

News tecnica n. 2

17 gennaio 2020

Dal MIT nuove linee guida per la classificazione del rischio sismico nel sismabonus

E' stato, recentemente, pubblicato il Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 24 del 9/1/2020 contenente le **linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione**, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Sismabonus: il nuovo decreto

Il nuovo **Decreto ministeriale n. 24/2020** modifica il **Decreto ministeriale n. 58 del 28/2/2017**, a seguito delle intervenute disposizioni regionali in materia edilizia, nonché alle disposizioni legislative nazionali e provvedimenti dell'Agenda delle Entrate in ordine all'applicabilità delle agevolazioni previste estendendole anche al caso di demolizione e ricostruzione di immobili.

Sismabonus: l'allegato con le nuove linee guida per la classificazione del rischio sismico

L'Allegato A contiene le nuove linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni aggiornate al 9 gennaio 2020 mentre nell'Allegato B è riportato il nuovo schema per l'asseverazione da parte del professionista tecnico relativa alla Classificazione sismica predisposta ai sensi dell'articolo 3, comma 6 del Decreto Ministeriale n. 58 del 28/02/2017 e successive modifiche ed integrazioni. Da *Lavoripubblici*.



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.

Sommario:

- ◆ Dal MIT nuove linee guida per la classificazione del rischio sismico nel sismabonus
- ◆ Antincendio: nuove regole tecniche per edifici tutelati
- ◆ Per gli abusi edilizi è responsabile anche chi noleggia macchine da cantiere
- ◆ CdS: non si può penalizzare l'impresa che non presenta offerta on line per malfunzionamento del gestore
- ◆ Revisione legale nelle nanoimpre-

Antincendio: nuove regole tecniche per edifici tutelati

In arrivo una nuova Regola Tecnica Verticale (RTV) per la progettazione della prevenzione incendi per attività in edifici tutelati.

Il Comitato Centrale Tecnico Scientifico del corpo nazionale dei vigili del fuoco (CCTS), infatti, lo scorso 11 dicembre ha presentato [bozza della nuova regola](#).

Prevenzione incendi: quando si applica la RTV

La nuova regola si applicherà agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del [Dlgs 42/2004](#), aperti al pubblico, contenenti una o più attività soggette al [DPR 151/2011](#).

La norma **non si applica a musei, gallerie, esposizioni, mostre, biblioteche e archivi** che sono **oggetto di una diversa RTV**, già approvata dal CCTS.

Antincendio: cosa prevede la norma

La norma prevede particolari disposizioni per le **strategie antincendio**, la gestione dell'**esodo** e per il Piano di limitazione dei danni.

Per la **gestione della sicurezza antincendio** devono essere garantiti requisiti specifici; ad esempio, la frequenza delle prove di attuazione del piano di emergenza non deve essere inferiore a 3 volte l'anno.

Inoltre, **in presenza di cantieri temporanei e mobili**, il responsabile dell'attività integra il piano per il mantenimento del livello di sicurezza antincendio verificando l'osservanza delle misure di prevenzione incendi da parte delle ditte appaltatrici, dei fornitori e di tutto il personale esterno che, a vario titolo, opera all'interno dell'edificio.

Infine, la norma prevede che nelle attività in cui siano presenti o siano state preventivamente segnalate persone che non possono uscire autonomamente dall'edificio, in caso di emergenza, è necessario predisporre un **Piano di Emergenza ed Evacuazione Personalizzato (PEEP)**. Da [Edilportale](#).



Per gli abusi edilizi è responsabile anche chi noleggia macchine da cantiere

Il noleggiatore delle macchine da cantiere, utilizzate per realizzare opere senza i dovuti permessi, è responsabile degli abusi edilizi commessi. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 49022/2019.

Abusi edilizi e macchine da cantiere, il caso

I giudici si sono pronunciati sul caso di una serie di interventi abusivi, consistenti nella realizzazione dell'ampliamento di un piazzale in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico e nello sbancamento di una porzione di versante della collina adiacente.

