



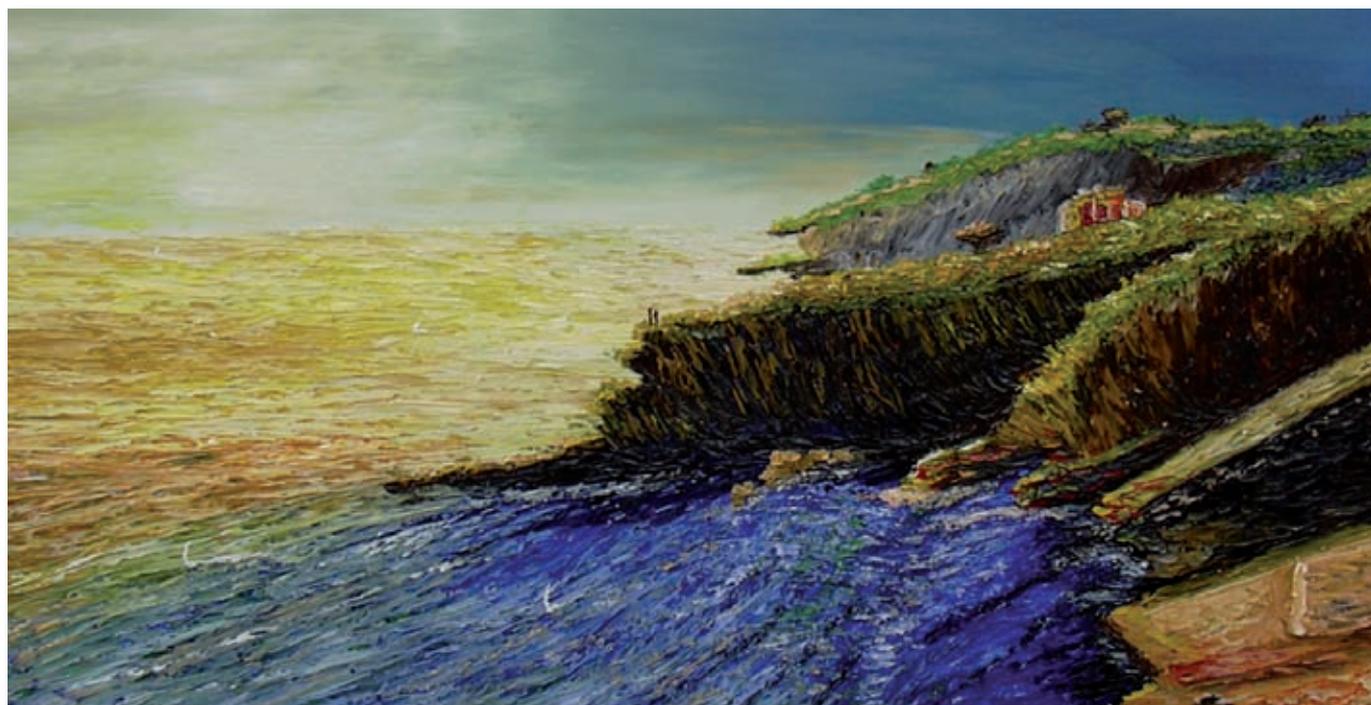
**Geometra DAVIDE GALFRÈ**

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 - "Guardando verso il mare" 60x100 cm  
olio materico a spatola su tavola - 2017*

# RASSEGNA TECNICA

*A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ  
Numero 12 - Luglio 2017*

## • Sommario

<i>Novità e notizie.....</i>	<i>1</i>
<i>La locazione di un immobile abusivo.....</i>	<i>3</i>
<i>I tunnel fra convenienza, comune e catasto.....</i>	<i>5</i>
<i>Verità e tabù sulle canne fumarie.....</i>	<i>7</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>9</i>

## Fisco e tributi

- Con il provvedimento pubblicato dall’Agenzia delle Entrate il 08/06/2017 vengono indicate le modalità per accedere al Sismabonus tramite la cessione del credito d’imposta
- La plusvalenza generata dall’attività edificatoria è tassata quand’anche il terreno sia stato acquistato tramite successione (sentenza Corte di Cassazione n. 13071 del 24/05/2017)
- Scadono il 7 e il 24 di luglio i termini per la presentazione del 730

