



Geometra DAVIDE GALFRÈ

Via Antica di Cuneo n. 50, 12022, Busca (CN)
Corso Italia n. 72, 12037, Saluzzo (CN)
Cell. 340/7317914 - mail: galfre.davide@libero.it
www.geomdavidegalfre.jimdo.com



*Fabrizio Oberti - Papavereto con temporale
olio materico su tavola 50x150 cm, anno 2016*

RASSEGNA TECNICA

*A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ
Numero 9 - Marzo 2017*

• Sommario

<i>Novità e notizie.....</i>	<i>1</i>
<i>Il nuovo bando ISI 2016.....</i>	<i>3</i>
<i>Quadro generale della prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.....</i>	<i>5</i>
<i>Gli ultimi mesi del piano casa in Piemonte.....</i>	<i>7</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>9</i>

Fisco e tributi

- L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 13/E del 26/01/2017, chiarisce un ulteriore caso particolare per i requisiti prima casa quando il contribuente venda la casa entro i cinque anni dal precedente acquisto e contestualmente ne abbia costruita un'altra su terreno di proprietà
- I requisiti di superficie utile complessiva e di utilizzabilità oltre il limite di cui al D.M. Lavori Pubblici del 02/08/1969 definiscono le caratteristiche di lusso di un'abitazione (sentenza Commissione Tributaria Toscana n. 8/29 del 02/01/2017)
- Nuovi chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate in occasione del Telefisco 2017 circa la cedolare secca
- Con il 2017 decadono i termini per l'accertamento e quindi la necessità di conservazione dei pagamenti della vecchia ICI, sostituita dall'IMU a partire dal 2012

Edilizia/Urbanistica

- L'idoneità tecnico-professionale di un'impresa deve essere valutata dal committente/responsabile dei lavori già in fase di redazione dei preventivi (sentenza Cassazione n. 10014/2017 in seguito all'infornuto mortale avvenuto durante un sopralluogo in copertura per la redazione di un preventivo di rifacimento della copertura medesima)
- La realizzazione di una recinzione con pali infissi al suolo con un cancello carraio ed uno pedonale non necessita della preventiva autorizzazione del Comune (sentenza TAR Marche n. 69 del 23/01/2017)
- Una tettoia aperta su tre lati realizzata sul terrazzo di un fabbricato preesistente (non vincolato e non ubicato in centro storico) non necessita del rilascio del Permesso di Costruire (sentenza TAR Campania n. 109 del 16/01/2017)
- Per le opere accessorie pertinenziali di modeste dimensioni quali il capanno per gli attrezzi o il forno non serve il preventivo rilascio del permesso di costruire (sentenza TAR Lazio, Sezione II quarter Roma, n. 2591 del 17/02/2017)
- I balconi possono essere non conteggiati ai fini del calcolo della distanza tra fabbricati, se c'è una norma di piano che lo preveda o se si tratta di balconi aggettanti o sporti (sentenza Consiglio di Stato n. 5552/2016 del 30/12/2016)
- In Senato la bozza del Decreto correttivo del Codice degli Appalti D.Lgs. 50/2016
- Aggiornata la linea guida dell'Agenzia delle Entrate per le ristrutturazioni edilizie

Acustica

- Approvati il 17/02/2017 i due decreti legislativi in materia di specializzazione acustica. In futuro, per operare in tale ambito, non sarà sufficiente un diploma tecnico, ma sarà necessaria una laurea ed un master o corso universitario specifici

Condominio

- Dei danni causati dalla scarsa manutenzione della strada privata ma di uso pubblico risponde il Comune per effetto della responsabilità da custodia (sentenza Corte di Cassazione n. 3216 del 07/02/2017)
- L'assegnazione esclusiva di posti auto condominiali deve avvenire con atto notarile non bastando la semplice delibera assembleare (sentenza Corte di Cassazione n. 23660 del 21/11/2016)
- E' da considerarsi di natura condominiale il danno da infiltrazione causato dal tubo/braga di raccordo tra lo scarico privato e la colonna condominiale (sentenza Tribunale di Pescara n. 948 del 01/06/2016)
- Il condomino che permette ai propri animali domestici di disturbare gli altri condomini è responsabile del danno causato (sentenza Suprema Corte Sezione Penale n. 5613 del 07/02/2017)

