

News tecnica n. 16/6

11 maggio 2018

Cassazione: le fessure nell'intonaco sono un grave indizio

Le fessure nell'intonaco possono rappresentare gravi vizi dell'immobile, in grado di comprometterne la funzionalità e il normale utilizzo. Lo ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza 10048/2018.

Nel caso preso in esame, un condominio aveva citato in giudizio l'impresa di costruzione e il progettista per la presenza di una serie di vizi ritenuti gravi, primo tra tutti la presenza di numerose **fessure nell'intonaco**, per passare poi alla mancata impermeabilizzazione dell'edificio, l'assenza di protezioni di copertura, la presenza di disfunzioni nell'impianto fognario e di adduzione del gas, con l'utilizzo di tubazioni non appropriate, la scorretta collocazione dei pozzetti e delle connessioni.

Secondo la Corte d'Appello, le cavillature diffuse non potevano qualificarsi come gravi vizi dell'opera perché non riguardanti le **strutture** dell'immobile. I giudici della Corte d'Appello avevano affermato che le fessurazioni non compromettevano la solidità e la durata dell'edificio, ma avevano un impatto solo sull'aspetto decorativo.

Per questo motivo aveva ridimensionato le richieste di risarcimento del condominio. La Cassazione ha ribaltato la situazione accogliendo le richieste del condominio. I giudici hanno sottolineato che le fessurazioni causavano il rigonfiamento degli intonaci e infiltrazioni.

Basandosi su questa evidenza, i giudici hanno spiegato che "sono gravi difetti dell'opera anche quelli che riguardano gli **elementi secondari e accessori**, come le impermeabilizzazioni, i rivestimenti e gli infissi, purchè tali da compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene".

La Cassazione ha ricordato che i rivestimenti, anche se hanno una funzione decorativa, sono applicati sulle parti strutturali dell'edificio con finalità di accrescimento della **resistenza alle aggressioni** degli agenti chimico-fisici e atmosferici. Le fessurazioni, quindi, provocano una maggiore esposizione alle infiltrazioni e alla penetrazione di agenti aggressivi.

A detta della Corte di Cassazione, in generale le fessurazioni, anche se eliminabili con interventi di manutenzione ordinaria, vanno quindi considerate in via astratta, se non trascurabili, idonee a **compromettere la funzionalità dell'immobile**. La Corte ha così superato il precedente orientamento in base al quale le lesioni erano considerate irrilevanti se incidenti solo sul profilo estetico.

Il costruttore è stato quindi condannato ad un **risarcimento** congruo con la gravità dei danni arrecati dai difetti presenti nella costruzione. Da *Edilportale*.



Sommario:

- ◆ Cassazione: le fessure nell'intonaco sono un grave indizio
- ◆ Scadenza il 14 maggio per le autorizzazioni ministeriali dei ponteggi
- ◆ Con i CAM Italia leader per appalti ecosostenibili
- ◆ Per il CdS i 58 interventi liberi vanno valutati caso per caso
- ◆ CTU esclusi dalla scissione dell'IVA nello split payment
- ◆ 55mln ai comuni per sicurezza antisismica ed idrogeologica

Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Scadenza il 14 maggio per le autorizzazioni ministeriali dei ponteggi

Come previsto all'art. 131, comma 5 del D.Lgs. n. 81/2008 (c.d. *Testo Unico Sicurezza Lavoro* o *TUSL*), la costruzione e l'impiego dei ponteggi realizzati con elementi portanti prefabbricati, metallici o non, è soggetta ad autorizzazione ministeriale da rinnovare ogni 10 anni per verificare l'adeguatezza del ponteggio all'evoluzione del progresso tecnico.

Il TUSL ha anche previsto come *dies a quo* per la maggior parte dei rinnovi periodici (come quello per il corso di **aggiornamento per il coordinatore sicurezza lavoro**) la data del 15 maggio 2008.

Quindi, come i coordinatori per la sicurezza dovranno effettuare il secondo ciclo di aggiornamento (dopo quello del 2013), per i ponteggi è previsto il primo rinnovo per l'autorizzazione ministeriale. Mentre, le autorizzazioni rilasciate dopo il 15 maggio 2008 hanno validità decennale a partire dalla data di rilascio.

l'obbligo di richiedere il rinnovo dell'autorizzazione ministeriale spetta al titolare della stessa e cioè al produttore del ponteggio e non all'impresa utilizzatrice che potrà, pertanto, continuare ad impiegare i ponteggi anche dopo la cessazione della validità decennale dell'autorizzazione. Da *Lavoripubblici*.



