



Informazioni e approfondimenti professionali a cura
della **Consulta Nazionale Femminile "DONNE GEOMETRA"**

Consiglio Nazionale Geometri

presso Ministero di Giustizia

Indirizzo del Sito : <http://xoomer.virgilio.it/donnegeometra/>

N. 4 - Aprile 2007

❖ ABOLITA LA PENALE SU ESTINZIONE ANTICIPATA MUTUI

Tra le novità del nuovo "pacchetto" di misure liberalizzatrici proposto dal Ministro per lo Sviluppo Economico, Pierluigi Bersani, e approvato dal Consiglio dei Ministri del 25 gennaio scorso, vi è l'abolizione della penale sull'estinzione anticipata dei mutui immobiliari.

La norma tutela, in particolare, gli acquirenti della prima casa, consentendo loro di richiedere l'estinzione anticipata o parziale del mutuo contratto con la banca senza pagare alcuna penale. Per i mutui che verranno stipulati dopo l'entrata in vigore del decreto, ogni clausola contraria sarà nulla di diritto.

L'Abi e le associazioni dei consumatori definiranno i modi per riportare ad equità i contratti di mutuo già stipulati, anche mediante la soppressione delle clausole penali.

Eliminata anche l'autentica notarile per cancellare l'ipoteca sulla casa. Una volta estinto il mutuo contratto con la banca non è più necessaria l'autentica del notaio; d'ora in poi l'istituto di credito dovrà comunicare entro 30 giorni l'avvenuta estinzione del mutuo alla Conservatoria, che provvederà d'ufficio alla immediata cancellazione dell'ipoteca. Gli operatori avranno 60 giorni per adeguarsi alle nuove norme.

Introdotta, infine, la portabilità del mutuo: chi ha contratto un mutuo potrà trasferirlo alla banca con cui stipula un nuovo contratto di finanziamento, anche mediante scrittura privata, senza perdere i benefici fiscali previsti per la prima casa.

Ricordiamo che le misure relative alla cancellazione dell'autentica notarile per l'ipoteca e alla portabilità del mutuo fanno parte del decreto legge e saranno operative subito dopo la pubblicazione del decreto legge in Gazzetta Ufficiale; la cancellazione della penale sull'estinzione anticipata del mutuo, pur essendo inserita nel medesimo decreto legge, dovrà attendere la successiva emanazione di apposite disposizioni applicative.

❖ IMMOBILI- CHIARIMENTI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.INDICAZIONI OPERATIVE SULLE NOVITA' OPERATIVE SULLE NOVITA' INTRODOTTE DAL DECRETO FISCALE.

Con la Circolare n. 1 del 19 gennaio 2007, l'Agenzia delle Entrate ha fornito i primi chiarimenti in merito alle disposizioni di carattere fiscale contenute nel decreto-legge n. 262 del 2 ottobre 2006, convertito dalla legge n. 286 del 24 novembre 2006 (decreto fiscale collegato alla Finanziaria 2007).

Tra le disposizioni del decreto, su cui l'Agenzia si sofferma, vi sono le prestazioni di servizi rese da professionisti domiciliati negli Stati a fiscalità privilegiata: il decreto infatti introduce nell'articolo 110 del testo unico delle imposte sui redditi un nuovo comma, che estende il regime di indeducibilità delle

componenti negative derivanti da rapporti economici intercorsi con “paradisi fiscali” anche alle prestazioni rese da professionisti domiciliati in tali paradisi.

Il decreto fiscale estende agli immobili oggetto di contratti di leasing, l’indeducibilità dell’ammortamento del costo delle aree occupate e pertinenziali, introdotta dal decreto Bersani. Ai fini della determinazione del costo dei fabbricati, il costo delle aree occupate dalla costruzione e delle pertinenze deve essere dedotto. La norma si applica dall’esercizio in corso al 4 luglio 2006.

La norma mira a rendere il trattamento fiscale dei canoni relativi all’acquisizione in leasing di un fabbricato, per la quota parte riferibile al terreno sul quale il fabbricato insiste, equivalente a quello applicabile al costo sostenuto per l’acquisizione del medesimo fabbricato a titolo di proprietà. In altre parole, così come l’acquisto delle aree occupate dalla costruzione, realizzato con mezzi finanziari esterni, avrebbe comportato la deducibilità degli interessi passivi relativi al finanziamento, allo stesso modo sono deducibili gli interessi passivi corrisposti per l’acquisizione della medesima area con un contratto di leasing.

❖ OMA PROGETTA TORRE RESIDENZIALE DI 150 METRI A SINGAPORE

Quattro torri sfalsate sospese attorno ad un nucleo centrale

Quattro torri verticalmente sfalsate l’una rispetto all’altra appaiono sospese nello skyline come ascensori comunicanti con uno stesso nucleo centrale fermi a differenti altezze.

Si tratta del primo progetto dello studio **OMA (Office for Metropolitan Architecture)** a **Singapore**: una [torre residenziale di 153 metri](#) che si sviluppa fino a 36 piani su complessivi 20mila metri quadrati di superficie.

I quattro volumi disposti verticalmente in posizioni sfalsate l’uno rispetto all’altro riducono al minimo l’ingombro dell’edificio nell’area. E gli spazi al pian terreno che risultano liberi grazie a tale scelta progettuale sono destinati ad ospitare attività per il tempo libero.

Il progetto è stato commissionato allo studio OMA dalla Far East Organization, importante società di sviluppo di Singapore.

“La collaborazione con la Far East Organization – commenta **Ole Schreeren**, progettista alla guida dello studio **OMA Pechino** – rappresenta una grande opportunità per confermare il nostro impegno in Asia”.

“Il progetto ridistribuisce verticalmente la superficie del piano su quattro torri sfalsate che danno forma ad un grattacielo in cui architettura ed urbanistica si fondono attraverso meccanismi che creano un valore aggiunto. In tal senso l’architettura va oltre la forma generando qualità simbiotiche”.

❖ ISTAT – PERIODO RIFERIMENTO :MARZO 2007

Aggiornato il 13 aprile 2007

Indice generale	129,0
Variazione percentuale rispetto al mese precedente	+0,2
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese dell'anno precedente	+1,5
Variazione percentuale rispetto allo stesso mese di due anni precedenti	+3,6

❖ SONO UNA DONNA E GUADAGNO MENO

Le disparità retributive tra uomini e donne sono una caratteristica strutturale non limitata al mercato del lavoro italiano. Buona parte di esse dipendono da differenze nella composizione della forza lavoro e nel profilo dell’occupazione: le donne lavorano meno degli uomini (in termini di ore settimanali), sono concentrate in settori dove il salario medio è più basso, e usufruiscono di più di contratti part-time. Un’osservazione più ampia mostra però che, eliminando queste differenze, relative al profilo occupazionale, resta una parte notevole del dislivello registrato tra i salari. A parità di professione e di inquadramento contrattuale le donne guadagnano meno degli uomini.

Le radici di questo fenomeno vanno ricercate sia tra fattori “esterni” alle imprese, che riguardano i carichi familiari, la propensione all’attività e le scelte nate all’interno della stessa famiglia, che tra fattori “interni”,

come la valutazione delle domande da parte delle aziende, e i modelli di organizzazione del lavoro. C'è poi il radicato contesto socio-culturale, in cui è la donna a svolgere un ruolo dominante nelle attività di cura e organizzazione della famiglia. Questo crea delle differenze nell'atteggiamento delle offerte rispetto al genere, col fine di monetizzare la maggiore flessibilità della componente maschile (gli uomini sono propensi a variazioni di orario, straordinari, viaggi di lavoro). Le aziende stesse (sempre per il quadro culturale) hanno spesso, ed erroneamente, un'attesa di produttività inferiore nei confronti della componente femminile dell'occupazione, che porta al fenomeno del sottoinquadramento. In questo modo si restringono per le donne prospettive di carriera che, oltre al gap salariale, determinano lo squilibrio tra la percentuale maschile e quella femminile ai vertici societari.

Secondo un'indagine FederManager è nei profili di punta che il divario salariale è maggiore: un direttore generale donna guadagna il 28,1% in meno di un uomo, un direttore amministrativo il 18,5% in meno e un direttore delle risorse umane il 15% in meno. Numerose ricerche, tra cui quella condotta da Avon e il sondaggio del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, mostrano gli stessi risultati, indicando l'Europa Occidentale seconda soltanto al Medio Oriente come gap salariale tra uomini e donne.

Bisognerebbe guardare le donne lavoratrici come una risorsa importante per il futuro, come fanno i giovani e fiorenti stati dell'Est Europeo, dove la percentuale femminile in incarichi di prestigio è quasi alla pari di quella maschile. Anche se ultimamente il mondo degli affari inizia a capire che, con l'attuazione di politiche a favore della famiglia, il personale femminile viene incoraggiato a rimanere nell'azienda per far crescere la produttività. Anche i governi e i sindacati stanno promuovendo una riforma dell'occupazione e della legislazione sociale che garantisca alle donne con bambini il loro livello di responsabilità, i loro benefici e la loro capacità di reddito.

❖ **LIBERALIZZAZIONI : ECCO LA LISTA E I DETTAGLI DI QUELLE APPROVATE AL SENATO**

L'Aula di Palazzo Madama ha votato la fiducia al governo, sul Dl Bersani sulle liberalizzazioni. Il computo definitivo dei voti è stato di 161 voti favorevoli e 153 contrari.

Ecco cosa cambia, in termini di novità e vantaggi per i cittadini-consumatori e le imprese.

Telefonia: per la ricarica dei cellulari si paga quello che si consuma: stop ai costi fissi e ai contributi per la ricarica di carte prepagate (anche via bancomat o in forma telematica) aggiuntivi rispetto al costo del traffico telefonico richiesto. Gli operatori si sono adeguati dal 5 marzo scorso. Il credito telefonico delle carte prepagate non può più avere una scadenza (oggi è generalmente pari a 12 mesi). L'utente non rischierà più di chiamare un numero di cellulare pensando, erroneamente, di usufruire di una telefonata economicamente più vantaggiosa perché appartenente alla sua stessa compagnia. L'Autorità per le Garanzie nelle comunicazioni, infatti, determina le modalità per consentire all'utente, a sua richiesta, al momento della chiamata da numero fisso o cellulare e senza alcun addebito, di conoscere l'indicazione dell'operatore che gestisce il numero chiamato.

Telefonia fissa e Internet: anche per la ricarica delle carte prepagate, ricarica delle carte prepagate Tv e Internet, si paga quello che si consuma. La norma originariamente prevista per la telefonia mobile è stata estesa. Il divieto scatta dal giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. Salta l'obbligo per gli utenti di restare fedeli agli operatori di telefonia e di reti televisive e di comunicazione elettronica, indipendentemente dalla tecnologia utilizzata: i contratti di adesione stipulati con tali operatori devono prevedere la facoltà del contraente di recedere dal contratto e di trasferire l'utenza in qualsiasi momento e senza spese non giustificate da costi dell'operatore (alcuni operatori oggi impongono la fornitura del servizio per 12 mesi). Gli operatori non possono, inoltre, imporre un obbligo di preavviso superiore a 30 giorni.

