitazione. La soprintendenza mi ha risposto oralmente che non ritiene di darmi il vincolo ma si rifiuta di rispondermi per iscritto. Come posso agire?*

-----

**R.** Come previsto dall'articolo 12 del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, il procedimento di verifica dell'interesse culturale (artistico, storico, archeologico o etnoantropologico) si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta. Scaduto il suddetto termine, si ritiene possa applicarsi l'articolo 2, comma 8, legge 241/1990, secondo cui è possibile proporre ricorso avverso il silenzio dell'amministrazione avanti il Tar territorialmente competente non oltre un anno dalla scadenza del termine medesimo. Nel caso di specie, essendo decorsi ormai tre anni dalla richiesta, è consigliabile ripresentare un'altra istanza e, nel caso di nuovo silenzio, verificare la correttezza dei presupposti giuridici per l'accertamento dell'interesse culturale e, in caso positivo, presentare ricorso al Tar nei termini sopra indicati.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 9 novembre 2009, n. 87)



## Antincendio e prevenzione incendi

### ■ GENERATORI A GAS METANO

**D.** *A seguito di un sopralluogo effettuato all'interno di un capannone adibito alla lavorazione della plastica (con quantitativi inferiori, però, ai 50 quintali, quindi non costituente attività n. 57, D.M. 16 febbraio 1998) è stato riscontrato che il medesimo è riscaldato da due generatori pensili a camera stagna alimentati a gas metano di rete installati all'interno del capannone stesso.*

*I generatori prelevano l'aria comburente dall'esterno e hanno ognuno potenza termica al focolare pari a 48,6 kW (ovvero sommando le potenzialità pari a 97.2 kW > 116 kW); quindi, non si configura nemmeno l'attività n. 91, D.M. 16 febbraio 1982.*

*All'interno del capannone è utilizzata la plastica in piccoli granuli che è successivamente stampata dai vari macchinari per l'ottenimento di manufatti per l'industria di imballaggi.*

*Inoltre, all'interno del capannone è presente un'area dove sono utilizzati alcune colle e mastici.*

*Possano rimanere installati i due generatori pensili a camera stagna, cioè all'interno del capannone, dove vi è lavorazione di granuli piccoli di materie plastiche varie (eliminando, eventualmente, il banchetto delle colle e dei mastici)? Oppure è necessario installare 2 nuovi generatori all'esterno dell'edificio con serranda tagliafuoco sulla mandata senza ripresa d'aria dal capannone?*

*La seconda domanda riguarda, invece, l'alimentazione del gas metano ai generatori pensili. Difatti, all'esterno del capannone, attaccata alla parete, a circa 2 m da terra, è posata la tubazione del gas che, in prossimità dei generatori pensili posti all'interno del capannone, entra con tubo guaina passante e alimenta i due generatori (ognuno provvisto di valvola a sfera di intercettazione, posta in posizione raggiungibile anche se un po' alta), e di giunto flessibile gas.*

*Questa distribuzione gas è corretta? Non è possibile che possa mancare, per ciascun generatore, una seconda valvola di intercettazione a sfera posta in cassetta all'esterno del capannone, in posizione comoda?*

*È necessario modificare nel modo descritto la tubazione gas, inserendo, quindi, le due valvole a sfera di intercettazione in cassetta poste all'esterno?*

-----

**R.** Il D.M. 12 aprile 1996 ha stabilito, genericamente, che «È vietata l'installazione all'interno di locali in cui le lavorazioni o le concentrazioni di materiali in deposito comportino la formazione di gas, vapori o polveri suscettibili di dare luogo ad incendi ed esplosioni». Questa prescrizione, oltremodo generica, ha lasciato spazio a diverse interpretazioni e metodi di valutazione dell'effettivo rischio di esplosione. Al riguardo, la Direzione Centrale per la Prevenzione e Sicurezza Tecnica ha recentemente emanato la lettera circolare 10 aprile 2009, n. 3060, al fine di fornire una corretta interpretazione e applicazione relativamente all'installazione di apparecchi termici in ambienti con pericolo di esplosione. Con questo documento è stato chiarito che la presenza di sostanze infiammabili non comporta necessariamente la formazione di atmosfere pericolose, quindi, il divieto di installazione dei generatori non è automatico. L'installazione dei generatori è ammessa all'interno dei locali nei quali il rischio di esplosione deve essere considerato residuale. La valutazione del livello di rischio di esplosione può essere fatta seguendo il D.M. 4 maggio 1998, che ha previsto la redazione di una relazione tecnica da accompagnare al progetto, che evidenzia la valutazione del rischio e le eventuali azioni di contenimento di questo (punto 2.3, Allegato I). Più in generale, l'analisi del rischio può essere svolta seguendo l'indirizzo e le modalità previste dal D.M. 10 marzo 1998 (art. 2). Nel caso in cui, invece, il rischio sia presente, secondo le indicazioni ministeriali la valutazione dovrà essere svolta seguendo i criteri contenuti nel D.Lgs. n. 81/2008. Con riferimento, invece, alla seconda domanda, l'installazione della valvola di intercettazione sulla rete di adduzione del gas metano deve essere sicuramente prevista al fine del rispetto del punto 5.4.2, lettera f), D.M. 12 aprile 1996, secondo il quale «all'esterno dei locali di installazione degli apparecchi deve essere installata, sulla tubazione di adduzione del gas, in posizione visibile e facilmente raggiungibile una valvola di intercettazione manuale con manovra a chiusura rapida per rotazione di 90° ed arresti di fine corsa nelle posizioni di tutto aperto e di tutto chiuso».