Con i CAM Italia leader per appalti ecosostenibili

L'Italia è il paese leader dell'Unione europea sulle politiche relative all'applicazione del «Green Public Procurement», l'insieme di norme europee sugli appalti pubblici «verdi». A riscontrarlo è uno studio dal titolo «L'economia circolare nelle politiche pubbliche. Il ruolo della certificazione» realizzato dall'Istituto di Management della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa in collaborazione con Accredia e presentato oggi a Roma in occasione dell'assemblea dell'ente unico nazionale di accreditamento. Il tratto distintivo del nostro paese - primo in Europa e terzo nel mondo dopo Cina e Giappone per numero di aziende certificate sotto accreditamento nei sistemi di gestione ambientale (oltre 22.000)- «è l'aver reso obbligatorio, nei bandi di gara, il richiamo ai criteri ambientali minimi per quelle categorie di forniture e affidamenti di servizi e lavori coperte dai decreti del ministero dell'Ambiente», si legge nello studio. Sugli appalti pubblici ecosostenibili, «abbiamo con piacere registrato i grandi passi in avanti compiuti dall'Italia che è ormai un paese di riferimento», ha commentato il presidente di Accredia, Giuseppe Rossi, sottolineando che la decisione del legislatore europeo di ricorrere alle certificazioni accreditate per verificare le caratteristiche dei materiali e dei prodotti, così come la conformità del servizio offerto ai requisiti previsti: «è vincente». Perché il ricorso alle valutazioni di conformità sia realmente efficace nelle scelte di acquisto della Pa «è però necessario che il riferimento alle stesse sia fatto in maniera corretta e appropriata» ha proseguito Rossi spiegando che per accrescere la competenza tecnica delle stazioni appaltanti, Accredia sta lavorando insieme ad Anac, Conferenza delle Regioni e Consip, per sviluppare attività di formazione ad hoc. Da *Edilizia e territorio*.



Per il Consiglio di Stato i 58 interventi liberi vanno valutati caso per caso

Neanche il glossario unico che ha introdotto 58 tipologie di piccole opere realizzabili in «edilizia libera» forse basterà a sbrogliare una volta per tutte la matassa dei permessi edilizi. È l'amara lezione che si può trarre dalla sentenza n. 2715 che il Consiglio di Stato ha pronunciato il 7 maggio intervenendo sul caso della realizzazione di una tettoia, meglio una tenda da sole, realizzata sul terrazzo di un'abitazione romana e contestata dal Comune perchè installata senza permesso.

Il punto è che, pur dando ragione ai proprietari dell'abitazione e dunque annullando l'ordine di demolizione del Comune, il Consiglio di Stato, occupandosi forse per la prima volta del glossario unico in vigore dal 22 aprile, conclude che non si può stabilire una volta per tutte se un tettoia richiede un permesso per essere realizzata: bisogna valutare caso per caso. Il Dm 2 marzo 2018 che prevede i 58 interventi edilizi liberi, ricostruisce la sentenza, cita «in particolare le cd. pergotende, ovvero, per comune esperienza, strutture di copertura di terrazzi e lastrici solari, di superficie anche non modesta, formate da montanti ed elementi orizzontali di raccordo e sormontate da una copertura fissa o ripiegabile formata da tessuto o altro materiale impermeabile, che ripara dal sole, ma anche dalla pioggia, aumentando la fruibilità della struttura. Si tratta quindi di un manufatto molto simile alla tettoia, che se ne distingue secondo logica solo per presentare una struttura più leggera». Niente permessi, dunque? Purtroppo non è finita qui. Perché, ricordano ancora i giudici, va considerato anche il Testo unico edilizia (articolo 10, comma 1, lettera a) che impone il permesso di costruire per «gli interventi di nuova costruzione» e «la giurisprudenza si fonda su tale norma per richiedere appunto il permesso di costruire nel caso di tettoie di particolari dimensioni e caratteristiche». «Si afferma infatti in via generale - continua la sentenza - che tale struttura costituisce intervento di nuova costruzione e richiede il permesso di costruire nel momento in cui difetta dei requisiti richiesti per le pertinenze e gli interventi precari, ovvero quando modifica la sagoma dell'edificio». Per questo, anche a dispetto dell'introduzione del glossario unico non è possibile stabilire una volta per tutte, magari senza rivolgersi a un esperto, che una tettoia o una pergotenda in terrazza si può realizzare senza permessi. Tutto dipende da come viene tirata su. I giudici lo scrivono chiaro e tondo: «Non è possibile affermare in assoluto che la tettoia richiede, o non richiede, il titolo edilizio maggiore e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione senza considerare nello specifico come essa è realizzata». E tocca sempre al Comune stabilire il discrimine: «L'amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria che rilevi esattamente le opere compiute e spieghi per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera». Da *Edilizia e territorio*.