Strade e Autostrade: tabelloni posti all'inizio e lungo la tratta daranno informazioni su listino prezzi comparati delle stazioni di servizio presenti lungo il percorso; gravi limitazioni del traffico che saranno segnalate prima del pagamento del pedaggio. Apposite convenzioni consentiranno all'automobilista di ricevere le stesse informazioni via radio e sms. Il ministero dei Trasporti, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione, sottopone al Cipe una proposta per disciplinare, senza oneri aggiuntivi

per il bilancio pubblico, nell'ambito delle concessioni autostradali e stradali, l'installazione di questi nuovi strumenti di informazione e la sottoscrizione di convenzioni con emittenti e gestori di telefonia.

Tariffe aeree: Il cittadino ora non sarà più "sedotto" da offerte ingannevoli. Numerose sono, infatti, le offerte promozionali nelle quali il prezzo netto figura in un campo decisamente visibile al cittadino e, invece, il supplemento (spesso denominato "tasse" senza specificare di cosa si tratti) figura in un campo visivo minimale, oltre ad essere indicato con caratteri minuscoli. Un supplemento che porta il prezzo effettivo per il consumatore a lievitare enormemente. Saranno vietate le offerte e i messaggi pubblicitari di voli aerei recanti l'indicazione del prezzo al netto di spese, tasse e altri oneri aggiuntivi. Fra 30 giorni simili offerte e messaggi saranno sanzionati quali pubblicità ingannevole. Le compagnie aeree dovranno anche indicare quanti posti sono disponibili al prezzo indicato nella promozione e per quali delimitati periodi è valida l'offerta.

Alimenti confezionati: Finalmente la data di scadenza dei prodotti alimentari confezionati salterà agli occhi immediatamente. L'indicazione della data di scadenza o del termine minimo di conservazione dei prodotti alimentari deve essere posta sulla confezione in uno spazio di facile individuazione da parte del consumatore e deve essere chiaramente leggibile e scritto in modo indelebile. Le industrie alimentari avranno 180 giorni per modificare le confezioni dei prodotti, mentre i prodotti già immessi sul mercato possono essere commercializzati fino allo smaltimento delle scorte.

Assicurazioni: Le compagnie assicurative non possono stipulare con i propri agenti contratti che prevedano clausole di distribuzione esclusiva di polizze relative al ramo danni. Si estende così a tutto il ramo danni il divieto previsto dall'art.8 della legge 248/06 di quest'estate e che scatterà dal 2008 per le polizze Rc auto.

L'obiettivo è quello di aumentare il livello di concorrenza e la possibilità di scelta da parte del consumatore. I nuovi contratti di agenzia, successivi alla legge di conversione, dovranno essere stipulati in base alla nuova normativa. Per i vecchi contratti, l'adeguamento dovrà comunque avvenire entro il **1 gennaio 2008**.

Le compagnie di assicurazioni non potranno più offrire polizze pluriennali con il vincolo decennale di durata, come attualmente previsto dal Codice Civile. Il contraente avrà la possibilità di disdire il contratto, di anno in anno, senza costi. In sostanza il consumatore, di fronte ad eventuali condizioni più vantaggiose da parte di altre compagnie, sarà libero di chiudere il contratto prima della scadenza finale prevista originariamente e quindi scegliere liberamente. In questo modo il governo pone rimedio ad una anomalia tutta italiana che ha prodotto effetti negativi sulla concorrenza del settore. Per i contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto la facoltà di recesso può essere esercitata soltanto dopo il terzo anno di vigenza del contratto. Un consumatore che stipula un nuovo contratto Rc Auto per un ulteriore veicolo acquistato della medesima tipologia (automobile con automobile, motorino con motorino), anche di proprietà di un familiare convivente, ha diritto all'assegnazione della classe di merito risultante dall'ultimo attestato di rischio sul veicolo già assicurato. L'attestato di rischio conserva la sua validità fino a 5 anni, anche in caso di interruzione dell'uso del veicolo. In caso di sinistro l'impresa di assicurazione non può variare in senso sfavorevole all'automobilista la classe di merito fino a quando non sarà accertata l'effettiva responsabilità. Nei casi in cui non sia possibile accertare la responsabilità principale, si prevede il computo pro quota in relazione del numero dei conducenti coinvolti nel sinistro ai fini della eventuale variazione di classe. Le compagnie di assicurazione devono comunicare tempestivamente tutti i casi di variazione peggiorativa della classe di merito degli automobilisti, in ossequio ai principi di trasparenza e di pubblicità. Il ministero dello Sviluppo economico, utilizzando i dati che saranno messi a disposizione dall'Isvap, organizzerà un servizio on line per consentire la scelta della polizza Rc auto più conveniente, a seguito della comparazione tra i prezzi di mercato offerti per il singolo profilo individuale.

Mutui: Dopo aver pagato interamente il mutuo contratto con una banca o una società finanziaria o un ente previdenziale, il cittadino-consumatore per avere la piena disponibilità del proprio immobile non si dovrà più fare carico di adempimenti e spese (notaio e quietanza da parte dell'istituto finanziario). L'ipoteca si estingue automaticamente sia una volta completato il pagamento del mutuo, sia alla sua scadenza naturale, a prescindere dalla durata. Il cittadino riceverà automaticamente e senza spese la quietanza di avvenuto pagamento da parte dall'istituto finanziario il quale ne trasmetterà una copia

all'Agenzia del Territorio (conservatoria dei registri immobiliari) secondo modalità fissate da un provvedimento che l'Agenzia emanerà entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione. Per i vecchi mutui già estinti e per i quali non sia stata ancora cancellata l'ipoteca, il cittadino può usufruire della nuova procedura richiedendo all'istituto finanziario la quietanza di avvenuto pagamento con lettera raccomandata. Non si pagano più penali in caso di estinzione anticipata di mutui contratti con istituti finanziari, banche ed enti di previdenza per acquistare o ristrutturare unità immobiliari ad uso privato o adibite allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di persone fisiche. Questa misura si applica ai mutui stipulati a partire dal 2 febbraio 2007 (giorno dell'entrata in vigore del decreto legge). Per i mutui contratti prima del 2 febbraio 2007 il costo effettivo a carico del cliente, in caso di estinzione anticipata, verrà stabilito da un accordo tra l'Abi e le associazioni dei consumatori. Entro il 3 maggio (a 90 giorni dall'entrata in vigore) Associazione bancaria e consumatori dovranno, infatti, definire le regole generali di riconduzione ad equità dei contratti di mutuo in essere mediante, in particolare, la determinazione della misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale del mutuo. In caso di mancato accordo tra le parti, deciderà la Banca d'Italia entro i successivi 30 giorni. Gli istituti non potranno rifiutarsi di rinegoziare i mutui secondo le nuove regole contenute nell'accordo. Dal 2 febbraio il cliente di un istituto finanziario, di una banca o di un ente previdenziale può trasferire il mutuo contratto ad un'altra banca, anche mediante scrittura privata e senza perdere i benefici fiscali previsti per la prima casa.

Imprese: gli adempimenti amministrativi di carattere nazionale previsti per l'iscrizione al registro delle imprese, all'Inps, all'Inail e per l'ottenimento del codice fiscale e della partita Iva verranno sostituiti da una comunicazione unica. L'interessato, a fini dell'avvio dell'attività di impresa, presenta all'Ufficio del registro delle imprese della Camera di Commercio, di norma per via telematica o su supporto informatico, la comunicazione unica per gli adempimenti necessari. Verrà così rilasciata subito una ricevuta che costituisce titolo per l'immediato avvio dell'attività imprenditoriale, se sussistono i requisiti di legge. Le amministrazioni pubbliche continueranno a svolgere i controlli sulle attività di impresa, ma questo non potrà più ostacolare l'avvio delle attività. La stessa procedura si applica anche in caso di modifiche o cessazione dell'attività d'impresa. La Camera di commercio assicurerà, gratuitamente, d'intesa con le associazioni imprenditoriali, l'aiuto necessario ai privati, considerato che, per garantire la rapidità, le comunicazioni e gli atti amministrativi dovranno svolgersi per in via telematica.

Entro 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, i ministeri interessati definiranno la modulistica necessaria per la compilazione e la trasmissione delle domande. In ogni caso gli aspiranti imprenditori potranno utilizzare, per i sei mesi successivi a questo provvedimento, la procedura tradizionale.

Imprese e mestieri: Nel caso di parrucchieri, barbieri ed estetiste restano necessari i requisiti di qualificazione professionale, ove prescritti, e la conformità dei locali ai requisiti urbanistici ed igienico sanitari. Inoltre, barbieri, parrucchieri ed estetiste sono liberi di decidere se e quando stare chiusi durante la settimana. Nel caso di imprese di pulizia, disinfezione, restano necessari, ove già richiesti, i requisiti di onorabilità e capacità economico finanziaria. Queste attività possono essere esercitate solo nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di tutela del lavoro e della salute, oltre che della normativa in materia di smaltimento dei rifiuti speciali o tossici. Per le imprese di facchinaggio non sono più necessari i requisiti di capacità economico finanziaria. Nel caso delle autoscuole resta obbligatorio il rispetto dei requisiti morali e professionali, della capacità finanziaria e degli standard tecnico-organizzativi già previsti.

Le autoscuole, inoltre, continueranno ad essere soggette alla vigilanza amministrativa e tecnica da parte delle province. Vengono, inoltre, inasprite le sanzioni amministrative per chi apre l'attività senza avere i requisiti prescritti. Nel caso, poi, di una ulteriore sede di autoscuole già attività sarà necessario nominare un responsabile didattico in possesso dell'idoneità tecnica. Entro il 3 maggio 2007 Regioni, province e comuni, ognuno per la propria materia di competenza, dovranno adeguare i propri regolamenti.

Le attività di guida turistica e accompagnatore turistico non possono essere subordinate all'obbligo di autorizzazioni preventive, al rispetto di parametri numerici e a requisiti di residenza. Per fare la guida turistica o l'accompagnatore bisogna avere i requisiti professionali previsti dalle leggi regionali. Ai soggetti

titolari di laurea in lettere con indirizzo in storia dell'arte o in archeologia o titolo equipollente l'esercizio dell'attività di guida turistica non può essere negato, né subordinato allo svolgimento dell'esame abilitante, salvo dimostrare la conoscenza linguistica e del territorio. Ai soggetti titolari di laurea o diploma universitario in materia turistica o titolo equipollente non può essere negato l'esercizio di attività di accompagnatore turistico, salvo dimostrare conoscenze specifiche qualora non siano state oggetto di un corso specifico. Entro il 3 maggio Regioni ed Enti locali dovranno adeguare le disposizioni normative e regolamentari ai nuovi principi.