## Sicurezza in cantiere

- Il Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione dei lavori deve garantire un monitoraggio costante presso il cantiere, ma non si chiarisce con quale cadenza (sentenza Corte di Cassazione n. 199770 del 27/04/2017)
- Anche la zona di transito per lo scarico del materiale dal furgone alla zona stoccaggio è da considerare cantiere e, di conseguenza, deve essere protetta dai rischi, specialmente se in quota (sentenza Cassazione, sez. IV, n. 25554/2017)
- Pubblicate dall’INAIL nuova scheda informativa sul rischio di caduta dall’alto dei lavoratori in cantiere
- Anche i ponteggi a piano autosollevanti sono da considerare attrezzature soggette alla Direttiva Macchine, installati da personale con specifica formazione secondo le regole dettate dal fabbricante (interpello dell’Assessorato alla tutela della salute e sanità della Regione Piemonte del 26/06/2017)

## Stime e perizie - L’esperto del Giudice

- Le fonti su cui è basata la stima di valutazione devono essere esplicitate al fine dell’affidabilità e competenza del giudizio (sentenza Corte di Cassazione, sez. I, n. 9684 del 14/04/2017)

## Condominio

- La responsabilità dei danni subiti da un inquilino derubato sfruttando il ponteggio è in capo all’impresa che non ha utilizzato le dovute precauzioni per un uso improprio del ponteggio ed in capo al condominio che ha affidato i lavori ad un’impresa inidonea oltre che a non aver vigilato alla custodia del ponteggio (ordinanza Corte di Cassazione n. 15176/17 del 20/06/2017)

## Edilizia/Urbanistica

- I costi eccessivi derivanti dalla rottura di una tubazione, anche se in proprietà privata, non sono da addebitare all'utente se il creditore avrebbe potuto evitare il sovra consumo adoperando l'ordinaria diligenza (sentenza Tribunale di Brindisi, n. 8888/2017)
- Anche i progettisti sono tenuti alla verifica dei requisiti prestazionali e della marcatura CE dei materiali da costruzione, pena ammenda e reclusione a seconda del materiale (art. 20 e segg. D.Lgs. 10/06/2017 in attuazione del Regolamento UE n. 305/2011)
- Al via il SismaBonus per l'acquisto di Case antisismiche in zona sismica (cosiddetta "Manovrina 2017")
- L'esclusione dal pagamento degli oneri concessori è prevista per eventi di forza maggiore e non anche per eventi isolati, quali un incendio che aveva distrutto un fabbricato (sentenza TAR Lombardia n. 1319 del 12/06/2017)

## Catasto

- Creata la nuova categoria catastale F/7 senza rendita per il censimento delle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione con fibra ottica e banda ultra larga

## Efficienza energetica

- Scade il 30/06/2017 il termine ultimo per l'installazione di valvole per la termoregolazione all'interno di edifici dotati di impianto di riscaldamento centralizzato
- Dal 27/06/2017 il SIPEE per la spedizione delle APE in Regione Piemonte sarà compilabile solo tramite l'inserimento dei dati in formato XLS e non sarà più accettato l'inserimento manuale dei dati
- Pubblicate dal Ministero dello Sviluppo nuove FAQ nell'ambito dell'installazione delle termovalvole

## Diritto privato - Successioni e compravendite

- La responsabilità della corretta identificazione delle parti contraenti in atti spettano in capo al Notaio rogante (sentenza Cassazione Civile, sezione III, n. 11767 del 12/06/2017)
- Il pagamento della maggiore imposta di registro, ipotecaria e catastale a causa del disconoscimento dell'agevolazione fruita a causa della perdita dei requisiti da parte del cedente è a carico delle parti senza che il notaio abbia alcuna responsabilità all'infuori della riscossione in funzione dell'interesse generale (sentenza Cassazione Civile, sez. V, n. 12257 del 17/05/2017)

## • La locazione di un immobile abusivo

Una recente sentenza, la n. 9558/2017 della Corte di Cassazione sezione III Civile, ha chiarito un elemento che non sempre è chiaro, anzi...