## ■ CONFORMITÀ DELLA STRUTTURA DI UNA SCUOLA MATERNA

**D.** *È necessario un parere di conformità per una scuola materna (150 bambini). Indipendentemente dal valore del carico d'incendio, la resistenza al fuoco richiesta per le strutture deve essere pari a 60 (punto 3.0, D.M. 26 agosto 1992). Trattandosi di un edificio costruito negli anni '80, non è possibile reperire i documenti certificativi per il solaio di copertura in copponi e pilastri prefabbricati in cemento armato. Non si vorrebbe andare in deroga con la classificazione in base ai risultati di calcolo (dimostrando che le strutture sono compatibili con il carico d'incendio esistente poiché, stante la geometria delle strutture, risulta complicato). Non si vorrebbe andare in deroga dimostrando che, con l'impianto fumi e allarme e, soprattutto, con il sistema automatico di spegnimento ad acqua, si raggiunge la classe 0 (pertanto, non dovrebbe essere necessario certificare la resistenza al fuoco delle strutture). Inoltre, l'impianto di spegnimento automatico nella scuola non risulta essere molto adeguato. Secondo le nuove norme, se si installa un normale controsoffitto di protezione per la copertura che abbia una certificazione REI 60 e si rivestono i pilastri con pannelli certificati REI 60, è possibile affermare che «le strutture hanno una resistenza al fuoco pari a REI 60» e produrre, poi, la sola certificazione delle protezioni che attesta la classificazione in base ai risultati di prove, oppure è necessario presentare, in ogni caso, il calcolo "struttura più protezione" dimostrando che il tutto è REI 60, certificando con il metodo analitico?*

-----

**R.** Nel caso descritto esiste una specifica regola tecnica, il D.M. 26 agosto 1992, che ha stabilito la classe minima di resistenza al fuoco, ovvero che le strutture di un edificio scolastico devono garantire una resistenza al fuoco di almeno R60 (strutture portanti) e REI60 (strutture separanti). Per quanto concerne la possibilità di richiesta di deroga, al rispetto integrale della regola tecnica, è opportuno rammentare che ai sensi dell'art. 5, D.M. 4 maggio 1998, le istanze devono essere corredate della «specificazione delle caratteristiche dell'attività o dei vincoli esistenti che comportano l'impossibilità di ottemperare alle disposizioni» di legge. Al riguardo, il mancato possesso delle documentazioni certificative delle strutture, in realtà, non appare un "vincolo" tale

da poter giustificare una richiesta di deroga. Inoltre, non è detto che il Comitato Tecnico Regionale dei VVF, che esprime il parere definitivo sulla richiesta di deroga, accetti che le strutture portanti di un edificio scolastico possiedano una resistenza al fuoco pari a 0, seppure in presenza di un impianto rivelazione fumi e allarme e di un sistema automatico di spegnimento ad acqua, il quale ha anche dei costi molto elevati. Pertanto, l'impossibilità di risalire a informazioni relative alle caratteristiche meccaniche/ geometriche delle strutture comporta, in genere, la necessità di adottare sistemi protettivi adeguati alle prestazioni richieste. In questo caso specifico, l'applicazione di un controsoffitto e di pannelli REI 60 proposta appare una soluzione accettabile. Inoltre, nel caso si intenda adottare questa soluzione, non sarà necessario usare un metodo analitico per studiare l'efficacia del sistema struttura protettivo, ma sarà necessario fare riferimento soltanto alla classificazione in base ai risultati delle prove.