Efficienza energetica

- Prorogata a tutto il 2017 la riduzione al 50% dell'IVA per l'acquisto di case ad alta efficienza energetica (Milleproroghe Decreto Legge n. 244 del 30/12/2016)
- Il contesto ambientale non soffre di pregiudizio derivante dalla posa di pannelli fotovoltaici in copertura a fabbricato ricadente in zona di notevole interesse pubblico se la copertura mantiene uniformità di cromatica e se la posa copre integralmente il tetto (sentenza Consiglio di Stato n. 856 del 23/02/2017)

Diritti reali - successioni e compravendite

- Il notaio rogante non è tenuto alla verifica della veridicità delle dichiarazioni del venditore in merito all'estinzione di un debito ipotecario (sentenza Cassazione Civile, Sezione III, n. 21792 del 27/10/2015)
- Il lecito utilizzo del Trust non deve ricondursi alla volontà di sottrarre una quota del proprio patrimonio ai fini della frode ai creditori; in taluno caso i beni immessi nel Trust familiare sono sequestrabili (sentenza Corte di Cassazione n. 8041 del 20/02/2017)
- La proprietà del volume esistente tra le travi controsoffittate e la sovrastante soletta spetta al proprietario dell'unità sottostante (sentenza Cassazione n. 3893 del 14/02/2017)
- L'accertamento immobiliare è legittimo se in atto di compravendita è stato indicato un valore minore rispetto al mutuo erogato dall'istituto di credito (sentenza Cassazione Civile, Sezione V, n. 26485 del 21/12/2016)

• Il nuovo bando ISI 2016

Sulla Gazzetta Ufficiale del 23 dicembre 2016 è stato pubblicato l'Avviso pubblico ISI 2016 relativo al finanziamento di progetti per l'adozione di modelli organizzativi e di responsabilità sociale, per la bonifica da materiali contenenti amianto e per micro e piccole imprese operanti in specifici settori di attività. Destinatario del finanziamento sono le imprese, anche individuali, ubicate in ciascun territorio regionale e iscritte alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ad esclusione delle micro e piccole imprese agricole operanti nel settore della produzione agricola primaria dei prodotti agricoli.

Sono finanziabili le seguenti tipologie di progetto:

1. Progetti di investimento;
2. Progetti per l'adozione di modelli organizzativi e di responsabilità sociale;
3. Progetti di bonifica da materiali contenenti amianto;
4. Progetti per micro e piccole imprese operanti in specifici settori di attività.

Le imprese possono presentare un solo progetto riguardante una sola unità produttiva per una sola tipologia di progetto tra quelle sopra indicate.

Il finanziamento, in conto capitale, è

pari al 65% delle spese ammesse ed è calcolato sulle spese sostenute al netto dell'IVA. Per i progetti di investimento, i progetti per l'adozione di modelli organizzativi e di responsabilità sociale, i progetti di bonifica da materiali contenenti amianto il finanziamento massimo erogabile è pari a 130.000,00 Euro ed il finanziamento minimo ammissibile è pari a 5.000,00 Euro.

Per le imprese fino a 50 dipendenti che presentano progetti per l'adozione di modelli organizzativi e di responsabilità sociale non è fissato il limite minimo di finanziamento. Per i progetti per micro e piccole imprese operanti in specifici settori di attività il finanziamento massimo erogabile è pari a 50.000,00 Euro e il finanziamento minimo ammissibile è pari a 2.000,00 Euro.

La domanda deve essere presentata in modalità telematica. Sono previste tre distinte fasi procedurali:

Prima fase: inserimento online della domanda e download del codice identificativo

Dal 19 aprile 2017, fino alle ore 18.00 del 5 giugno 2017, nella sezione "Accedi ai servizi online" del sito Inail le imprese registrate avranno a disposizione

• Quadro generale della prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro

Dovrebbe esser già ben noto a qualunque impresa, ma l'argomento è quanto mai attuale e valevole di un approfondimento di massima.