Prima di arrivare in Cassazione, tutti i tribunali avevano considerato colpevole non solo il committente dell'intervento, che aveva dato inizio ai lavori senza aver ottenuto il permesso di costruire e l'autorizzazione paesaggistica, ma anche gli **esecutori materiali dell'opera**, tra cui il noleggiatore delle macchine da cantiere.

Il noleggiatore sosteneva però di essere estraneo agli illeciti commessi dato che, per la sua posizione contrattuale, era obbligato solo alla consegna di un mezzo e di un manovratore esperto.

Abusi edilizi, la responsabilità del noleggiatore delle macchine da cantiere

La Cassazione ha spiegato che nei **noleggi a caldo** (noleggio della macchina da cantiere insieme al manovratore), il noleggiatore risponde delle conseguenze dannose derivanti dall'inosservanza delle norme antinfortunistiche relative all'utilizzo del macchinario noleggiato.

I giudici hanno applicato questa logica, per analogia, anche alla tutela di altri beni di **interesse primario per la collettività**, come l'ambiente e il territorio.

Per quanto riguarda i reati edilizi, si legge nella sentenza, gli esecutori materiali dei lavori, che prestano la loro attività alle dipendenze del costruttore, sono responsabili se non **accertano preventivamente** il rilascio dei titoli abilitativi.

Le contravvenzioni edilizie previste dall'art. 44 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), hanno spiegato i giudici, si qualificano come reati comuni. Questo significa che possono essere commessi da qualunque soggetto. L'esecutore materiale dei lavori, ha concluso la Cassazione, ha il dovere di controllare che siano state rilasciate tutte le **autorizzazioni necessarie**. L'esecutore risponde a titolo di "dolo" se svolge i lavori nonostante abbia accertato la mancanza delle autorizzazioni e a titolo di "colpa" nel caso in cui abbia ommesso l'accertamento.

Sulla base di queste considerazioni, la Cassazione ha condannato il noleggiatore al paga-



CdS: non si può penalizzare l'impresa che non presenta offerta on line per malfunzionamento del gestore

Dalla recente [sentenza n. 86/2020 della Terza Sezione del Consiglio di Stato](#) si possono trarre interessanti considerazioni in ordine alla ripartizione degli oneri della stazione appaltante e di quelli del concorrente in caso di malfunzionamenti del sistema informatico che non consentano la presentazione dell'offerta entro il termine previsto.

In particolare, il Consiglio di Stato ha affermato che il mancato invio della documentazione di gara entro il termine prefissato di presentazione delle offerte non può costituire causa di esclusione dalla gara anche nel caso in cui non sia possibile stabilire con certezza la ragione dell'impossibilità di caricare l'offerta in tempo e non solo nel – più evidente – caso in cui il malfunzionamento sia chiaramente imputabile alla piattaforma telematica.

La fattispecie

Il caso deciso riguardava la procedura aperta telematica di gara indetta da un'Azienda Sanitaria Locale per l'affidamento della fornitura necessaria per l'esecuzione di esami diagnostici, da destinare ai laboratori di analisi aziendali di alcuni presidi ospedalieri.

Il relativo disciplinare di gara prevedeva che i concorrenti dovessero caricare le proprie offerte sul portale di e-procurement entro un determinato orario e istituiva un servizio di help desk, il quale tuttavia poteva essere attivato solo entro 48 ore prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.

A causa di un malfunzionamento nel sistema telematico, la ricorrente non riusciva ad inviare l'offerta tecnica e quella economica entro il termine di gara e, pertanto, richiedeva alla stazione appaltante di essere rimessa in termini. Tuttavia, la stazione appaltante respingeva l'istanza di rimessione in termini della ricorrente, senza attendere gli esiti dell'indagine tecnica volta a stabilire l'eventuale malfunzionamento.

Vedendosi rigettare la propria istanza, la ricorrente impugnava dinanzi al Tar Puglia – Lecce sia il provvedimento di diniego della rimessione in termini sia il disciplinare di gara, ritenendo che lo stesso non avesse, tra l'altro, previsto delle garanzie adeguate da seguire in caso di emergenza.