CTU esclusi dalla scissione dell'IVA nello split payment

Consulenti tecnici d'ufficio (CTU) esclusi dallo split payment. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate, che con la circolare 9/E del 7 maggio 2018 ha fornito altre spiegazioni pratiche sul meccanismo di scissione del pagamento dell'Iva.

Un altro dubbio spiegato dal Fisco con la circolare riguarda i pagamenti alle fiduciarie, cui non sempre si applica lo split payment. Date le modifiche introdotte nella normativa sulla scissione dei pagamenti, le Entrate hanno introdotto una sorta di sanatoria degli eventuali errori commessi fino al 7 maggio, che non saranno sanzionati.

Split payment e pagamenti ai CTU I consulenti tecnici d'ufficio, cioè i tecnici nominati dai tribunali per esprimere un parere su una controversia, non sono soggetti allo split payment. I tribunali devono quindi pagare loro non solo il compenso per la prestazione professionale, ma anche l'Iva, che i professionisti provvederanno poi a versare all'Erario.

Questo non solo per ragioni di semplificazione, ma anche perché, spiega l'Agenzia delle Entrate, "il pagamento del corrispettivo del consulente, seppure effettuato dall'Amministrazione della Giustizia, avviene con denaro fornito dalle parti individuate dal provvedimento del Giudice nell'interesse superiore della giustizia".

Split payment e società fiduciarie Nel caso in cui ci siano quote societarie intestate a una fiduciaria, il Fisco ritiene che bisogna prima valutare se il cliente fiduciante (effettivo titolare delle quote della società) rientri o meno nell'ambito dello split payment, per stabilire se vi rientri anche la società formalmente di proprietà della fiduciaria.

Cosa è lo split payment Con lo split payment, l'imponibile è pagato al fornitore, mentre l'Iva viene versata direttamente all'Erario. In altre parole, per gli acquisti di beni e servizi effettuati da soggetti affidabili, come ad esempio la Pubblica Amministrazione, l'Iva non viene versata in fattura al fornitore.

Si tratta di un meccanismo per contrastare l'evasione fiscale e proteggere gli acquirenti dal rischio di coinvolgimento nelle frodi commesse da propri fornitori o da terzi.

Lo split payment è stato introdotto dalla legge di Stabilità 2015 (**L.190/2014**) e poi più volte modificato e regolato con la Manovrina (**DL 50/2017** convertito nella **Legge 96/2017**), **DM 27 giugno 2017**, il **DM 13 luglio 2017**, il Decreto Fiscale (**Legge 172/2017**) e il **DM 9 gennaio 2018**.

Il meccanismo si applicherà fino al 30 giugno 2020, come stabilito dalla **misura speciale di deroga** rilasciata dal Consiglio dell'Unione europea con l'articolo 395 della Direttiva 2006/112/CE e con la Decisione di autorizzazione 2017/784 del 25 aprile 2017.

A chi si applica lo split payment La scissione del pagamento dell'Iva riguarda le fatture che professionisti e imprese presentano a Pubbliche Amministrazioni, istituti, scuole e istituzioni educative, aziende e amministrazioni dello Stato a ordinamento autonomo, Regioni, Province, Comuni, Comunità montane e loro consorzi e associazioni, istituzioni universitarie, istituti autonomi case popolari, Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, amministrazioni, aziende ed enti del Servizio sanitario nazionale, Aran e Agenzie fiscali, Coni, amministrazioni autonome.

Dal 1° gennaio 2018 lo split payment riguarda anche le operazioni effettuate nei confronti degli enti pubblici economici, regionali e locali, comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona, delle fondazioni partecipate da qualsiasi tipo di P.A., nonché delle società controllate direttamente o indirettamente da qualsiasi tipo di P.A., ente o società soggetta allo split payment e delle società partecipate, per una quota non inferiore al 70 per cento, da qualsiasi tipo di P.A., ente e società già assoggettata allo split payment, società quotate inserite nell'indice FTSE MIB della Borsa italiana.

Per facilitare l'individuazione dei nuovi soggetti rientranti nel regime dello split payment, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha pubblicato degli elenchi che permettono ai soggetti passivi Iva di verificare le informazioni relative ai cessionari/committenti e stabilire se applicare la scissione dei pagamenti. Per maggiore certezza si può fare riferimento all'Indice delle pubbliche amministrazioni (Ipa), www.indicepa.gov.it.

Split payment, nessuna sanzione per gli errori fino al 7 maggio 2018 L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che non saranno sanzionati gli eventuali errori commessi dal 1° gennaio 2018, data in cui sono aumentati i destinatari dello split payment, al 7 maggio 2018, data di pubblicazione della circolare esplicativa. La sanatoria ha effetto purché non sia stato arrecato danno all'Erario con il mancato versamento dell'imposta dovuta. Da *Edilportale*.