Il Decreto Legislativo 81/2008, cosiddetto Testo Unico della Sicurezza, ha riorganizzato il quadro normativo italiano ai fini della prevenzione degli infortuni sul lavoro sancendo obblighi e prescrizioni non solo per i cantieri, ma per ogni impresa e lavoratore in generale.

In linea generale, ogni qualvolta si crei un'impresa, di diritto o di fatto che sia, è necessario individuare alcune figure aziendali che, in seguito ad un'adeguata formazione, potranno informare i lavoratori ed assumersi le dovute responsabilità. Come

accennato, l'impresa può essere di diritto con tanto di titolare e dipendenti, ma anche di fatto, caratterizzata ad esempio da più lavoratori autonomi che collaborano in opera e con strumentazione ai fini dell'espletamento dell'attività lavorativa. Le figure che la legge prescrive di individuare ogni qualvolta si configuri un'impresa sono:

- Datore di Lavoro;
- Dirigente;
- Preposto;
- Responsabile - Addetto del servizio di prevenzione e protezione;
- Medico competente;
- Rappresentante dei lavoratori;
- Lavoratori;



- Addetti al primo soccorso;
- Addetti alla lotta antincendio.

Il datore di lavoro rappresenta, chiaramente, la figura con più rilievo e responsabilità, ma tutte risultano, comunque, fondamentali per il più corretto funzionamento della sicurezza sul luogo di lavoro. Quest'ultima deve essere intesa non solo come una formalità necessaria per individuare il responsabile di un gravissimo incidente in cantiere, bensì deve essere pensata come il metodo più idoneo per far sì che l'attività lavorativa crei il minor danno possibile alla salute del lavoratore e che quest'ultimo sia adeguatamente informato e formato dalle figure superiori sui rischi che corre nella sua attività lavorativa; la normativa di settore è volta per lo più alla prevenzione.

I rischi, dunque, non devono solo essere intesi come la grave caduta dall'alto, dove potrebbero anche non esservi rimedi per lo sfortunato lavoratore, ma anche il semplice dolore lombare a causa di una non idonea posizione dinanzi al terminale del computer, la perdita nel tempo di sensibilità uditiva a causa di rumori o vibrazioni, lo sviluppo di allergie causate dal continuo contatto con polveri o prodotti chimici particolari e così via.

Solamente per le imprese familiari e per i lavoratori autonomi sono previste delle procedure più snelle, ma anche per loro la valutazione dei rischi durante le attività lavorative resta il punto fondamentale. Solamente una volta individuati i rischi si potrà verificare la eventuale gravità del



danno che potrebbe generarsi ed il conseguente mezzo di prevenzione più indicato. Nell'ambito dell'edilizia, l'attività cantieristica è interessata da rischi intrinseci all'attività di ogni singola impresa, ma anche dall'interferenza e compresenza tra le imprese stesse che potrebbe verificarsi. Nell'ambito cantieristico è fondamentale ricordare che l'onere della verifica dell'idoneità di ogni impresa/lavoratore può essere meglio vigilata dal Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione quando nominato, ma se quest'ultima figura non dovesse essere nominata la verifica spetta al Direttore dei Lavori ed alla committenza. In ogni caso sono numerosi gli ambiti trattati dal D.Lgs. 81/2008, la cantieristica nel Titolo IV, i Computer nel Titolo VII, le sostanze pericolose nel Titolo IX e così via.

