

News tecnica n. 8

28 febbraio 2020

Cassazione: se la progettazione richiede calcoli complessi è nullo il contratto con il geometra

Il contratto di affidamento della progettazione e direzione lavori ad un geometra è nullo se la progettazione richiede l'esecuzione di calcoli, anche parziali, in cemento armato. Lo ha stabilito la Cassazione con l'ordinanza 2913/2020. Nel caso preso in esame, il committente aveva chiesto la risoluzione del contratto per la realizzazione di una casa rurale per la presenza di alcuni **vizi dell'opera**. Il Tribunale ordinario aveva condannato l'appaltatore e il progettista della costruzione e direttore dei lavori (un geometra) al pagamento delle somme necessarie per l'eliminazione dei vizi. Dopo aver accertato che il progettista della costruzione non possedeva la qualifica di ingegnere né di architetto e che la costruzione poteva essere classificata come **complessa**, la Corte d'Appello aveva giudicato **nullo il contratto** di affidamento della progettazione e della direzione lavori stipulato con il geometra. La Corte d'Appello aveva inoltre affermato che l'appaltatore aveva fatto affidamento su un progetto redatto da un soggetto privo dei requisiti tecnici professionali, mentre avrebbe dovuto condurre delle verifiche ed informare il committente, e che il secondo direttore dei lavori, anche autore dei calcoli statici, era corresponsabile dei vizi perché avrebbe dovuto vigilare sul cantiere. La Cassazione ha ricordato che i geometri possono progettare strutture ordinarie, che non richiedono calcoli complessi. Come si legge nella sentenza, "il criterio per accertare se una costruzione sia da considerare modesta, e quindi se la sua progettazione rientri nella competenza professionale dei geometri, ai sensi dell'articolo 16, lettera m) del **RD 274/1929**, consiste nel valutare le difficoltà tecniche che la progettazione e l'esecuzione dell'opera comportano e le capacità occorrenti per superarle". I giudici hanno sottolineato che, per la valutazione della complessità, non è determinante l'utilizzo del cemento armato, "ben potendo anche una costruzione non modesta essere realizzata senza di esso", ma il fatto che la costruzione sorga in una zona a rischio sismico. Nel caso esaminato, l'edificio sorgeva in zona a rischio sismico elevato ed era composto da due piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri. Ricorrevano quindi entrambe le condizioni (zone sismica e architettura complessa) per ritenere che l'opera fosse fuori dalle competenze del geometra. Da *Edilportale*. La Corte ha quindi giudicato **contraria alla legge la prestazione professionale** svolta dal geometra. Per questo motivo, ha confermato la **nullità del contratto**.



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:

- ◆ Cassazione : se la progettazione richiede calcoli complessi è nullo il contratto con il geometra
- ◆ Acamir manda a gara 1 bando lavori e 2 bandi progettazione in Campania
- ◆ Se il vano è formalmente inagibile la rendita catastale aumenta lo stesso
- ◆ Bonus facciate servono 2 assemblee di condominio per approvarlo
- ◆ Agenzia delle Entrate il secondo box auto non beneficia dell'agevolazione prima casa
- ◆ 3 trimestre 2019 aumentano le compravendite immobiliari

Acamir manda a gara 1 bando lavori e 2 bandi di progettazione in Campania

L'Agenzia per la mobilità della Campania ([Acamir](#)), che negli scorsi giorni aveva mandato in gara alcuni maxi-bandi di progettazione per accordo quadro, aggiunge altri affidamenti. Sulla Gazzetta europea di ieri sono stati pubblicati due avvisi di progettazione e un appalto di lavori.

Gara lavori, nuovo parcheggio a Ravello Nel comune di Ravello (Sa), Acamir manda in gara - con procedura aperta - i lavori per realizzare il parcheggio «Lacco». L'importo a base di gara è pari a 812.855,98 euro. Affidamento con il criterio del massimo ribasso. L'intervento va completato entro 356 giorni. Alle imprese esecutrici è richiesto il possesso della qualifica Soa per la categoria OG1, classifica III. Offerte entro il 31 marzo (apertura delle buste il 6 aprile).

Progettazione/1. Circonvallazione di Scala Vale 136.859,01 euro il servizio per realizzare il progetto di fattibilità tecnica ed economica della «Circumvallazione del centro storico del Comune di Scala» (Salerno) nell'ambito dell'atto aggiuntivo al protocollo d'intesa per l'attivazione delle azioni finalizzate all'attuazione del programma di «interventi di mobilità sostenibile nelle costiere amalfitana e sorrentina – I fase». Procedura aperta, con aggiudicazione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il contratto ha una durata di 80 giorni. Per partecipare c'è tempo fino al 31 marzo (con apertura delle buste il 2 aprile).

Progettazione/2. Parcheggio a Cetara Ammonta a 417,825,80 euro il progetto di fattibilità tecnica ed economica di un «Parcheggio di interscambio su SS163 nel Comune di Cetara» (Salerno). Da *Edilizia e territorio*.