(Mario Abate, Ambiente&Sicurezza, Il Sole24Ore, 8 dicembre 2009, n. 23, p. 50)



## Fisco

### ■ IVA - NO AL REVERSE CHARGE PER L'EDIFICIO IN VENDITA

**D.** *Un'impresa edile costruttrice, proprietaria di un terreno, costruisce otto appartamenti, ne vende sei, e ne rimangono invenduti due (ultimati) per un periodo superiore a quattro anni dalla data di ultimazione. In questo caso, ai due appartamenti invenduti dovrebbe applicarsi il meccanismo del reverse charge (articolo 17, comma 5, Dpr 633/72). Di conseguenza, a un futuro acquirente (privato) non viene applicata l'Iva al momento del rogito? E così? Inoltre, l'impresa costruttrice perde la detrazione dell'Iva sul materiale di costruzione?*

**R.** Il meccanismo del "reverse charge" non trova applicazione nel caso proposto dal lettore trattandosi di cessioni aventi a oggetto appartamenti (immobili a "destinazione abitativa") da parte dell'impresa che li ha costruiti. Il regime del "reverse charge" riguarda esclusivamente gli immobili strumentali per natura (categoria A/10 e categorie B, C, D ed E) la cui cessione è imponible ai fini Iva in virtù della specifica situazione in cui si trova il cessionario (limitato diritto alla detrazione) o per effetto dell'opzione manifestata in atto dal cedente (art. 17, c. 6, del Dpr 633/1972 rinvia alle lettere b) e d) del numero 8-ter) dello stesso decreto). Quando l'impresa di costruzione venderà gli appartamenti, dovrà effettuare la rettifica della detrazione sulle spese relative alla loro costruzione, nei limiti dei decimi mancanti al compimento del decennio (circolare agenzia delle Entrate 12/E del 1° marzo 2007). Inoltre, dovrebbe essere effettuata anche la rettifica della detrazione su tutti gli immobili ancora posseduti, nei limiti di un decimo, se il pro rata dell'anno varia di una percentuale superiore ai 10 punti percentuali (articolo 19-bis 2, comma 4, del Dpr 633/72).

(Giorgio Confente, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde del 30 novembre 2009, n. 93)

### ■ IVA - L'IMPRESA EDILE FATTURA I LAVORI IN APPALTO AL 4%

**D.** *Una Srl impresa di costruzioni, sta edificando un complesso di abitazioni non di lusso, di cui al Dm 2 agosto 1969, per la successiva vendita. Ha dato in appalto i lavori di sbancamento prima e, quelli di carpenteria poi, ad altra impresa edile. Quale aliquota Iva deve applicare nella fatturazione?*

**R.** Da quanto indicato nel quesito sembrerebbe che i lavori commissionati in base a contratti d'appalto vertano sulla costruzione dell'immobile e pertanto a essi si può applicare l'aliquota ridotta del 4 per cento ai sensi della voce 39, della tabella parte II, allegata al Dpr 26 ottobre 1972 n. 633. (Giampaolo Giuliani, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 9 novembre 2009, n. 88)

### ■ IVA - NO ALL'INVERSIONE CONTABILE NELLA FORNITURA CON POSA

**D.** *Una ditta individuale, con codice Ateco 45.31.0, deve fornire e installare in subappalto, per conto di una società rintrante nella sezione F (costruzione), un condizionatore. La prestazione comprende la fornitura dell'apparecchio e la sua installazione. Si può applicare il "reverse charge"?*

**R.** La circolare n. 37/2006 ha chiarito che il contratto per l'erogazione delle prestazioni di servizi edili cui si applica il reverse charge può avere la struttura dell'appalto oppure della prestazione



d'opera, mentre non può consistere nella fornitura di beni con posa in opera in quanto, in questo caso, l'operazione concretizzerebbe non una prestazione di servizi, bensì una cessione di beni, in cui la manodopera risulta accessoria rispetto al bene fornito. Ai fini della qualificazione del rapporto giuridico come contratto d'appalto, prestazione d'opera o fornitura con posa in opera, è necessario attribuire rilevanza non già al nomen iuris attribuito dalla parti al contratto, bensì agli effetti da questo prodotti in base alla comune intenzione delle stesse, espressa dalla clausole contrattuali. Pertanto, nel caso in esame, sarà necessario valutare se l'attività di semplice posa in opera dei materiali prodotti rivesta natura accessoria rispetto alla fornitura degli stessi (in questo caso la prestazione dovrà essere assoggettata a Iva con le modalità ordinarie) o se l'attività svolta non consista nella semplice posa in opera dei materiali, bensì nella realizzazione di beni diversi e nuovi rispetto al complesso dei materiali impiegati. Qualora si ricada in questo ultimo caso, troverà applicazione il meccanismo del reverse charge.