Gas naturale: La quota di gas naturale prodotto dai giacimenti italiani che oggi le imprese produttrici versano allo Stato in controvalore (royalties) dovranno essere cedute dai titolari delle concessioni ad altri operatori presso l'esistente mercato regolamentato già funzionante sul sito web di Snam-Rete Gas. Un mercato virtuale on line cui possono accedere le imprese che hanno contratti di trasporto di gas in Italia o con chi lo produce in Italia o con chi lo importa dall'estero. La misura renderà più facile ai piccoli e medi operatori trovare gas da comprare, visto che importarlo dall'estero richiede una forza contrattuale idonea a poter stipulare contratti con i fornitori esteri e a trovare la necessaria capacità di trasporto attraverso i gasdotti dall'estero. Gli introiti del gas ceduto sul mercato virtuale dai titolari delle concessioni andranno allo Stato. Tutti i nuovi importatori di gas in Italia dovranno offrire al mercato on line una percentuale del volume importato. Le nuove autorizzazioni all'importazione di gas rilasciate dal ministero prevedranno tale obbligo. La percentuale di gas da cedere al mercato virtuale sarà stabilita con decreto del ministro dello Sviluppo economico, sentita l'Autorità per l'energia elettrica e il gas. Il decreto dovrà essere emanato entro 3 maggio.

Affidamenti contrattuali: con questa norma si prevede, a carico delle Amministrazioni, l'obbligo di corresponsione di un indennizzo nei casi di revoca di atti amministrativi che incide su precedenti rapporti negoziali con i privati. Si estende, quindi, anche all'attività privatistica, la previsione che contempla, in termini più generici, l'ipotesi di "revoca che comporta pregiudizi in danno di soggetti direttamente interessati". Poiché la revoca consegue ad una diversa valutazione o ad una sopravvenienza che impongono una rivisitazione dell'interesse pubblico come inizialmente apprezzato, è opportuno che il potere di revocare il provvedimento sia condizionato all'obbligo di indennizzare il privato, che per effetto della revoca abbia subito un pregiudizio, anche nei casi - sempre più frequenti - di attività negoziale dell'amministrazione. Versandosi in una ipotesi di responsabilità da atto lecito, motivata in ragione dell'interesse pubblico, non si tratta di un risarcimento del danno ma di indennizzo, in relazione al quale sono dettate anche le modalità per la quantificazione riferita, sotto il profilo quantitativo, al solo danno emergente, con esclusione dei vantaggi futurivenuti meno e nel rispetto dei principi civilistici della valutazione del concorso e dell'attività svolta dall'interessato (art. 1226 c.c.). L'amministrazione non è comunque tenuta, secondo gli stessi principi del codice civile applicabile ai privati, a risarcire il danno per la parte in cui la sua scelta sbagliata è stata influenzata da comportamenti dello stesso danneggiato o di altri, ad esempio mediante la presentazione di studi di fattibilità o di preventivi di lavori rivelatisi non rispondenti al vero.

TAV: Vengono revocate le concessioni rilasciate a TAV spa dall'Ente Ferrovie dello Stato ed a RFI spa per la realizzazione di talune tratte ferroviarie (Milano-Verona; Verona-Padova; Milano-Genova; terzo Valico dei Giovi). Gli effetti delle revoche si estendono a tutti i connessi rapporti convenzionali stipulati con i general contractors tra il 1991 e il 1992. Sarà così possibile riaprire la realizzazione delle opere in esame al mercato e alla libera concorrenza, mediante l'espletamento di gare pubbliche europee, che consentiranno la scelta dell'offerta economica più conveniente, oltre che la tutela dell'interesse pubblico mediante un'adeguata vigilanza sul rispetto dei tempi e degli oneri finanziari pattuiti. Questa norma prende le mosse dalla riforma del 2000 che revocò le concessioni dallo Stato a Ferrovie dello Stato e da Ferrovie a TAV, che avevano a loro volta consentito di affidare a pochi grandi gruppi di imprese, i cosiddetti general contractors, la completa realizzazione delle tratte ferroviarie per l'alta velocità. Dopo la riforma del 2000, il governo della successiva legislatura ripristinò il sistema del general contractor. Così, segnando una anomalia tutta italiana, l'alta velocità ferroviaria è stata finora realizzata con affidamenti senza gara. Con l'attuale norma, invece, si revocano le concessioni determinando la revoca dei contratti che derivavano dalle precedenti concessioni e si

torna alle gare pubbliche europee per le ormai poche tratte ancora libere (vale a dire ancora nonrealizzate). Le imprese che hanno iniziato lavori di progettazione saranno risarciti dallo Stato sulla base del rimborso, in deroga alla normativa vigente, dei soli oneri per attività progettuali preliminari effettivamente sostenuti e adeguatamente documentati. Il governo presenterà al Parlamento una relazione annuale, entro il termine del 30 giugno, sugli aspetti economico-finanziari della norma.

Rottamazione: chi, nel 2007, demolisce autoveicoli per il trasporto di persone e cose, immatricolati come euro 0 o euro 1 ha diritto ad un contributo pari al costo di demolizione, entro il limite massimo di 80 euro per veicolo. Chi rottama la propria auto e non la sostituisce con una nuova può chiedere il rimborso dell'abbonamento al trasporto pubblico locale per un anno sia nel luogo in cui ha la residenza e il domicilio, sia nel luogo in cui lavora.

Scuola: vengono mantenuti (contrariamente a quanto stava per accadere con la riforma Moratti) gli attuali istituti tecnici e professionali, nell'ambito del sistema dell'istruzione secondaria, finalizzati al conseguimento di diplomi di istruzione secondaria. Vengono, quindi, soppressi i licei tecnologici ed economici previsti dalla legge Moratti e mai attuati. Ora è possibile istituire, in ciascuna provincia, i "Poli tecnico-professionali", organismi di natura consortile formati da tre componenti: istituti tecnici e professionali; strutture formative accreditate per il conseguimento di qualifiche e diplomi professionali spendibili a livello nazionale ed europeo; Istituti tecnici superiori che saranno istituiti come trasformazione degli attuali Ifts (percorsi di Istruzione e Formazione Tecnica Superiore post secondaria non universitaria). I Poli sono finalizzati a promuovere in modo stabile e organico la diffusione della cultura scientifica e tecnica e le misure per lo sviluppo economico e produttivo del Paese. A chi fa donazioni in favore delle istituzioni scolastiche, finalizzate all'innovazione tecnologica, all'edilizia scolastica e all'ampliamento dell'offerta formativa vengono riconosciute le stesse agevolazioni fiscali previste per le donazioni fatte alle Fondazioni. Gli sgravi sono previsti per tutte le donazioni effettuate da persone fisiche, imprese e mondo dell'associazionismo no profit (Onlus). (Per questo si prevede anche un'apposita integrazione delle disposizioni contenute nel testo unico delle imposte sui redditi). Questo sarà possibile già nella dichiarazione dei redditi 2008, con riferimento all'anno fiscale 2007. Le agevolazioni fiscali si applicano anche alle donazioni effettuate a favore di scuole paritarie, senza scopo di lucro, che fanno parte del sistema nazionale di istruzione. I dati sulle donazioni, e in particolare quelli che riguardano le persone fisiche o giuridiche che le hanno effettuate, sono dati personali agli effetti del codice in materia di protezione dei dati personali e come tali vanno trattati.

Vengono riordinati e potenziati gli istituti tecnici e professionali, quali istituzioni appartenenti al sistema dell'istruzione secondaria superiore, strutturati organicamente sul territorio attraverso collegamenti stabili con il mondo del lavoro, con la formazione professionale, con l'università e la ricerca. Si adottano appositi regolamenti ministeriali per snellire il numero degli attuali indirizzi di studio degli istituti tecnici e professionali, per avere un monte ore di lezioni sostenibile dagli allievi, per prevedere più spazio per le attività di laboratorio, di tirocinio e di stage e per orientare meglio alle scelte universitarie e al sistema dell'istruzione e formazione tecnica superiore. Vengono predisposte linee guida, definite con il sistema delle Regioni e delle Autonomie Locali, per realizzare raccordi organici tra i percorsi dell'istruzione tecnico-professionale e i percorsi dell'istruzione e formazione professionale effettuati da idonee strutture formative e per il conseguimento di qualifiche e diplomi professionali di competenza delle Regioni che rispondano ai livelli essenziali delle prestazioni e siano spendibili su tutto il territorio nazionale. Viene rinviato di un altro anno l'avvio del secondo ciclo di istruzione previsto dalla riforma Moratti.

❖ **TAR : COMPETENZE DI GEOMETRI E INGEGNERI . IL GEOMETRA PUÒ ESEGUIRE LAVORI NON COMPLESSI**

Sentenza n.852 del 28 febbraio 2007

Con la sentenza n. 852 del 28 febbraio 2007, il Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte ha respinto il ricorso dell'Ordine degli Ingegneri di Vercelli che chiedeva l'annullamento di una delibera con la quale un Comune aveva affidato ad un geometra la progettazione e la direzione dei lavori per la manutenzione straordinaria di un'area mercatale. Secondo i ricorrenti questo tipo di incarico è di competenza degli ingegneri.

Il Tar afferma invece che, *“la linea di demarcazione tra la competenza dei geometri e le attribuzioni riservate alla professione di ingegnere è costituita, ove non sia prevista un’esclusiva a favore di questi ultimi professionisti, dalla modesta o tenuità dell’opera, essendo preclusa al geometra la realizzazione di un complesso di lavori che richiede una visione d’insieme e di carattere programmatico complessivo”*.

Nel caso in esame – proseguono i giudici – i lavori consistono nella manutenzione e risistemazione delle pavimentazioni di alcuni tratti del piazzale e del piccolo edificio interno della struttura mercatale; non si ravvisa quindi *“quella complessità e difficoltà di programmazione e realizzazione che presuppone, con la necessità di affrontare difficoltà non facilmente superabili, la professionalità dell’ingegnere”*.

❖ **VOLUME TECNICO DA ADIBIRE A CALDAIA :**

Sentenza n.1690 del 12 aprile 2007

E' illegittimo il decreto di annullamento della Soprintendente ai BB.CC.AA. quando manca di una adeguata motivazione in ordine alle ragioni che renderebbero incompatibile l’intervento autorizzato - nella specie consistente in un semplice volume tecnico da adibire a vano caldaia, posto su un terrazzino interno della abitazione - con il contesto ambientale sottoposto a vincolo.

❖ **NIENTE CAUZIONE PER I PROFESSIONISTI-PER IL CONSIGLIO DI STATO E’ SUFFICIENTE LA POLIZZA**

Sentenza del 13 marzo 2007 n. 1231

Nel caso di affidamento di progettazione (preliminare, definitiva ed esecutiva) e direzione dei lavori (con esclusione dell’esecuzione di opere) la richiesta ai professionisti di presentare una cauzione è illegittima. Ad affermarlo, con la sentenza del 13 marzo 2007 n. 1231, è il Consiglio di Stato.