L'argomento centrale è la validità di un contratto di locazione avente ad oggetto un immobile abusivo. Infatti, se la situazione urbanistica dell'immobile non è conforme alla normativa vigente, ma, ciò nonostante, l'immobile risulti comunque utilizzabile in modo soddisfacente da parte del conduttore per i propri scopi, allora il contratto può ritenersi valido?

Secondo la sentenza della Cassazione Civile, sezione III, n. 9558 del 13/04/2017, ai fini della validità di un contratto di locazione non ha alcuna rilevanza la conformità in materia urbanistica dell'immobile stesso, soprattutto se il locatario è a conoscenza della situazione irregolare dell'immobile; il carattere irregolare rappresenterebbe, dunque, una responsabilità nei confronti dello Stato ma certamente non anche nei confronti del locatario. Tale tesi viene ancor più avvalorata se l'irregolarità urbanistica non ha in alcun modo impedito al locatario l'esecuzione delle proprie attività per cui l'immobile era stato locato.

Conferma in parte tale indirizzo, ad esempio, la precedente sentenza della Cassazione n. 12286 del 07/06/2011 con cui, invece, si pronunciava che la locazione di un immobile sprovvisto di abitabilità e di idoneità all'esercizio di un'attività commerciale non può ritenersi valido.

Più forte ancora è stata, invece, la presa di posizione da parte del Tribunale di Taranto con la sentenza n. 298 del 27/01/2015 con cui si è pronunciato che il contratto di locazione che riguarda un immobile realizzato senza idonea autorizzazione edilizia non è valido, poiché si produrrebbe un reddito derivante dal godimento di un bene immobile che non avrebbe ragion di esistere.

I vari casi passati in rassegna delineano una situazione differente di caso in caso, ma che a ben vedere hanno almeno due elementi in comune:

- la valutazione del grado di irregolarità edilizio/urbanistica dell'immobile;
- la possibilità o meno da parte del conduttore di esercitare l'attività per cui l'immobile è stato locato.

In tal senso si può dire, in conclusione, che se viene a mancare la regolarità edilizia (cioè manca una vera e propria autorizzazione per costruire l'immobile)



o manca l'agibilità allora il contratto potrebbe ritenersi nullo, poiché la locazione riguarderebbe un immobile che non potrebbe esistere oppure in cui non esistono le condizioni d'utilizzo; nel caso in cui le irregolarità fossero più limitate ed a conoscenza del locatario, il quale può comunque svolgere la propria attività poiché ne sussistono le condizioni, allora il contratto potrebbe ritenersi

valido.

Si evince da tutta l'analisi che la questione della regolarità edilizia è diventata, dunque, sempre più fondamentale, non solo nell'ambito delle compravendite, ma in qualunque ambito della vita utile di un fabbricato ed occorre porvi sempre la più ampia attenzione.

## • I tunnel fra convenienza, comune e catasto

Trovano sempre più largo impiego, grazie alla massiccia opera pubblicitaria ed alla loro effettiva praticità, le costruzioni a “tunnel” ad uso ricovero attrezzi e materiali da agricoltura. La loro praticità nel montaggio che non comporta alcuna opera edilizia né sbancamenti imponenti di terra o getti di cemento, oltre alla possibilità di poter essere realizzati con qualsivoglia dimensionamento ha fatto sì che il loro

utilizzo aumentasse considerevolmente, soprattutto negli ultimi anni. Occorre, però, prestare molta attenzione a questa tipologia costruttiva poiché, nonostante non siano presenti fondamenta stabilmente ancorate al suolo, nonostante non ci sia cemento, plinti e quant'altro, è doveroso presentare al Comune un'adeguata pratica edilizia. E' possibile, tra l'altro, che alcuni comuni non permettano costruzioni