55 mln ai comuni per lavori di messa in sicurezza antisismica ed idrogeologica

In arrivo 55 milioni di euro per la progettazione degli interventi di messa in sicurezza antisismica e idrogeologica nel 2018 e nel 2019. È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il **DM 27 aprile 2018** contenente il bando rivolto ai Comuni situati in zona a rischio sismico 1 e 2.

Sicurezza, 55 milioni per la progettazione Le risorse stanziare (25 milioni di euro per il 2018 e 30 milioni di euro per il 2019) coprono le spese di progettazione definitiva ed esecutiva relativa agli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico di immobili pubblici e la messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico, da realizzare nel 2018 e nel 2019. Possono presentare domanda i Comuni in zona a rischio sismico 1 e 2 (ex **OPCM 3519/2006**). Le richieste devono contenere le informazioni necessarie per permettere il monitoraggio complessivo degli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico degli immobili pubblici e di messa in sicurezza del territorio dal rischio idrogeologico. La progettazione deve riferirsi, nell'ambito della pianificazione comunale, ad un intervento compreso in uno degli **strumenti di programmazione**. Le risorse saranno assegnate seguendo il seguente ordine di **priorità**:

- progettazione per investimenti riferiti ad interventi di miglioramento e di adeguamento antisismico degli immobili pubblici costruiti con calcestruzzo prima del 1971 o in muratura portante. In tal caso il finanziamento riguarda anche le spese di verifica della vulnerabilità sismica, da effettuare contestualmente alla progettazione;
- progettazione per investimenti riferiti ad interventi di miglioramento e di adeguamento antisismico degli immobili pubblici sulla base di verifica della vulnerabilità sismica già effettuata;
- progettazione per interventi di messa in sicurezza del territorio dal dissesto idrogeologico.

Sicurezza edifici e territorio, come fare domanda I comuni devono comunicare le richieste di contributo al Ministero dell'Interno, entro le ore 24,00 del 15 giugno per ciascuno degli anni 2018 e 2019. Ogni Comune potrà inviare fino ad un **massimo di tre richieste** di contributo per la stessa annualità. Le domande devono essere trasmesse al Ministero dell'Interno utilizzando il modello di certificazione informatizzato disponibile sul sito del Mef. Un fac-simile è contenuto nell'Allegato al decreto pubblicato. Si tratta, spiega il decreto, solo di una rappresentazione grafica del modello vero e proprio. La documentazione deve infatti essere trasmessa esclusivamente online.

Sicurezza edifici e territorio Ricordiamo che le risorse derivano dal Fondo per la progettazione antisismica, istituito dalla **Manovrina 2017** e rifinanziato con il **Decreto Fiscale**. Il Fondo ha avuto una **dotazione iniziale di 40 milioni di euro**, con l'obiettivo di incentivare nuove costruzioni e il miglioramento antisismico degli edifici pubblici nei Comuni a rischio sismico 1. Successivamente, la dotazione del Fondo è stata incrementata a **60 milioni di euro** per coprire anche le zone a rischio sismico 2 e gli interventi per la prevenzione dal rischio idrogeologico. È stata prevista un'erogazione crescente: **5 milioni di euro nel 2017** da destinare alla progettazione definitiva ed esecutiva relativa ad interventi di opere pubbliche, nei Comuni nelle zone a rischio sismico 1, 25 milioni di euro nel 2018 e 30 milioni di euro nel 2019 per la progettazione antisismica nelle zone sismiche 1 e 2 e per interventi messa in sicurezza del territorio dal dissesto idrogeologico. I primi 5 milioni di euro, destinati al 2017, **sono stati assegnati** con il **DM 13 dicembre 2017** a 61 progetti di messa in sicurezza antisismica. Per la formazione della graduatoria sono state seguite le priorità indicate dalla Manovrina. Sono stati preferiti i Comuni con meno di 3mila abitanti ed escluse le richieste dei Comuni che, al momento della presentazione dell'istanza, non avevano ancora trasmesso l'ultimo rendiconto della gestione approvato.

Sicurezza edifici e territorio, le altre misure Parallelamente a questo finanziamento, per la messa in sicurezza degli edifici pubblici e del territorio **sono stati assegnati 150 milioni di euro** ai Comuni con minore avanzo di amministrazione e che non hanno già usufruito del "Bando periferie". La misura riguarda gli Enti locali con poca liquidità, che senza un aiuto dallo Stato non avrebbero la possibilità di realizzare interventi indispensabili per la pubblica incolumità. Da Edilportale.