La vicenda sulla quale è intervenuto il Consiglio di Stato trae origine da una gara avente ad oggetto l'affidamento di servizi di progettazione. In tal caso la normativa di riferimento (L.109/1994 e DPR 554/1999 all’epoca dei fatti, ora il D.Lgs. 163/2006 e il DPR554/1999) prevede che la stazione appaltante possa richiedere al professionista unicamente la presentazione di una polizza assicurativa di responsabilità civile professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento della propria attività; in nessun caso è prevista la richiesta di una cauzione.

L’istituto della cauzione, infatti, trova applicazione unicamente nelle ipotesi relative alla realizzazione delle opere assumendo la funzione di garantire la serietà dell’offerta presentata dai partecipanti.

❖ **LA CASSAZIONE: “L’IRAP NON E’ DOVUTA IN ASSENZA DI STRUTTURA ORGANIZZATIVA ESTERNA”**

Con la sentenza n. 3678 del 16 febbraio 2007 la Corte di Cassazione torna ad occuparsi dell’assoggettabilità all’Irap dei lavoratori autonomi. La controversia riguarda *“un avvocato che svolge la professione presso la propria abitazione, senza avvalersi né di dipendenti o collaboratori, né di beni strumentali di rilevante importanza, salvo quelli indispensabili per lo svolgimento dell’attività (mobili dell’ufficio, la fotocopiatrice, il fax, il computer, il cellulare)....”* Il professionista ha sempre sostenuto di difettare di autonoma organizzazione, con conseguente diritto al rimborso dell’Irap (anche alla luce dei criteri indicati dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 156 del 2001).

Tale tesi, accolta dalla Cassazione, non era stata condivisa dai giudici che avevano sostenuto che essendo l’attività dell’avvocato prestata a favore dei clienti posta in essere con *“regolarità, stabilità, sistematicità e ripetitività di atti economici coordinati e finalizzati a uno scopo”*, si realizzasse il requisito dell’autonoma organizzazione.

La Cassazione ha ritenuto che l’IRAP sia applicabile nei casi in cui l’attività professionale, protetta o non protetta, si avvalga di una significativa e non trascurabile organizzazione di mezzi o uomini, in grado di ampliarne i risultati profittevoli, atteggiandosi come contesto potenzialmente autonomo rispetto all’apporto personale rivolto a un ruolo di indirizzo, coordinamento e controllo.

La Suprema Corte afferma che, affinché il professionista possa essere assoggettato ad IRAP, devono sussistere entrambe le seguenti condizioni:

- 1) Il professionista deve essere il responsabile dell'organizzazione e, quindi, non deve lavorare in strutture altrui e riferibili ad altrui responsabilità;
- 2) l'impiego dei beni strumentali deve eccedere il minimo indispensabile per l'esercizio della professione, oppure ci si deve avvalere in modo non occasionale di lavoro altrui.

Spetta al contribuente che chiede il rimborso del tributo dimostrare che le suddette condizioni non ricorrono dinanzi alla Commissione Tributaria, la cui sentenza, se "congruamente motivata", è insindacabile dalla Cassazione.

❖ **VACANZE – LO SCAMBIO CASA E' UNA IDEA VINCENTE**

Lo scambio di casa è un modo pratico di vedere un'altra parte del mondo. Con un **costo zero** per l'alloggio, è un'ottima soluzione di viaggio: fine settimana, vacanza a breve termine o a lungo termine che sia. Secondo le stime della **società statunitense Home Exchange Vacation** (una delle maggiori società del settore) sono **almeno 250 mila le persone** che adottano ogni anno questo sistema. I vantaggi sono tanti: si gode **gratuitamente del comfort di una casa** invece che pagare una fredda camera d'albergo. E si ha la possibilità di visitare luoghi e fare cose fuori dalle normali rotte turistiche.

Iscriversi in Rete

Con un pizzico di fortuna e un po' di organizzazione si soggiorna in un **cottage inglese**, un **attico a New York**, la **villa con piscina in Messico** o l'**appartamento sul Canal Grande**, a Venezia. Ovviamente, conviene contattare con anticipo le società che offrono questo servizio. Gli operatori specializzati lavorano tramite **Internet**. «La prassi è sempre la stessa. **Bisogna iscriversi e pagare una quota annuale** variabile, di solito **tra i 70 e i 150 euro**» dice **Federico Zanini della Federconsumatori**. «A questo punto viene rilasciata **una password per vedere gli alloggi disponibili**, inserire il proprio e, quindi, ricevere offerte di scambio». Non è necessario fare un baratto alla pari. Nel senso che si può scambiare una villa con un appartamento e viceversa. Così come si può chiedere una casa in estate e poi prestare la propria nelle vacanze di Natale. «Solo la durata del soggiorno deve essere uguale per entrambi» aggiunge l'esperto.

Firmare l'accordo

Al momento della conferma, le **due parti sottoscrivono le regole dell'accordo**. Per esempio, chi paga le spese di pulizia e luce, gas e riscaldamento. E se si rompe qualcosa? I danni vanno risarciti da chi li ha provocati. Perciò è bene stipulare **un'assicurazione per la casa** (costa dai 25 ai 50 euro all'anno) e chiederla alla famiglia che ci ospita.

Cominciare la ricerca

Sono **tre le aziende italiane** che hanno abitazioni nel mondo. **Homelink** (www.homelink.it; tel. 0422815575) conta 15 mila case in 70 Paesi, con ampia scelta nelle capitali europee; **Intervac** (www.intervac.it; tel. 051917841) offre 11 mila proposte in oltre 50 Paesi, in particolare nel Sudamerica; **Scambio Casa** (www.scambiocasa.org; tel. 0464517014) è specializzato in Nuova Caledonia e Grecia.

❖ **SKYPE : TAGLI IL COSTO ALLA BOLLETTA E PARLI GRATIS –UTILISSIMO PER I LIBERI PROFESSIONISTI CHE SCAMBIANO DOCUMENTAZIONE E CONSIGLI ONLINE**

Skype è un programmino che ti consente di parlare gratis con chiunque, in qualsiasi paese del mondo.

Chiamare è gratis e la qualità audio è veramente eccezionale. E se i tuoi amici, parenti o colleghi usano la webcam, potrete videochiamarvi gratis. Puoi anche chiamare telefoni fissi e cellulari a tariffe al minuto bassissime. E' facile da usare e scaricare .

Proprio come la messaggistica immediata, puoi usare Skype anche per chattare non solo con un'altra persona, ma fino a 100 persone con la chat di gruppo. Se crei una chat simpatica, puoi finanche registrarla per riprenderla in seguito, il che è comodissimo per le chat tra parenti o colleghi. Sono possibili riunioni senza spostarsi.



Skype funziona con la maggior parte dei sistemi: **Windows, Mac OS X, Linux e Pocket PC**. Le chiamate, le chat e le trasmissioni di file funzionano tra tutti i tipi di sistemi.

Con Skype puoi parlare gratis con chiunque via internet e potrai farlo per sempre. Con Skype puoi fare tante altre cose che non sono gratis, ma che costano proprio pochino.



SkypeOut è un metodo economicissimo per chiamare da Skype verso telefoni fissi e cellulari. Puoi inoltre usare SkypeOut per inoltrare le chiamate da Skype al tuo numero di casa o sul cellulare.



SkypeIn è un numero sul quale puoi essere chiamato da qualsiasi telefono e rispondi con Skype. Puoi richiedere numeri in uno o più paesi disponibili e ricevere le chiamate su Skype da qualsiasi paese del mondo.



La Skype Voicemail risponde per te se sei occupato o non in linea.



Skype SMS: per inviare da Skype messaggi SMS ai tuoi amici sul loro cellulare.

Per scaricare il programma vai a : <http://www.skype.com/intl/it/download/>

❖ **MODELLI E ISTRUZIONI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

L'agenzia delle Entrate con **Provvedimento 2006/41933 del 17 marzo 2006**, recante: "Approvazione del modello di comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione edilizia per fruire della detrazione d'imposta ai fini IRPEF, previsto dall'art. 1 del decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41", ha approvato il **modello di inizio lavori per gli interventi di recupero** del patrimonio edilizio, con le relative istruzioni. Nel Provvedimento viene precisato che:

- l'ufficio competente alla ricezione della comunicazione è il Centro Operativo di Pescara, Via Rio Sparto n. 21, 65129 – PESCARA;
- il modello di inizio lavori è disponibile gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate in formato elettronico sul sito www.agenziaentrate.gov.it;
- è autorizzata la stampa del modello nel rispetto delle caratteristiche tecniche indicate nell'allegato A) al provvedimento. A tal fine il modello è reso disponibile gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate nel sito Internet www.agenziaentrate.gov.it in uno specifico formato elettronico riservato ai soggetti che dispongono di sistemi tipografici, idonei a consentirne la riproduzione.

Il modello si era reso necessario per recepire le modificazioni introdotte dall'art. 1, comma 121, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, relative alla misura della detrazione d'imposta sul reddito delle persone fisiche delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, innalzata per l'anno 2006, dal 36 al 41 per cento. In particolare il modello non contiene alcun riferimento alla misura percentuale della detrazione spettante al fine di consentirne l'utilizzo anche in caso di eventuali successive variazioni della predetta misura percentuale.

Spese ammissibili

Ricordiamo che gli interventi ammissibili che sono stati individuati in:

- manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione (ad esempio quelle finalizzate al risparmio energetico, alla sicurezza statica ed antisismica, all'eliminazione delle barriere architettoniche, alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, alla realizzazione di parcheggi pertinenziali);
- interventi di bonifica dall'amianto.

Categorie di spese ammissibili

Per ultimo, ricordiamo che tra le spese che danno diritto alla detrazione rientrano quelle sostenute per:

- progettazione dei lavori;
- acquisto dei materiali;
- esecuzione dei lavori;
- altre prestazioni professionali richieste dal tipo d'intervento;
- relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti;
- perizie e sopralluoghi;
- imposta sul valore aggiunto, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
- oneri di urbanizzazione;
- la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio;
- altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento n. 41 del 18 febbraio 1998.

Aliquote e tetti massimi

Per quanto concerne, invece le spese sostenute nel corso del 2006, la detrazione d'imposta è pari al:

- 41% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2006 al 30 settembre 2006;
- 36% per le spese sostenute dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006, e che fa fede la data della fattura.

D'altra parte una simile interpretazione trova un sostegno nella circolare delle Entrate n. 28 del 4 agosto 2006, in cui viene affermato che «la detrazione dall'Irpef nella misura del 41% può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota del 20 per cento. Coerentemente, per i lavori fatturati con l'aliquota del 10 per cento dovrà essere applicata la detrazione dall'Irpef nella misura del 36 per cento».