La decisione del Consiglio di Stato

A seguito dell'appello della sentenza di primo grado, il Consiglio di Stato ha disposto una serie di adempimenti istruttori, volti ad accertare, tra gli altri: se fosse effettivamente riscontrabile un malfunzionamento nella piattaforma di e-procurement e se l'ineoperatività della suddetta piattaforma fosse dovuta alla presenza dei "blocchi di connessione".

In merito al primo profilo, il verificatore ha precisato che il malfunzionamento non sembra essere riconducibile alla piattaforma informatica, bensì al portale web (Empulia.it), sul quale i concorrenti dovevano identificarsi per poter accedere alla piattaforma; tuttavia, atteso che il ricorrente aveva già effettuato il login, non era possibile affermare con certezza se il ritardo nel perfezionamento della presentazione della domanda fosse dovuto a tali chiusure di connessione.

In ogni caso, risulta incontestato dagli accertamenti svolti dal verificatore che, al momento del termine indicato nel disciplinare di gara, "l'offerta tecnica ed economica erano state caricate dalla piattaforma informatica, ma non definitivamente, perché era ancora possibile apportare cambiamenti o rinunciare all'offerta".

In base a quanto emerso dalle risultanze probatorie il Consiglio di Stato ha quindi ritenuto di non poter escludere che l'interrelazione tra la connessione al portale web e la piattaforma di caricamento abbia determinato il malfunzionamento che ha impedito alla concorrente di effettuare l'invio entro il termine previsto. Ebbene, non essendo stato quindi possibile ricostruire il rapporto causale, la Terza Sezione ha affermato che il malfunzionamento debba essere comunque imputato in capo alla stazione appaltante, così confermando che laddove sia impossibile stabilire con certezza la causa dell'inadempimento, il pregiudizio ricade sull'Amministrazione che ha scelto di ricorrere alle modalità telematiche.

A tale proposito, come è noto, la giurisprudenza ha affermato in modo pressoché unanime che la stazione appaltante è responsabile in caso di malfunzionamento della piattaforma (v. Cons. St., sez. V, 20 novembre 2019, n. 7922; Cons. St., sez. III, 25 gennaio 2013, n. 481; Tar Puglia, Lecce, sez. II, 8 novembre 2019 n. 1727), verificando di volta in volta se la problematica deriva in concreto dal sistema informatico della stazione appaltante o dai dispositivi del concorrente. E le conseguenze dell'accertamento del malfunzionamento sono ora anche codificate dall'art. 79, comma 5-bis D.Lgs. 50/2016 (non menzionato tuttavia dalla sentenza), il quale prevede che in tale la stazione appaltante dispone "la sospensione del termine per la ricezione delle offerte per il periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento".

Il profilo più interessante della sentenza è quindi la risoluzione del problema nel caso in cui rimanga dubbia l'effettiva imputabilità del mancato caricamento entro il termine, ponendo in tale caso la responsabilità in capo alla stazione appaltante.

Inoltre, è stato ribadito che la stazione appaltante ha l'onere di garantire assistenza ai concorrenti anche (e soprattutto) a ridosso della scadenza, stigmatizzando che nel caso di specie tale assistenza fosse invece garantita solo fino a 48 ore prima della scadenza, senza alcuna procedura di emergenza "con un vistoso limite, e rischio, per i concorrenti".

Sempre nell'ambito dei doveri che spettano alla stazione appaltante, la sentenza ha confermato che l'Amministrazione, prima di addivvenire all'esclusione della concorrente, avrebbe dovuto attendere gli esiti dell'indagine in ordine ai disservizi. *Da Edilizia e territorio.*



Revisione legale nelle nanoimprese

I revisori delle nano imprese dovranno svolgere un surplus di lavoro per la verifica dei saldi iniziali e valutare con attenzione le potenziali limitazioni nelle procedure di revisione nelle quali dovessero imbattersi. Sono queste le principali novità apportate, all'esito della consultazione pubblica, al documento intitolato «La revisione legale nella nano imprese, Riflessioni e strumenti operativi», approvato nella versione definitiva dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili il 14/1/2020.