(Barbara Zanardi, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 9 novembre 2009, n. 88)

#### ■ IVA - SÌ AL REVERSE CHARGE PER L'OPERA IN SUBAPPALTO

**D.** *Siamo una società di costruzione edile. Stiamo costruendo un fabbricato di civile abitazione e ci troviamo con il comune a dover scomputare gli oneri di urbanizzazione in cambio della costruzione di un centro sportivo (bocciofila). I nostri fornitori fatturano per la costruzione dell'edificio al 4% (edifici Tupini) o 20% (fornitura di materiale). Per la bocciofila siamo in dubbio se i servizi prestati dai fornitori debbano essere fatturati in reverse charge, come se il comune avesse dato a noi l'appalto per la costruzione della bocciofila. È corretto?*

-----

**R.** In sostanza, il lettore non cede un'opera di urbanizzazione a scomputo di oneri di urbanizzazione, ma realizza un'opera a scomputo di oneri di urbanizzazione. Atteso ciò, se il lettore ne subappalta i lavori non vi è dubbio che opera il meccanismo dell'inversione contabile o reverse charge.

(Giampaolo Giuliani, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 9 novembre 2009, n. 88)

#### ■ CESSIONE DEL CALCESTRUZZO SOTTOPOSTA AL 20 PER CENTO

**D.** *Un privato sta costruendo l'abitazione principale che ha le caratteristiche della "Tupini" in economia. L'acquisto del calcestruzzo fornito e collocato a cura dell'impresa fornitrice può essere assoggettato all'Iva del 4 per cento?*

-----

**R.** Da quanto indicato nel quesito, sembra che nel caso di specie si tratti di una mera cessione, dove l'operazione di pompaggio costituisce una semplice forma di consegna del prodotto. Perciò, alla cessione si applica l'aliquota ordinaria del 20 per cento (si veda risoluzione 18 marzo 1992 - protocollo n. 430654).

(Giampaolo Giuliani, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 16 novembre 2009, n. 90)



### Sicurezza ed igiene del lavoro

#### ■ SICUREZZA SUL LAVORO - BUROCRAZIA SEMPLIFICATA PER GLI ALLESTIMENTI BREVI

**D.** *Un evento sportivo o musicale presso un palazzo dello sport prevede a volte il montaggio e smontaggio di scenografie (palchi, luci, eccetera). Il dubbio riguarda il fatto se considerare o meno questo evento (spesso della durata non superiore a un giorno) come apertura di un cantiere edile o meno. Questi lavori devono essere considerati o equiparati a lavori edili con tutto ciò che ne comporta: Psc, Pos, nomine, eccetera? Oppure le aziende vanno regolamentate secondo l'articolo 26, Dlgs 81/09?*

-----

**R.** Valutata la limitata durata dei lavori, appare ragionevole ritenere, al pari di quanto ha disposto la circolare del ministero del Lavoro 5 marzo 1998, n. 30 con riguardo agli impianti connessi alla produzione industriale, che il modello normativo applicabile sia quello dell'articolo 26 del Dlgs 81/2008.

(Pierguido Soprani, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 30 novembre 2009, n. 93)

■ **SICUREZZA SUL LAVORO - NEI CANTIERI CON PIÙ IMPRESE LA NOTIFICA RESTA UNA SOLA**

**D.** *Per i cantieri che ricadono nell'ambito di applicazione del titolo IV del Dlgs 81/08, il committente, prima dell'inizio dei lavori, deve inviare agli enti preposti la notifica preliminare indicando, così come predisposto nell'allegato XII, il nominativo delle imprese già selezionate. Se durante la vita utile del cantiere si individua una nuova ulteriore impresa, va inoltrata una nuova notifica? Oppure risulta sempre valida quella iniziale? Allora, quando all'articolo 99, comma 1, si parla di "eventuali aggiornamenti", a quali aggiornamenti ci si riferisce? Non credo sia possibile, soprattutto in cantieri di grosse dimensioni con un accrescersi continuo di subappaltatori, inviare decine di notifiche preliminari per lo stesso cantiere.*

-----

**R** Nel caso specifico citato dal lettore, si ritiene sufficiente comunicare (via fax o email) alla Asl e alla Dpl competenti per territorio, facendo riferimento alla notifica preliminare già inviata ai sensi dell'articolo 99 del Dlgs n. 81/2008 i dati relativi alle nuove imprese con l'indicazione dei lavori da eseguire e la durata presunta degli stessi. Non si ritiene necessario effettuare, all'entrata in cantiere di ciascuna nuova impresa, il completo riaggiornamento della notifica in quanto il fine della stessa è, principalmente, la segnalazione agli enti di vigilanza dell'apertura di un cantiere edile o di ingegneria civile con le relative informazioni pertinenti utili alla programmazione dell'attività degli enti stessi (finalità già raggiunta con la notifica preliminare effettuata).

(Carmelo G. Catanoso, Il Sole 24 Ore - L'Esperto Risponde, 30 novembre 2009, n. 93)



© 2009 **Il Sole 24 ORE S.p.a.**  
Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento. I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

**Sede legale e  
Amministrazione:**  
via Monte Rosa, 91  
20149 Milano