Ricordiamo, poi, che a fronte di un tetto massimo di spesa ammessa all'agevolazione pari a 48.000 Euro sino al 30 settembre 2006, tale importo era riferito a ciascun contribuente, mentre a partire dall'1 ottobre 2006, dovrà essere riferito alla singola unità immobiliare; ad esempio sino al 30 settembre 2006 se una unità immobiliare era intestata a due coniugi, per ognuno era possibile una detrazione sino a 48.000 Euro mentre dall'1 ottobre 2006, visto che tale importo si riferisce alla singola unità immobiliare dovrà essere ripartito tra i due coniugi che potranno, quindi, avere, ciascuno, un tetto massimo di 24.000 Euro.

Manodopera in fattura

Con l'entrata in vigore dell'articolo 35, comma 19, del decreto-legge n. 223/2006, dal 4 luglio 2006, coloro che realizzano **interventi di recupero** per i quali il committente intende usufruire della detrazione Irpef, devono **indicare in fattura il costo della manodopera** utilizzata.

Dal 4 luglio 2006, quindi, per usufruire della detrazione del 41% che dall'1 Ottobre è scesa al 36% sulle opere eseguite su fabbricati abitativi, occorre che in fattura sia riportato il costo della mano d'opera. La disposizione si applica quando coinvolte nei lavori sono imprese edili con dipendenti e non, evidentemente, agli artigiani che lavorano in proprio.

A cura di Paolo Oreto

❖ RECUPERO SOTTOTETTI

Quasi tutto il territorio italiano deroga al Decreto Ministeriale 5 luglio 1975: ad ogni Regione la parola sul recupero dei sottotetti. E non solo: in alcune Regioni il minimo in termini di altezza varia a seconda dell'altitudine del comune.

La tabella, che riporta le condizioni nazionali e regionali per ottenere l'abitabilità nei sottotetti, evidenzia in chiaro come ogni regione abbia la sua disposizione normativa. Una cosa, però, è in comune a quasi tutti: il sottotetto deve essere utilizzato come abitazione.

L'analisi delle norme, inoltre, evidenzia una serie di deroghe anche a norme nazionali; ad esempio, infatti, a volte è possibile derogare alle norme sull'abbattimento barriere architettoniche attraverso l'utilizzo di scale ripidi o passaggi stretti.

Nei comuni montani, infine, le altezze minime vengono ulteriormente ridotte, seppur con qualche variazione da comune a comune.

Nello specifico:

Basilicata: Recupero senza condizioni se si tratta di sottotetto collegabile ad un'abitazione sottostante; diverse condizioni se i sottotetti vengono adibiti ad abitazioni autonome.

Campania: Recupero con altezza minima stabilita da norma statale.

Friuli: Nessun riscontro alla norma statale in quanto regione autonoma e, quindi, con minimi stabiliti regionalmente. Nel caso di altezze non uniformi ai piani, inoltre, è possibile la compensazione l'una con l'altra abbassando soffitti oppure alzando pavimenti, nel rispetto, però, dell'altezza media del vano abitabile non inferiore a 2,20 mt.

Liguria. Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti di 0,5 se le partizioni rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare trascrivendo, però, una dichiarazione notarile presso la conservatoria dei registri immobiliari. Quando il sottotetto diviene abitabile, inoltre, l'unità immobiliare non si può frazionare per 10 anni.

Piemonte. Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti di 0,5 se le partizioni rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare trascrivendo, però, una dichiarazione notarile presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Regione e Legge	Leggi di modifica	Altitudine	Altezza media		Altezze minime(1)		Rapporto areoilluminato	Edifici realizzati o con assenso richiesto entro il:
			Locali abitativi	Servizi	Locali abitativi	Servizi		
Legge Nazionale 457/1978 articolo 43	Dm 9/6/199	- di 1.000 m + di 1.000 m	2,7 m 2,55 m	2,4 m 2,4 m	--	1/8	--	
Abruzzo Legge 15/2004, articolo 85	Leggi n.6/2005, n. 33/2005, n.41/2006	- di 1.000 m + di 1.000 m	2,4 m 2,2 m		1,4 m 1,2 m	1/8	31/10/2007	
Basilicata Legge 8/2002	No	Qualsiasi	2,4 m		1,4 m	1/10	28/10/2007	
Bolzano, Dpgp 5/1998, articoli 47 e 52	Dpgp n.39/1998, n.40/1998	Qualsiasi	2,2 m		1,5 m	1/15	Nessun limite	
Calabria Legge 19/2002, articolo 49	No	- di 800 m + di 800 m	2,2 m 2,0 m		1,5 m	1/15	Nessun limite	
Campania Legge 15/2000	Legge n. 19/2001	- di 600 m + di 600 m	2,4 m 2,2 m		1,4 m	1/8	5/12/2000	
Emilia Romagna Legge 11/1998	No	Pianura (3)	2,4 m 2,2 m	2,2 m 2,2 m	1,8 m	1/16	28/4/1998	
Friuli Venezia Giulia, Legge 44/1985	Leggi n.26/1988, n. 37/1991, n. 37/1993, n. 31/1996, n. 12/2003,	- di 400 m + di 400 m Centri storici	2,2 m 2,0 m 2,2 m	2,0 m 2,0 m	1,5 m 1,4 m 1,0 1,4 m	1/10 1/12 1/10	Nessun limite	

	n.18/2003, n. 26/2004						
Liguria legge 24/2001	No	Pianura (3)	2,3 m 2,1 m	2,1 m 2,0 m	1,5 m 1,3 m	1,3 m 1,1 m	1/16 11/9/2001
Lombardia Legge 12/2005, articoli 63-65	Legge n. 20/2005	- di 600 m + di 600 m	2,4 m 2,1 m		1,5 m		1/8 1-31/12/2005
Piemonte Legge 21/1998	No	Pianura (3)	2,4 m 2,2 m	2,2 m 2,0 m	1,6 m 1,4 m	1,4 m 1,2 m	1/8 12/8/1998
Sicilia Legge 4/2203, articolo 18	Legge n. 19/2005	Qualsiasi	2,0 m		1,5 m		1/8 30/11/2005
Umbria Legge 1/2004, articoli 34-35(5)	Legge n. 21/2004	Qualsiasi	2,2 - 2,4 m		1,2 m		1/16 16/3/2004
Val d'Aosta Legge 11/1998 articolo 95	No	400-1.100m + di 1.100m Centri storici	2,5 m 2,4 m 2,2 m	2,4 m 2,0 m	-		1/8 1/32 Nessun limite
Veneto Legge 12/1999	No	Pianura (3)	2,4 m 2,2 m	2,2 m	1,8 m 1,6 m		1/16 31/12/1998

(1) Gli spazi inferiori vanno chiusi e utilizzati, tutt'al più come depositi o armadi;

(2) rapporto minimo tra la superficie del pavimento (esclusi gli spazi sotto le altezze minime) e quelle delle finestre;

(3) comuni identificati singolarmente da una legge regionale (Emilia: 22/97, Liguria: 20/96, Piemonte 16/99, Veneto 19/92)

Fonte: Ufficio studi Confappi – Federamministratori

❖ TINTEGGIATURA ESTERNA PER RIDURRE L'INQUINAMENTO DAI MURI

Per ridipingere i muri esterni della tua casa, anneriti dallo smog della strada, puoi usare una vernice antismog. Si chiama *fotocatalitica* e funziona con lo stesso principio dell'asfalto antismog: quando c'è luce trasforma l'ossido di carbonio in ossigeno. E blocca altri veleni, che vengono lavati dalla pioggia. I Comuni che le provano sugli edifici pubblici (come Milano e Trento), hanno ridotto l'inquinamento della metà nei paraggi dei muri trattati. Costa circa 28 euro ogni sei metriquadrati, come una normale vernice di marca, e dura cinque anni. Info : ecorivestimento.it

❖ USO CORRETTO DEL FRIGORIFERO-RIDUZIONE DEI CONSUMI

Si deve cambiare il frigo? Meglio acquistarlo A+ : è il simbolo di quelli che consumano meno energia e che fanno risparmiare, rispetto ai modelli di classe inferiore, oltre 100 euro l'anno sulla bolletta. Altri due consigli: se il frigo è vuoto, puoi usare dei vecchi imballaggi di polistirolo (o altre scatole, se vuoi) per riempirlo: così, avendo meno spazio da raffreddare, consumerà meno. Se poi ricordi di spolverare lo spazio frigo, che sta vicino al muro, le serpentine di raffreddamento lavoreranno meglio e consumeranno meno.

❖ FECONDAZIONE ASSISTITA-INFO CENTRI

Viste le notevoli notizie richiesteci riguardo l'informazione data con il Notiziario del Mese di Marzo, riguardo l'infertilità, abbiamo ritenuto assumere ulteriori conoscenze. Tre coppie su cinque che si sottopongono ad un singolo ciclo di fecondazione assistita non riescono ad avere un bambino, è facile parlare di fallimento. Ma la verità è che, complessivamente, i tassi di successo della fecondazione assistita sono buoni come quelli della fecondazione naturale. Poiché le possibilità di successo sono, secondo le statistiche, le stesse per ogni ciclo di trattamento, il numero di coppie che si sottopongono ad un trattamento di fecondazione assistita diminuisce notevolmente dopo diversi tentativi. La fecondazione è meno probabile che si ottenga in donne di età superiore ai 40 anni ed in uomini con alterazioni dello sperma. Per altre coppie, se persistono nel trattamento, la possibilità di un nato vivo è pari a quella delle coppie fertili. La più

recente scoperta nel trattamento della sterilità maschile (fecondazione microassistita o ICSI), consente ad uomini con patologie dello sperma di avere molte più possibilità di diventare padri. Ecco altri centri.

<http://www.gruppogenesi.com/it/default.asp>

http://www.fecondazione.org/inf_maschile.htm

<http://www.farmacitta.it/azienda.cfm?id=2429> del prof. Severino Antinori

❖ SCIENZA, SCOPERTO TERZO TIPO DI GEMELLI-SEMI-MONOZIGOTI

Un'équipe di medici ha annunciato ieri di aver identificato un terzo tipo di gemelli -- una via di mezzo tra monozigoti e dizigoti -- dopo aver condotto dei test genetici più approfonditi su due fratelli neonati.

I medici si riferiscono alla coppia come "*semi-monozigoti*" -- un'unica cellula uovo fecondata da due spermatozoi -- e dicono che questo è un modo nuovo, mai conosciuto prima, per lo sviluppo di gemelli. Nel caso dei gemelli dizigoti, il tipo più diffuso, si ha la fecondazione di due diverse cellule uovo dell'utero della madre da parte di due spermatozoi del padre. Geneticamente sono simili come due fratelli normali.

Nel caso di due gemelli monozigoti, una cellula uovo della madre fecondata da uno spermatozoo del padre, all'inizio dello sviluppo l'embrione si divide in due e crescono due feti. Questi gemelli sono geneticamente molto simili.