Come sottolineato nella parte introduttiva del documento, esso non sostituisce (né potrebbe farlo) i principi di revisione (ISA Italia), ma fornisce spunti e indicazioni applicative nella revisione legale di imprese caratterizzate non solo da dimensioni davvero ridotte, ma anche dalla esaltazione di alcune peculiarità qualitative tipiche delle imprese a ristretta base partecipativa: scarsa separazione delle funzioni; operazioni semplici e lineari, scarsa diversificazione delle aree di business e, soprattutto, proprietari che sono anche amministratori e che, in molti casi, svolgono funzioni operative in azienda. A quanto detto si aggiunga che, molto spesso, tali società esternalizzano parte rilevante del sistema amministrativo e contabile presso un commercialista, generando in tal modo, evidenti peculiarità nello svolgimento delle attività di revisione. Caratteristiche, quelle delineate, tipiche della generalità delle Srl che sono entrate, per la prima volta, nell'obbligo di nomina dell'organo di controllo o del revisore il 16 dicembre 2019, avendo superato, nei bilanci 2018 e 2017, almeno uno dei tre limiti fissati dall'art. 2477 cc (ricavi euro 4 milioni; totale attivo euro 4 milioni; 20 dipendenti occupati in media). La Guida Cndcec offre una serie di indicazioni pratiche rispetto alle peculiarità evidenziate focalizzando l'attenzione soprattutto sull'approccio di revisione tipico nelle nano imprese e sulle procedure di revisione da svolgere laddove la contabilità dell'impresa sia esternalizzata presso uno studio commerciale. Una prima considerazione da fare è quella relativa alla circostanza che le «nano imprese» sono assoggettate per la prima volta alla revisione contabile per cui, in fase di accettazione dell'incarico, occorre tenerne conto nella delle ore di revisione suppletive necessarie a svolgere specifici test sui saldi di apertura. Questa è proprio una delle parti nuove introdotte nel documento all'esito della procedura di pubblica consultazione. Il principio di revisione (ISA Italia) 510 prevede, infatti, che il revisore deve acquisire, nel primo incarico, elementi probativi sufficienti ed appropriati relativamente ai saldi di apertura. Nella successione di incarichi il revisore sfrutta quanto fatto dal precedente revisore tramite la visione delle carte di lavoro ma, nel caso di prima revisione in assoluto a cui è soggetta la società, ovviamente, questo non è possibile. La criticità più evidente che si pone in tali circostanze è sicuramente quella legata all'acquisizione di elementi probativi circa l'esistenza delle rimanenze iniziali di magazzino. Il revisore nominato il 16 dicembre, infatti, magari è riuscito a svolgere test sugli inventari al 31/12/2019, ma di certo non ha potuto partecipare all'inventario al 31/12/2018. Nelle nano imprese tale fattispecie potrebbe risultare ancora più critica per l'inesistenza o la non affidabilità delle scritture ausiliarie di magazzino. In questi casi, laddove le limitazioni nelle procedure di revisione dovessero portare il revisore a concludere che i possibili effetti sul bilancio degli eventuali errori non individuati siano significativi ma non pervasivi, egli dovrà emettere un giudizio con rilievi e nella guida è riportato un esempio specifico in tal senso. Sotto il profilo dell'approccio di revisione il documento, pur sottolineando opportunamente come nel caso dei sindaci-revisori occorre vigilare sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di quello amministrativo contabile (come previsto dall'art. 2403 cc), suggerisce di adottare, ai soli fini della revisione contabile del bilancio, un «approccio di sostanza» che prediliga una maggiore estensione delle procedure di controllo sui saldi e sulle transazioni di bilancio nonché sulle procedure di analisi comparativa piuttosto che sull'affidamento delle procedure di controllo interno. In effetti per la revisione dei bilanci di imprese di piccole dimensioni, caratterizzati da poche operazioni semplici e lineari, appare molto più efficiente



C'è fame di nuove abitazioni prezzi in crescita del 2,2%

Sul mercato c'è fame di abitazioni nuove, le vendite corrono più della media e nei centri principali l'offerta fatica a stare al passo con la domanda. È quanto emerge da un'elaborazione di Abitare Co, società milanese specializzata nella consulenza e mediazione immobiliare di soluzioni nuove.