Se il vano è formalmente inagibile la rendita catastale aumenta lo stesso

Il fatto che un immobile non abbia i requisiti di agibilità non ha alcuna influenza sull'attribuzione della rendita catastale. Dunque la presenza di nuovi vani, anche se «formalmente» inabitabili, può determinare l'aumento della rendita. Perché ai fini dell'attribuzione della rendita «rileva» soltanto «la situazione concreta dell'immobile». È il principio ribadito dalla **Cassazione con la sentenza n. 5175/2020** depositata ieri.

Il caso nasce dal ricorso promosso dal proprietario di un immobile contro l'aumento della rendita catastale di un sottotetto e di un vano posto al piano terra deciso dall'Agenzia delle Entrate, sulla base di una denuncia di variazione catastale presentata dallo stesso proprietario. L'autore del ricorso aveva contestato l'aumento della rendita obiettando che i nuovi vani non avrebbero i requisiti di abitabilità previsti dalla legge, anche se, come ricostruito dalla Corte, gli spazi modificati «con una divisione in ambienti e una sistemazione di finestre e una terrazza a livello» non potevano avere altro che «una destinazione abitativa».

Per i giudici della Cassazione il ricorso «si basa sull'**errata tesi** secondo cui la situazione di abitabilità di fatto avrebbe prevalenza sulla situazione di inabitabilità - rectius "agibilità" - di diritto». Invece, «ai fini del classamento di un immobile non è rilevante la sussistenza dei requisiti necessari all'ottenimento dell'agibilità». Infatti, «ai fini dell'attribuzione della rendita» conta soltanto «la situazione concreta dell'immobile non la relativa agibilità o conformità urbanistica». perché «l'asserita non conformità/agibilità non priva l'immobile di valore economico». Da *Edilizia e territorio*.



Bonus facciate: servono 2 assemblee di condominio per approvarlo

La legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020) ha introdotto il «bonus facciate» e i principali chiarimenti son stati diffusi dall'agenzia delle Entrate con la circolare 2/E del 14 febbraio scorso. Nel caso di un condominio occorre un'assemblea in cui l'amministratore acquisisca un assenso di massima ad effettuare l'intervento, valutando se gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati **in zona A o B** (le zone C non vi rientrano) ai sensi del Dm 1444/68, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Occorre dare incarico ad un tecnico per studiare e prospettare soluzioni, possibili costi, fare un capitolato su cui chiedere preventivi a imprese per le soluzioni scelte, anche in base ai costi. In particolare, si dovrà valutare se interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata, se interventi sulle strutture influenti (anche) dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, se includere anche (e come) balconi, ornamenti o fregi.

E anche verificare se **nei lavori vadano incluse anche facciate interne dell'edificio**, che però non rientrano nell'agevolazione (salvo quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico). In un'assemblea successiva si voterà la delibera definitiva, scegliendo impresa e tipo di lavoro, stipulando i relativi contratti in modo da avviare (e magari finire) i lavori prima delle ferie estive o entro fine anno, presentando i permessi edilizi necessari per gli interventi sulle facciate. È da ritenere che si tratti di opere di manutenzione straordinaria, da approvare con un numero di voti (teste) che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136 del Codice civile, comma 4). In base all'articolo 26 della legge 10/1991, comma 2, nel caso di interventi in facciata su edifici volti al contenimento del consumo energetico, individuati da un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le relative decisioni condominiali sono però valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti in assemblea (teste), con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Dopo la riforma del condominio (legge 220/2012, che ha modificato l'articolo 1135 del Codice civile) è **obbligatoria la costituzione del fondo speciale per i lavori straordinari** ed i condòmini devono versare le quote a loro carico prima dell'inizio dei lavori; ma, dopo la modifica intervenuta con decreto legge 15 del 2013 (convertito in legge 9 del 2014), il fondo può essere costituito anche per i singoli pagamenti, qualora da contratto con l'impresa sia previsto il pagamento in base allo stato di avanzamento lavori. L'assemblea dovrà inoltre valutare possibili finanziamenti al condominio per tali lavori e così i singoli condòmini per la quota da loro dovuta. Da *Casa Fisco immobiliare*.



Agenzia delle Entrate

Il secondo box auto non beneficia dell'agevolazione prima casa

L'acquisto di un secondo box auto collegato all'abitazione principale può beneficiare dell'agevolazione "prima casa"?

L'Agenzia delle Entrate chiarisce, nella [Risposta 66/2020](#), che il **secondo box pertinenziale non può beneficiare di tale "sconto"** poiché è già stato utilizzato al momento dell'acquisto della prima pertinenza.

Agevolazioni prima casa: il caso del secondo box

La domanda è partita da un contribuente unico proprietario di due immobili nel medesimo Comune, ossia di un'abitazione di categoria A2 e di un'autorimessa di categoria C6, acquistati usufruendo delle agevolazioni "prima casa".

L'uomo ha scritto all'Agenzia chiedendo se, acquistando una seconda autorimessa (categoria C6), contigua e confinante con quella già di sua proprietà, e procedendo **alla fusione delle due unità immobiliari con la stessa categoria** catastale, potesse usufruire nuovamente delle agevolazioni prima casa.