Il nuovo caso è venuto alla luce perché uno dei gemelli presentava un'anomalia nell'apparato sessuale -- genitali ambigui -- ed è pertanto stato considerato un ermafrodita, dotato sia di ovaie che di testicoli. Questo bambino è stato cresciuto come una ragazza. L'altro gemello come un maschio.

Scrivendo nella Rivista di genetica "Journal of Human Genetics", gli scienziati hanno reso noto che i gemelli "*semi-monozigoti*" hanno l'apparato genetico più simile rispetto ai gemelli dizigoti, ma meno simile rispetto ai monozigoti. "Questa osservazione suggerisce l'esistenza di altri tipi di gemelli che non sono ancora stati, e potrebbero essere, identificati", scrivono i medici.

La prima volta che il caso dei gemelli "*semi-monozigoti*" è stato preso in esame risale a qualche anno fa.

La dottoressa Melissa Parisi, professoressa di pediatria all'Università di Washington a Seattle e co-autore della ricerca, ha dichiarato: "Posso dirvi dall'ultima volta che ho sentito la famiglia, i gemelli stavano molto bene -- in salute, stavano crescendo e sviluppandosi bene".

La dottoressa Vivienne Souter, del centro medico Buon Samaritano di Phoenix, principale autrice dello studio sui gemelli, ha garantito che i gemelli sono stati concepiti naturalmente, precisando che i genitori non hanno utilizzato tecniche di procreazione medicalmente assistita o trattamenti per curare l'infertilità.

Un gruppo di esperti, tra cui il biologo Michael Golubovsky, hanno formulato la teoria che gemelli di questo tipo possano esistere e che la coppia di gemelli semi-identici ne è la prova. La notizia è apparsa per la prima volta su nature.com, il sito Internet della rivista di scienze Nature.

❖ FINALMENTE E' ARRIVATO IL VACCINO CONTRO IL TUMORE ALL'UTERO

Dal 28 marzo 2007 è disponibile nelle farmacie italiane il primo vaccino contro il *Papillomavirus*, causa principale del tumore al collo dell'utero. Solo in Italia, colpisce 10 donne ogni giorno ed è la seconda causa di morte in Europa per tumore tra le donne tra 15 e 44 anni.

Il vaccino, quindi, costituisce una «vera e propria rivoluzione per le donne» ed un dato di fatto che apre la strada alla messa a punto di altri vaccini contro varie forme di cancro. È salutato così l'arrivo nelle farmacie italiane del primo vaccino contro il Papilloma virus (HPV), causa principale del tumore al collo dell'utero. L'annuncio ufficiale è stato dato in una conferenza stampa a Roma dove era presente anche l'oncologo Umberto Veronesi.

Veronesi ha invitato a vaccinare le bambine contro il cancro del collo dell'utero dal momento che il vaccino «è sicuro e non ha controindicazioni». «Nove milioni di nuovi casi di cancro nel mondo ogni anno - ha detto Veronesi -, circa 1,6 milioni sono causati da agenti infettivi e il Papilloma virus è quello che causa il maggior numero di tumori, cioè 550mila forme di cancro al collo dell'utero ogni anno. Secondo l'oncologo, la disponibilità del nuovo vaccino è dunque «una grande notizia per le donne, che per la prima volta potranno proteggersi dalla seconda causa di tumore femminile».

Veronesi ha annunciato che l'istituto europeo di oncologia contribuirà allo sviluppo del vaccino contro il Papilloma virus con uno studio per l'incremento della vaccinazione delle ragazze di 18 anni che verrà avviato prima dell'estate. «Si apre anche la strada per la messa a punto di vaccini per altre forme di tumore

dovute a virus - ha sottolineato l'esperto -, come la leucemia, linfomi, tumori del fegato e della faringe. Infatti il 20% dei tumori sono appunto dovuti ad agenti virali. Questo - ha aggiunto - è un momento importante per il mondo scientifico e questo vaccino avrà un grande impatto sociale ma, non deve far pensare che il pap-test sia uno strumento superato. Il vaccino è importante, soprattutto per le generazioni future, ma il test aiuta sempre. Quello della lotta al tumore del collo dell'utero rimane un tema aperto: la vaccinazione per le donne tra i 20 e i 30 anni, più vicine alla soglia di età a rischio, è importante almeno quanto lo screening periodico del loro stato di salute».

L'indicazione alla vaccinazione è per le donne dai 9 ai 26 anni e l'Italia è il primo Paese europeo che, per decisione del ministro della Salute Livia Turco, concederà la vaccinazione gratuita alle ragazze dodicenni a partire dalla fine del 2007, per proteggerle prima che inizino ad avere rapporti sessuali. Si tratta di un vaccino quadrivalente contro i tipi 6, 11, 16 e 18 del Papilloma virus umano, responsabili del 75% dei casi di carcinoma alla cervice uterina e della stragrande maggioranza di altre lesioni intime. L'efficacia del vaccino è stata provata dagli studi clinici avviati 15 anni fa in Germania e condotti su oltre 25.000 donne in 33 paesi di cinque continenti. I risultati degli studi hanno dimostrato che il vaccino è in grado di prevenire il 100% dei tumori al collo dell'utero e delle lesioni cervicali e vulvari pre-cancerose e dei condilomi genitali.

Messo a punto da Sanofi Pasteur Msd e Merk, il nuovo vaccino è stato approvato dall'ente europeo dei farmaci (EMA) il 22 settembre scorso ed è già entrato nei programmi vaccinali per le giovani donne in 13 paesi dell'Unione Europea. Il farmaco - prescritto dallo specialista - va somministrato in tre dosi da assumere entro sei mesi.

Come per gli altri vaccini, l'obiettivo sta nel precedere il contatto naturale con il Papillomavirus, garantendo un elevato livello di protezione a lungo termine. Per questo, il vaccino sarà raccomandato e utilizzato preferibilmente in età pre-adolescenziale.

Secondo gli esperti, inoltre, il vaccino potrà essere consigliato anche ai ragazzi: **"In futuro - ha affermato il direttore della Clinica ginecologica del Karolinska Institute di Stoccolma, Sven Eric Olsson - si potrebbe considerare di vaccinare anche i ragazzi. Sono infatti i maschi a trasmettere il virus e vaccinarli - ha concluso - potrebbe avere un notevole impatto sulla prevenzione di questo tipo di carcinoma"**.

Per combattere la disinformazione, secondo una recente indagine americana condotta dal National Cancer Institute, meno di una donna su due sa cosa sia l'HPV e tra queste solo il 64% è a conoscenza che il virus può essere trasmesso per via sessuale, e soprattutto per sensibilizzare le madri su questo tema, il Movimento Italiano genitori (Moige) e l'Associazione Ginecologi Consultoriali (A.Gi.Co) ha dato avvio proprio questo alla campagna informativa *"Se per tua figlia vuoi un futuro sano, proteggi ora la donna che sarà"*.

Armi della campagna sono un sito per informarsi (**www.prevenzionetumoriadonna.info**), un **numero verde per parlare direttamente con un ginecologo (800 931515)** e opuscoli dettagliati dove trovare le informazioni **utili per prevenire il tumore della cervice uterina**.

Resta sempre valido il fatto di rivolgersi al proprio medico di famiglia e/o al Consultorio Familiare più vicino della propria città.

❖ **SUBCONTRATTO TRA APPALTATORE E SUBAPPALTATORE**

Il subappalto è il subcontratto che si instaura tra appaltatore e un'altra impresa (appunto, il subappaltatore) con il quale si trasferisce l'esecuzione di parte dell'oggetto del contratto d'appalto, cioè il compimento di un'opera o di un servizio.

Nel contratto d'appalto, secondo l'art. 1655 del Codice Civile, l'appaltatore "assume con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro". Nei lavori tra privati il subappalto non è consentito, salva esplicita autorizzazione del committente.

Da quanto detto, appare evidente che la ratio vuole oggetto dell'appalto, di conseguenza del subappalto, non l'organizzazione dei mezzi necessari (per esempio, la gru di cantiere) ma l'esecuzione di un'opera o parte di essa (lavori). Pertanto, la fornitura di una gru con operatore non è da considerarsi, nei contratti tra privati, subappalto.

Tuttavia, si ammette anche una seconda interpretazione, se ci si riferisce all'ambito della prevenzione infortuni. Sotto tale aspetto può essere così trasposto: in un cantiere privato, l'azienda B che fornisce all'azienda appaltatrice l'uso di una gru e relativo operatore è da considerarsi un'altra impresa operante in

cantiere? La questione ammette una risposta certa nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 494/96: l'azienda B è da considerarsi sicuramente un'altra impresa presente in cantiere e su di essa gravano gli obblighi di cui agli art. 8 e 9 del D.Lgs. 494/96, tra cui la redazione del proprio POS (montaggio, uso e smontaggio della gru). Nel caso in cui non sia un cantiere 494, cioè che l'intervento non rientri nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 494/96 (cantiere edile o di ingegneria civile, di cui allegato I del decreto medesimo), non sono più applicabili gli obblighi precedentemente menzionati.

❖ COPERTURE IN ETERNIT

Non è obbligatorio eliminare le coperture di eternit se le medesime sono integre e tenute in stato di perfetta manutenzione. Occorre certamente effettuare una verifica dello stato di manutenzione e verificare se la copertura è indenne ed integra, oppure, al contrario, se è danneggiata (piogge, intemperie, ecc...). Tra l'altro è possibile procedere in taluni casi alla ricopertura con resine del tetto ed in altri casi è più semplice attuare - da parte di una ditta autorizzata e specializzata - la demolizione ed asportazione della matrice cementizia contenente amianto.

Normalmente, la valutazione dell'integrità della copertura (o della possibilità che vi siano emissioni di fibre dalla matrice cementizia) può essere effettuata ricorrendo a semplice ispezione o, nei casi controversi, con l'ausilio di appositi algoritmi che consentono l'espressione di un giudizio sull'ipotesi di bonifica.

Le aziende specializzate, esperti in sicurezza, ASL, Regioni e associazioni di categoria sono in grado di fornire talune indicazioni ed informazioni sulle corrette modalità di bonifica

❖ PRESCRIZIONI DI SICUREZZA PER L'INSTALLAZIONE DI SERBATOI DI GPL INTERRATI

Con la lettera-circolare [P2168/4106/40/A del 27 settembre 1994](#) (1) sono state impartite alcune prescrizioni di sicurezza per l'installazione di serbatoi interrati, ad asse verticale, posti all'interno di contenitori in polietilene. Successivamente, sulla scorta di studi ed approfondimenti compiuti da questa Amministrazione, si è ritenuto opportuno estendere l'utilizzo di tale tecnologia anche ai serbatoi con asse orizzontale, impartendo le relative prescrizioni con la [lettera-circolare P2005/4106/40/A del 27 ottobre 1995](#) (2).