Nelle città metropolitane le vendite di nuove abitazioni nel 2019 sono aumentate del 5,9% rispetto al 2018, un punto in più rispetto alla crescita generale delle compravendite stimata in +4,8%. I prezzi medi, sempre relativi al nuovo, hanno registrato un incremento del +2,2% (4.470 euro al mq.), un dato in controtendenza rispetto alla stima dell'intero mercato.

Attualmente la componente "nuovo" rappresenta poco meno del 10% del totale dello stock in vendita. Ma questi sono solo i dati della media nazionale, perché analizzando le singole città si scoprono velocità differenti. Secondo Abitare Co, l'aumento di transazioni relative al nuovo è stato addirittura del 12,4% a Milano e del 9,7% a Roma, mentre il trend è più attenuato altrove con Bologna a +5,4%, Napoli e Genova a +4,8% per arrivare a Palermo con un + 1,8%. Quanto ai prezzi, a Milano sono saliti del 6,6% e la media si attesta sui 5.600 euro al metro quadrato. A Roma siamo intorno ai 5.160 euro/mq ma con una variazione limitata (+0,9%), segue poi Firenze con 4.950 euro (+2,1%), Torino con 4.600 euro (+1,4%), Genova con 4.480 euro (+0,6%), Bologna con 4mila euro (+3,5%), Napoli con 3.950 euro (+0,5%); chiude Palermo con 3.030 euro al mq (+2,1%).

«Si tratta in generale di un trend positivo che dovrebbe restare solido anche per il 2020», commenta Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di Abitare Co. Il nuovo corre, insomma, nonostante prezzi molto superiori alla media, se pensiamo che secondo l'ultimo rapporto "Gli immobili in Italia" dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo medio al metro quadrato a Roma si attesta intorno a 3.150 euro e a Milano a 2.960 euro.

Si va verso una spaccatura sempre più accentuata fra acquirenti che possono ambire al nuovo e quelli costretti a rivolgersi all'usato? «In effetti è così. Ma non si tratta di una semplice divisione tra ricchi e poveri, quanto di una questione di accesso al credito», ragiona Vincenzo Albanese, presidente di Fimaa Milano-Lodi-Monza Brianza -. I tassi dei mutui sono ancora estremamente convenienti e permettono di allargare molto la forbice del potenziale acquisto, dunque considerare il nuovo, a una fascia ampia di popolazione, purché si tratti di profili mutuabili secondo i criteri degli istituti di credito», aggiunge Albanese. Restano fuori, insomma, redditi bassi e profili non finanziabili. «E c'è un altro fattore da considerare. La differenza di prezzo tra nuovo e usato è ampia, ma quest'ultimo necessita sempre di ristrutturazione, talvolta pesante, e la spesa per questi interventi finisce per ridurre la convenienza». In altre parole, può essere meglio puntare al nuovo, magari sacrificando la dimensione e il numero di camere, sicuri però di avere una casa il cui valore regge meglio nel tempo.

Quale prodotto si trova, nel nuovo? Secondo Abitare Co., immobili improntati al risparmio energetico e al digitale, dal momento che realizzare degli "smart building" è più semplice e meno costoso di un tempo e gli acquirenti fanno più attenzione all'efficienza energetica e guardano a soluzioni con spazi interni sfruttabili da tutti i condomini come la storage room, l'area fitness, l'area giochi per i bambini e le sale prenotabili per usi vari, comprese riunioni di lavoro.

Un trend confermato da una ricerca Doxa curata per Gabetti-Home value, secondo cui il 33% degli italiani considera che, nei prossimi tre anni, doterà l'abitazione di un termostato intelligente, il 32% di prodotti smart in grado di connettere gli oggetti, il 30% di un impianto fotovoltaico oppure solare. E, sempre secondo la ricerca, ormai in quattro nuclei su dieci vive una persona che lavora in casa, a tempo pieno o comunque in maniera non saltuaria. Da *Casa fisco immobiliare*