• Gli ultimi mesi del piano casa in Piemonte

Tramite la Legge Regionale n. 24 del 05/12/2016 è stato prorogato fino al 30/06/2017 il termine ultimo per l'attuazione degli ampliamenti in deroga tramite il cosiddetto



Piano Casa. Il Piano Casa è stato ideato nel 2009 al fine di agevolare l'ampliamento delle abitazioni in misura non superiore al 20% della volumetria esistente; all'epoca tale possibilità aveva una scadenza che successivamente è stata prorogata di anno in anno, poiché garantisce un migliore sfruttamento dei beni immobili esistenti senza un ulteriore utilizzo di aree non ancora intaccate dall'edilizia. A dicembre 2016 però, la proroga non è più stata annuale, bensì è stato fissato il termine ultimo nel 30/06/2017 come già detto in apertura. Non sono date a conoscere le particolari motivazioni di tale scelta, ma tutto lascerebbe presagire che non ci sia più ul-

teriore spazio per proroghe. L'ampliamento del 20% della cubatura è da intendersi in deroga alla normativa locale vigente e, pertanto, renderebbe possibile un ampliamento anche laddo-

ve il piano regolatore non lo renderebbe possibile o addirittura in aggiunta all'ampliamento che eventualmente potrebbe consentire lo stesso piano regolatore.

L'ampliamento non può comunque superare i 200 metri cubi e ad intervento compiuto il fabbricato nel suo complesso non dovrà superare i 1.200 metri cubi. Il piano casa può essere sfruttato per abitazione uni e bifamiliari o per la chiusura di loggiati e porticati in edifici a schiera previa la presentazione di un progetto unitario, per la chiusura del piano pilotis; particolari opportunità vengono inoltre garantite dalla medesima normativa anche per la demolizione

con successiva ricostruzione in ampliamento e per l'ampliamento di fabbricati non residenziali.

Chiaramente, lo sfruttamento del Piano Casa dovrà avvenire nel pieno rispetto della normativa sulla sicurezza e l'igiene nei cantieri, nel rispetto di particolari prescrizioni in materia energetica, il rispetto della normativa in materia statica nonché sismica e previo il pagamento degli oneri dovuti nei confronti del comune competente.

Gli edifici eventualmente interessati da interventi inerenti il Piano Casa devono essere realizzati non abusivamente entro il 31/12/2012.

Per il rispetto dell'iter burocratico è fondamentale che la richiesta del Permesso di Costruire avvenga in data antecedente al 30/06/2017, dopo di che, nonostante sia scaduto il termine ultimo, l'iter per il rilascio del Permesso di Costruire da parte dell'Ufficio Tecnico comunale potrà proseguire.

• Informazioni di contatto

Studio Tecnico geometra Davide GALFRE'

CELL. 340/7317914
MAIL: galfre.davide@libero.it

STUDIO TECNICO IN:

- Saluzzo (CN) Corso Italia 72 - 12037 presso Studio Legale e Tributario
- Busca (CN) Frazione San Chiaffredo, Via Antica di Cuneo 50 - 12022
- Possibilità di ricevere la clientela anche in Cuneo

VISITA IL SITO
www.geomdavidegalfre.jimdo.com

Nato e cresciuto in provincia di Cuneo dove svolge la libera professione di geometra occupandosi di dare consulenza in ambito tecnico ed immobiliare in modo più completo possibile, raccogliendo e rinnovando la sfida del “geometra di una volta” il cui consiglio prima di ogni attività era pressoché necessario. Assistenza ad atti di compravendita, pratiche edilizie e catastali, attestati di prestazione energetica, stime, perizie e valutazioni, dichiarazioni di successione, contratti di locazione, detrazioni fiscali sono solo alcuni esempi di attività in cui alla competenza di base dello studio tecnico di geometra si affianca il continuo aggiornamento necessario per la buona riuscita di qualunque operazione tecnica ed immobiliare. E' autore di pubblicazioni su riviste locali.

ULTERIORI STUDI ED APPROFONDIMENTI TECNICI SU:



Quotidiano online per professionisti di libera informazione specifica del settore tecnico curato da Maggioli Editore con cui lo Studio Tecnico geometra Davide GALFRE' collabora in qualità di blogger.

**L'IMPRENDITORE
AGRICOLA**
della PROVINCIA GRANDA

Mensile distribuito nel nord Italia a tutti i coltivatori diretti ed imprenditori agricoli di libera informazione specifica del settore rurale curato da Réclame s.r.l. Editore con cui lo Studio Tecnico geometra Davide GALFRE' collabora in qualità divulgatore tecnico.