Il maggior livello di approfondimento della materia maturato tra la stesura dei due atti ha comportato la presenza di alcune differenze tra le prescrizioni impartite per le specifiche tipologie, non giustificabili dalle diversità di installazione. Al riguardo, al fine di rendere uniformi le prescrizioni relative alle due modalità di installazione, si comunicano di seguito le seguenti prescrizioni che modificano parzialmente ed integrano la lettera-circolare in argomento e che i Comandanti provinciali dovranno tenere presente nell'approvazione dei progetti:

- a) per quanto attiene le utenze asservite ai serbatoi, non deve essere osservata la limitazione prevista al primo capoverso del punto 2 della [P2168/4106/40/A del 27 settembre 1994](#) (1) in oggetto. Pertanto, i depositi di GPL fino a 5 m³, costituiti dai serbatoi di cui all'oggetto, possono essere destinati ad alimentare impianti per tutti gli usi;
- b) l'installazione dei serbatoi ad asse verticale, così come previsto per quelli ad asse orizzontale, deve avvenire ad almeno 5 m da alberi a radice profonda, al fine di evitare il danneggiamento dei contenitori da parte dell'apparato radicale;
- c) la realizzazione della recinzione prevista al [punto 4.6 del D.M. 31 marzo 1984](#) (3), non è obbligatoria nel caso di installazione in aree private non accessibili al pubblico, così come previsto per i serbatoi ad asse orizzontale.

❖ LE DONNE E GLI INFORTUNI DOMESTICI

Sono stati 7.206 in Italia gli infortuni in ambito domestico denunciati fra il primo marzo 2001 e il 31 dicembre 2006. E tra questi solo 225 quelli indennizzati. Le vittime più colpite (circa il 62 per cento del totale) sono donne tra i 56 e i 61 anni di età, che subiscono per lo più fratture invalidanti agli arti inferiori, specie in seguito a cadute e scivolamenti.

I dati dell'INAIL evidenziano la necessità di promuovere azioni di prevenzione e di riabilitazione specifiche per le donne che subiscono infortuni sui luoghi di lavoro e in ambiente domestico. La peculiarità fisica femminile necessita, infatti, di criteri di valutazione del rischio diversi da quelli che vengono indicati

considerando i soli lavoratori maschi. Basti pensare ai rischi connessi all'utilizzo di macchinari e attrezzature nell'ambiente di lavoro.

❖ **RIPARTE IL CONTO ENERGIA**

Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45, del 23 febbraio, è entrato in vigore sabato 24 febbraio il nuovo decreto interministeriale sugli incentivi in conto energia. Il Conto energia è quel meccanismo che garantisce una rendita a chi installa e produce energia elettrica da pannelli solari. Chi ne usufruisce, oltre a vedersi riconosciuto un contributo per l'ammontare di energia prodotta e venduta alla rete, non pagherà in bolletta il proprio consumo di energia per una quota pari a quanto venduto.

Gli impianti interessati dal Conto energia sono quelli non inferiori a 1 KW e non superiori a 20 KW. Gli impianti non superiori a 20 KW sono infatti considerati non industriali e quindi non sono soggetti a verifica ambientale a meno che ubicati in aree protette. Gli impianti possono essere realizzati anche in aree agricole senza necessità di cambi di destinazione d'uso dei siti dove sorgono.

L'installazione di pannelli solari consentirà dunque a soggetti pubblici e privati di diventare produttori di energia elettrica da utilizzare per l'autoconsumo, ma anche da cedere al sistema elettrico. Il valore dell'energia ceduta varia in relazione alla potenza installata e al tipo di installazione e va da 0,36 a 0,49 euro al kWh. Hanno diritto agli incentivi gli impianti fotovoltaici entrati in esercizio tra la data di emanazione del provvedimento e il 31 dicembre 2008. Dal primo gennaio 2009 le tariffe saranno ridotte del 2 per cento.

Le procedure di accesso alle tariffe incentivanti sono state semplificate, eliminando le graduatorie e fornendo la possibilità di richiedere l'incentivazione al Gestore dei servizi elettrici (Gse) a valle dell'entrata in esercizio dell'impianto. Sono inoltre previsti premi aggiuntivi per gli impianti abbinati a utenze di unità immobiliari e/o edifici per i quali si effettuino interventi di risparmio energetico certificato.

Tra le novità introdotte dal decreto vi è anche un innalzamento dell'obiettivo nazionale. Il nuovo traguardo è quello di 3000 MW di potenza nominale fotovoltaica cumulata da installare, da raggiungere nel 2016. È stata inoltre fissata una tappa intermedia di 1200 MW, raggiunta la quale ci sarà una revisione del sistema.

Il decreto interministeriale del 19 febbraio 2007, firmato dai ministri dello Sviluppo economico e dell'Ambiente, diventerà pienamente operativo a partire dalla data di pubblicazione della delibera dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas, prevista entro 60 giorni. Per informazioni si può telefonare al numero verde del Gestore dei servizi elettrici 800.16.16.16 (dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 18, esclusi i festivi).

❖ **DAGLI SCARTI DELLA FRITTURA UN NUOVO COMBUSTIBILE**

È un matrimonio che funziona quello tra gli scarti dell'industria alimentare e gli oli residui dalle frittiture. Dall'unione di questi due elementi è nato infatti un nuovo combustibile per stufe ad alto potere calorifico e con caratteristiche ecologiche. A brevettarlo, l'Istituto di biometeorologia (Ibimet) del Cnr di Firenze, che lo sta studiando come un prodotto utilizzabile per il riscaldamento: un'idea semplice ma originale. Questo studio ha permesso di realizzare un processo tecnico in grado di far assorbire l'olio esausto da pellets ottenuti recuperando il cruscame dei mulini, i residui della pre-pulitura del grano e le paglie di scarto delle colture autunnali. Combinando tra loro l'olio alimentare, altamente energetico, e il pellet di paglia, grano e colza si ha un doppio vantaggio: si ottiene energia da una materia prima, il pellet, che da sola sarebbe poco conveniente, e si rende possibile bruciare nelle stufe a pellet un combustibile come l'olio di recupero, che ha oggi problemi seri di mercato. Non solo, il nuovo combustibile evita che due prodotti di scarto possano essere eventualmente avviati allo smaltimento e si vadano così ad aggiungere agli altri materiali destinati alle discariche, impianti che costituiscono spesso una grossa fonte di inquinamento.

Il nuovo combustibile targato Cnr è in grado di produrre circa 4.500 Kcal di energia termica per ogni chilo; considerando quindi che già oggi si raccolgono circa 27mila tonnellate di olio vegetale esausto l'anno, si potrebbero produrre annualmente 4.800 GWh di energia termica rinnovabile per riscaldare case, aziende agricole e serre. In altre parole, si avrebbe a disposizione l'equivalente energetico necessario per dare calore a 52mila abitazioni, dando per di più un piccolo contributo alla lotta all'effetto serra.

❖ **LA CASA DI LEGNO SUPERA LA PROVA DEL FUOCO**

Nuovi e incoraggianti risultati per il progetto Sofie coordinato dall'Istituto per la valorizzazione del legno e delle specie arboree (Ivalsa) del Cnr e finanziato dalla Provincia di Trento. Un edificio ligneo di tre piani supera la prova d'incendio effettuata presso i laboratori giapponesi di Tsukuba.

Dopo il test antisismico del 2006, una nuova prova di resistenza è stata eseguita sulla "casa Sofie", un edificio a tre piani realizzato interamente con legno trentino proveniente da foreste certificate e costruito con il sistema X-Lam ('cross laminated timber', pannelli di tavole di legno incollate a strati incrociati), studiato dai ricercatori dell'Istituto per la valorizzazione del legno e delle specie arboree (Ivalsa) del Consiglio nazionale delle ricerche di San Michele all'Adige (Tn).

La casa Sofie è stata sottoposta a una prova di incendio reale presso il Building Research Institute di Tsukuba in Giappone, il test ha dimostrato che un edificio realizzato con il sistema X-Lam, completo dei materiali costruttivi di rivestimento tradizionali, può resistere a un incendio della durata di un'ora conservando le sue proprietà meccaniche e lasciando inalterata la struttura portante, senza causare serio pericolo agli occupanti. L'edificio è stato sottoposto a un carico di incendio doppio rispetto a quello normalmente presente in una camera d'albergo. In una stanza posta al primo piano, dotata di due finestre semiaperte e una porta tagliafuoco chiusa, è stato inserito un letto e altre riproduzioni di arredo. Una volta che l'incendio si è pienamente sviluppato, le fiamme sono fuoriuscite dalle finestre, lambendo le pareti esterne, ma le strutture dell'edificio sono state interessate solo marginalmente dall'evento, mentre fumo e fuoco non si sono propagati alle camere vicine e agli altri piani. La prova ha quindi confermato gli esiti eccellenti dei test preliminari già effettuati.

L'aspetto della resistenza al fuoco degli edifici di legno viene studiato con estrema attenzione dagli addetti al settore, visto che rappresenta uno dei problemi principali che ne limitano fortemente l'apertura al mercato edilizio. La prova di oggi dimostra in maniera inequivocabile, che un edificio a struttura portante di legno, modernamente progettato e realizzato, non è maggiormente soggetto al pericolo di incendio di altri edifici. Ciò vale in particolar modo per la tipologia costruttiva considerata dalla nostra ricerca, che prevede, negli edifici reali, il rivestimento della parete di legno con strati di materiali isolanti e incombustibili. È vero che altri prodotti usati in edilizia di per sé non sono infiammabili, ma sotto l'azione termica alterano le proprie caratteristiche meccaniche, compromettendo la stabilità della struttura.

La prova ci ha permesso di capire che questo tipo di tecnologia non è particolarmente sensibile all'incendio e può considerarsi altrettanto sicura di altre. Gli edifici in legno sono ben visti dai Vigili del fuoco più esperti, poiché danno la possibilità di prevedere i tempi di cedimento e di programmare in tutta sicurezza l'evacuazione.

L'esito positivo della prova rappresenta un'ulteriore conferma della validità del progetto Sofie, Sistema costruttivo FIEmme, e dell'ottimo lavoro svolto. Le case in legno si inseriscono in modo coerente nel più ampio progetto di investimento della Provincia autonoma di Trento nella bioedilizia.

La "casa Sofie" era già stata sottoposta nel luglio 2006 a una serie di prove sismiche presso il National Institute for Earth Science and Disaster Prevention (NIED) di Tsukuba. L'edificio era rimasto quasi impassibile a una simulazione di 15 terremoti distruttivi, tra cui quello di Kobe del 1995 alla massima intensità, manifestando danni minimi e riparabili con pochi e semplici interventi. Il prossimo luglio, nell'ambito della "Primavera Italiana 2007", il grande evento culturale e scientifico organizzato dall'Ambasciata Italiana in Giappone, un'altra casa Sofie, questa volta di sette piani, sarà sottoposta - prima assoluta su un edificio di tali dimensioni - ad altre sperimentazioni sismiche presso la piattaforma di Miki, la più grande al mondo.