## • Verità e tabù sulle canne fumarie

Le canne fumarie rappresentano un argomento quanto mai complesso e particolare, nonostante l'entità dei lavori possa sembrare modesta i rischi che si corrono possono essere alti e, dunque, senza l'aspettativa della massima esaustività, si tenta con questo articolo di porre un minimo di chiarezza. Nell'ambito della costruzione, così come della successiva manutenzione, la ditta/impresa o lavoratore autonomo che esegue le opere deve essere specializzata e abilitata. Questo rappresenta un dettaglio che non molti conoscono e ciò causa una grave concorrenza sleale nei confronti degli installatori qualificati; essendo le canne fumarie classificate come "impianto" dalla vigente normativa in materia (il D.M. 37/08), per la loro realizzazione e posa in opera non basta essere un'impresa edile qualunque, ma deve essere qualificata. Tale qualificazione, o abilitazione che dir si voglia, non basta che sia fatta a parole, ma deve essere riportata nella visura camerale dell'impresa; più in particolare sulla visura camerale deve essere presente la dicitura che riporta la qualifica di installatore di canne fumarie ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lettera c) del D.M. 37/08.

E' fondamentale, quando si interviene per ristrutturare la canna fumaria esistente o per realizzarne una nuova, che il committente dei lavori chieda all'impresa affidataria dei lavori la visura camerale e ne

verifichi le competenze.

Quando invece si procede con la l'ordinaria pulizia della canna fumaria o con una video ispezione non è necessaria alcuna abilitazione o qualifica particolare, ma è pacifico che sarebbe meglio affidarsi ad imprese o lavoratori specializzati nel settore delle canne fumarie come spiegato in precedenza.

Quando si parla di pulizia o di ristrutturazione delle canne fumarie esistenti è assolutamente necessario parlare anche di amianto: materiale pericolosissimo che va trattato con la massima cautela, ma i cui rischi in cantiere spesso non vengono adeguatamente valutati, soprattutto per paura delle lungaggini e delle burocrazie. Sotterrare l'amianto o romperlo unitamente ad altri calcinacci o disperderlo sulle rive di un fiume rappresenta un comportamento incosciente, eseguito, a parere dello scrivente, solamente a causa della non consapevolezza della sua pericolosità.

In pratica, prima di smantellare una canna fumaria in cemento-amianto, si deve contattare un'impresa specializzata (iscritta nella categoria 10 dell'Albo dei Gestori Ambientali) ed un professionista esperto in materia che, insieme, definiscano il metodo operativo e le pratiche necessarie prima dell'effettivo smantellamento ai fini della massima sicurezza sia dei lavoratori in cantiere sia dei futuri occupanti dell'edificio.



Quando si procede con la pulizia della canna in cemento-amianto è opportuno valutare il metodo operativo che possa meno di tutti danneggiare le pareti della canna fumaria; normalmente, le spazzole utilizzate durante la pulizia sono abbastanza grossolane da riuscire a grattare le pareti della canna fumaria, oltre che pulire le stesse dalla fuliggine, causando così il distacco dalle pareti stesse del polverino di amianto (invisibile ed impercettibile all'occhio ed all'olfatto umano). Nell'ambito delle operazioni di pulizia è fondamentale che venga sigillata la parte inferiore della canna fumaria con un doppio strato di polietilene di modo che non si contaminino i locali e gli ambienti con l'amianto e la fuliggine né in fase di pulizia né in fase di rimozione del primo strato di polietilene (di fatto con il se-

condo strato si deve avvolgere all'interno il primo strato, quello eventualmente contaminato d'amianto e fuliggine). Sarebbe anche importante, se tecnicamente possibile, che insieme alla spazzola per la pulizia si cali, in qualche modo, un tubo di aspirazione che assorba subito le sostanze derivanti dalla pulizia. Questo può essere un metodo valido anche per la protezione dalla sola fuliggine, anche quando la canna fumaria non è in cemento-amianto. Bisogna dire che nell'ambito dell'amianto e della sicurezza dei lavori si potrebbe aprire migliaia di discorsi che, chiaramente, non sono racchiudibili in un articolo simile.

Per dovere di cronaca si ricorda che la certezza dell'assenza di amianto si ha solamente se la canna fumaria è stata realizzata dopo il 1994.

## • Informazioni di contatto

Studio Tecnico geometra Davide GALFRE'

CELL. 340/7317914  
MAIL: [galfre.davide@libero.it](mailto: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](http://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'IMPRESBITORE  
AGRICOLE**

*Mensile distribuito nel nord Italia, a tutti gli 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.*