L'Agenzia delle Entrate ha espresso parere negativo sull'argomento ricordando che l'agevolazione è ammessa **limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria**.

Tale precisazione era già contenuta in una circolare del 2001 che dichiarava: "qualora oggetto dell'atto di trasferimento sia una pertinenza della casa di abitazione acquistata usufruendo dei benefici tributari c.d. "prima casa" e la pertinenza stessa sia classificata o classificabile nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, l'agevolazione è **ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria**".

La motivazione che ha spinto il legislatore a limitare la portata dell'agevolazione a specifiche categorie catastali relative alle pertinenze, nasce dall'esigenza di **evitare che il beneficio fiscale si possa applicare nuovamente** in caso di un ulteriore acquisto di pertinenza classificata con la medesima categoria catastale di altra già acquistata, usufruendo dell'agevolazione "prima casa".

L'Agenzia ha, inoltre, specificato che la **verifica della sussistenza dei requisiti** deve essere effettuata al momento della **stipula dell'atto** di acquisto.

Nel caso in esame, al momento dell'acquisto l'istante non possiede i requisiti previsti per usufruire dell'agevolazione "prima casa", **avendone già usufruito** in sede di acquisto della "prima" pertinenza classificata C6.

Agevolazione acquisto prima casa: cos'è

Ricordiamo che l'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" consente di **pagare imposte ridotte sull'atto di acquisto di un'abitazione** in presenza di determinate condizioni.

Chi acquista da un privato (o da un'azienda che vende in esenzione Iva) deve versare **un'imposta di registro del 2%, anziché del 9%**, sul valore catastale dell'immobile, mentre le imposte ipotecaria e catastale si versano ognuna nella misura fissa di 50 euro.

Se invece il venditore è un'impresa con vendita soggetta a Iva, l'acquirente dovrà versare l'imposta sul valore aggiunto, calcolata sul prezzo della cessione, **pari al 4% anziché al 10%**. In questo caso le imposte di registro, catastale e ipotecaria si pagano nella misura fissa di 200 euro ciascuna. Da *Edilportale*.



3 trimestre 2019

aumentano le compravendite immobiliari

Compravendite immobiliari in aumento nel terzo trimestre 2019. L'indice destagionalizzato supera per il quarto trimestre consecutivo i valori medi del 2010. L'aumento è trainato dalle regioni settentrionali, mentre il Centro e soprattutto il Mezzogiorno, seppure con lievi segnali di crescita rispetto al secondo trimestre, non raggiungono ancora i valori medi del 2010. Lo ha reso noto l'Istat spiegando che, nel terzo trimestre 2019, sono 183.479 le convenzioni notarili di compravendita e le altre convenzioni relative ad atti traslativi a titolo oneroso per unità immobiliari. Depurate della componente stagionale, aumentano dell'1,2% rispetto al trimestre precedente (+1,2% il settore abitativo e +1,7% l'economico).

Il comparto abitativo segna variazioni congiunturali positive in tutte le aree geografiche del Paese (Nord-est +2,3%, Nord-ovest +1,3%, **Sud +0,9%** e Centro +0,7%), con eccezione delle Isole (-0,5%). Per il settore economico, la crescita, seppure con intensità diverse, riguarda il Nord-est (+8,1%), il Sud (+0,9%) e il Centro (+0,3%); risultano invece in flessione le Isole (-1,1%) e il Nord-ovest (-0,8%).

Il 94,5% delle convenzioni stipulate riguarda trasferimenti di proprietà di immobili a uso abitativo (173.381), il 5,2% quelle a uso economico (9.467) e lo 0,3% le convenzioni a uso speciale e multiproprietà (631).

Rispetto al terzo trimestre 2018 le transazioni immobiliari aumentano complessivamente del 4,8% (+4,8% per il settore abitativo, +5,8% per quello economico).

L'incremento tendenziale interessa tutto il territorio nazionale sia per l'abitativo (Nord-est +5,9%, Nord-ovest +5,7%, **Sud +4,7%**, Centro +3,8% e Isole +1,7%) sia per l'economico (Isole +14,2%, Nord-est +10,2%, Sud +8,4%, Centro +4,8%, Nord-ovest +0,2%). A livello di tipologia di comuni, nel settore abitativo la crescita interessa maggiormente i piccoli centri (+5,7%) rispetto alle città metropolitane (+3,7%). Al contrario, nel comparto economico l'incremento riguarda di più le città metropolitane (+6,8% contro +5,2%).

Le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare (94.205) aumentano dell'1,7% rispetto al trimestre precedente e diminuiscono del 4,1% su base annua. Tali convenzioni registrano una crescita su base congiunturale nel Nord-est (+2,8%), nel Nord-ovest (+2,6%) e al Centro (+1,2%); sostanzialmente stabili al Sud +0,4% e in calo nelle Isole (-2,4%). Su base annua la flessione interessa tutte le ripartizioni geografiche del Paese (Isole -9,6%, Sud -7,6%, Centro -5,3%, Nord-ovest -2,4% e Nord-est -1,8%) e tutte le tipologie di comuni (città metropolitane -4,8%, piccoli centri -3,5%). Da *Italiaoggi*