Oltre al fuoco e al sisma, il progetto Sofie prende in considerazione anche altri importanti aspetti di un edificio a struttura portante di legno: acustica, risparmio energetico, ciclo di vita dei materiali, durabilità in condizioni termoigrometriche severe, architettura biocompatibile, approvvigionamento del legname da foreste gestite secondo criteri di sostenibilità. Lo scopo è, oltre al naturale progresso delle conoscenze, quello di fornire linee guida a tutti gli operatori della filiera produttiva foresta-legno-edilizia.

❖ ECOEDILIZIA: UN TEST PER I MATERIALI

Prodotti autopulenti e autodisinfettanti, vetri antiappannanti e intonaci disinfettanti. Sono le caratteristiche dell'edilizia del futuro, che si allea con l'ambiente sfruttando la luce per ottenere, attraverso la fotocatalisi, reazioni chimiche sfruttabili in numerose applicazioni. Ma come verificare la reale efficacia di tali materiali?

Il problema diventa serio in fase di commercializzazione, allorché si rende necessario disporre di criteri precisi per valutare le prestazioni dei prodotti finali e valorizzarli sul mercato.

I laboratori dell'Istituto per le tecnologie della costruzione (Itc) del Cnr di San Giuliano Milanese sono impegnati da diversi anni nello studio delle proprietà di alcuni materiali di 'mangiare' gli idrocarburi aromatici presenti nell'aria, come il benzene e il toluene. Nell'ambito dei diversi progetti di ricerca, l'Istituto ha messo a punto un sistema di misura dell'attività fotocatalitica in grado di misurare il flusso di degradazione dei composti aromatici in situazioni rapportabili alle reali condizioni ambientali.

In questi ultimi anni la fotocatalisi ha guadagnato sempre maggiore interesse da parte dell'industria e del pubblico, grazie alle nuove applicazioni permesse dallo sviluppo di fotocatalizzatori nanocristallini ad alta efficienza. I materiali fotocatalitici concepiti per le costruzioni possono inglobare il catalizzatore nella matrice stessa del materiale, come ad esempio nelle malte cementizie, vernici e pitture, o possono essere trattati superficialmente con una soluzione tipicamente utilizzata per vetri e materiali ceramici. L'Itc-Cnr ha realizzato un metodo di misura attualmente in fase di standardizzazione presso l'UNI, che sarà utilizzabile come riferimento, su base nazionale, per verificare le prestazioni di tali materiali.

❖ I COSTI DI COSTRUZIONE DELLE CASE SEGNANO +3,1%:ROMA,LA PIU' CARA

Il costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel 2006 è cresciuto del 3,1% rispetto al 2005 e, tra le città, la più cara è Roma. Lo comunica l'Istat, precisando che, nel quarto trimestre del 2006, il costo di costruzione è cresciuto dello 0,8% rispetto al trimestre precedente e del 3,6% rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente.

Ad incidere maggiormente è il costo dei materiali, cresciuto del 4%; mentre per la mano d'opera la crescita, è stata del 2,3% e per i trasporti del 2,7%. Per quanto riguarda le grandi città, gli aumenti più consistenti nei costi di costruzione delle case sono stati registrati a Roma (+4,7%), a Napoli e l'Aquila (entrambe +4,5%); in coda con i costi più contenuti c'è invece Venezia (+1%) e Trieste (+1,7%).

❖ FISCO IN ARRIVO 1,4 MILIONI DI RIMBORSI PER 500 MLD DI EURO

Buone notizie per i contribuenti. Sono in corso di erogazione oltre 1,4 milioni di rimborsi fiscali per un importo di circa 500 milioni di euro. Lo rende noto l'Agenzia delle Entrate. Gli importi più piccoli potranno essere riscossi in contanti presso gli uffici postali a partire dal 18 aprile e per 6 mesi previa presentazione del modulo, in corso di graduale spedizione ai contribuenti, e di un documento d'identità valido.

Le somme più rilevanti, alla stessa data, saranno accreditati direttamente sui conti correnti bancari o postali che i contribuenti hanno comunicato all'Agenzia delle Entrate, mentre nei casi residuali, a partire dal mese di aprile, i rimborsi arriveranno gradualmente al domicilio dei contribuenti mediante vaglia cambiario della Banca d'Italia. Nel complesso l'Agenzia delle Entrate ha in programma di effettuare nel corso del 2007 circa 2,5 milioni di rimborsi per un importo di 12,5 miliardi, facendo segnare una crescita significativa rispetto ai 10,8 mld del 2006. L'obiettivo è quello di arrivare in un tempo ragionevole ad azzerare lo stock dei rimborsi accumulatisi nel tempo a partire da quelli di piccola entità e riportare le dimensioni del fenomeno entro limiti fisiologici.

Proprio per agevolare tale processo l'Agenzia delle Entrate ricorda, in vista delle prossime dichiarazioni dei redditi, che utilizzando il modello 730 è possibile ottenere l'eventuale credito in busta paga o con la pensione entro alcuni mesi. Inoltre è stata ampliata la possibilità di compensare debiti e crediti utilizzando il modello F24. Un modo semplice per evitare alla radice la formazione dei crediti e agevolare l'azzeramento dello stock storico. Per ridurre i tempi di erogazione dei rimborsi accumulatisi nel tempo e renderne più sicura la riscossione, è utile fornire all'Agenzia delle Entrate le coordinate del proprio conto corrente bancario o postale, comunicandole da casa tramite Internet (www.agenziaentrate.gov.it>servizi>servizi telematici), oppure, recandosi presso un ufficio locale dell'Agenzia.

L'Agenzia delle Entrate precisa inoltre che i dati delle coordinate dei conti correnti bancari o postali, per motivi di sicurezza, non devono essere forniti per telefono o per fax. Per ogni informazione sono a disposizione gli uffici locali ed i servizi di assistenza telefonica: 848 800 444 (tariffa delle telefonate urbane a tempo), i Centri di Assistenza Multicanale, dalle ore 9 alle 17 dal lunedì al venerdì e dalle 9 alle 13 il sabato 800100645 (gratuito), e i Call Center rimborsi negli stessi orari.

❖ PER I RIMBORSI IVA AUTO – DOMANDA ENTRO IL 20 SETTEMBRE

Più tempo per la presentazione delle domande di rimborso forfetario dell'Iva auto a seguito della sentenza Unione Europea. I contribuenti interessati potranno presentare l'istanza entro il 20 settembre.

E' quanto prevede un decreto del presidente del Consiglio dei Ministri in via di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale che ha spostato in avanti di oltre 5 mesi la precedente scadenza fissata al 15 aprile.

Il rinvio e' stato deciso su proposta del vice ministro dell'Economia Vincenzo Visco per venire incontro alle difficoltà dei contribuenti interessati, per consentire una corretta presentazione dell'istanza ed un adeguato tempo per reperire i dati necessari per la determinazione dell'imposta da chiedere in rimborso.

❖ LIBERALIZZAZIONI.CONVERTITO IL D.L. - BIS

Il D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 (c.d. Bersani-bis), dopo un iter parlamentare piuttosto tormentato, è stato convertito con la Legge 2 aprile 2007, n. 40 (G.U. n. 77 del 2 aprile 2007 - Suppl. Ord. n.91).

Ricordiamo che tale Decreto Legge, aveva introdotto numerose novità in materia di Telefonia, Assicurazioni, semplificazioni per creazione d'impresa e mutui ipotecari.

In particolare in materia di mutui e semplificazione delle procedure per la cancellazione di ipoteche si segnalano le seguenti disposizioni:

- la nullità di clausole che prevedono il pagamento di somme a titolo di penale in caso di estinzione anticipata o parziale di mutui, per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati ad abitazioni o uffici (art. 7);
- la possibilità per il mutuatario di trasferire il mutuo presso un istituto di credito diverso da quello con il quale lo aveva acceso, senza che ne derivino nuovi oneri ovvero si perdano i benefici fiscali ottenuti (art. 8);
- l'estinzione automatica dell'ipoteca, costituita a seguito di un contratto di mutuo, non appena adempiuta l'obbligazione garantita, senza l'autentica notarile.

È compito dell'istituto creditore dare comunicazione dell'estinzione del debito (entro trenta giorni) all'Ufficio dei registri immobiliari, che a sua volta provvederà alla materiale cancellazione dell'Ipoteca (art. 13, commi da 8-sexies a 8-terdecies).

❖ FASCICOLO DEL FABBRICATO : NO DEL CONSIGLIO DI STATO

Il TAR del Lazio (sentenza del 13 novembre 2006, n. 12320) aveva annullato la delibera n. 27/2004 del Comune di Roma e la Delibera della Regione Lazio n. 6/2005 che, in attuazione della L.R. 31/2002, avevano reso operativo l'obbligo di redigere il "fascicolo del fabbricato" per tutti gli edifici.

I magistrati avevano ritenuto illegittimi gli adempimenti previsti dai due citati provvedimenti, in quanto:

- eccessivamente gravosi per i proprietari;
- inutili trattandosi per lo più di dati che sarebbero già in possesso della pubblica amministrazione ovvero da essa facilmente reperibili.

Contro tale sentenza si è appellato il Comune di Roma. Il Consiglio di Stato, con l'Ordinanza n. 1580 del 27 marzo 2007, ha respinto l'istanza del Comune confermando la sentenza del TAR.

❖ FLE TARIFFE PROFESSIONALI "L'AUTORITA' CHIARISCE CHE I MINIMI TARIFFARI NON SI APPLICANO ANCHE AI LAVORI PUBBLICI"

Il D.L. 223/2006, convertito con la L. 248/2006, (Bersani) ha sancito (art. 2) l'abrogazione delle tariffe obbligatorie fisse o minime per tutte le professioni.

Per effetto delle disposizioni del citato articolo le parcelle sono divenute negoziabili fra le parti e possono essere legate al risultato della prestazione. Alcuni Ordini Professionali sostengono che le tariffe previste dal D.M. LL.PP. 4.4.2001 continuano ad essere vigenti in virtù dell'espresso richiamo del Codice dei Contratti (art. 92 e art. 253).

Di parere contrario è l'O.I.C.E. (Associazione delle organizzazioni di ingegneria, architettura e di consulenza tecnico-economica) che le ritiene superate dall'articolo 2 del decreto Bersani.

Dello stesso parere dell'O.I.C.E. è L'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture, intervenuta sulla questione con la Determinazione n. 4 del 29 marzo 2007.

In tale documento l'Autorità evidenzia che l'abrogazione delle tariffe minime (decreto Bersani) e le norme del Codice degli appalti che prevedono la inderogabilità dei corrispettivi minimi, sono contrastanti. Tuttavia, ricorrendo al criterio cronologico, deriva che l'articolo 2, del DL 223/2006, convertito nella legge 248/2006, emanato successivamente, prevale sulle norme contenute nel D.Lgs 163/2006. L'Autorità giunge quindi alla conclusione che:

- a) sono da considerarsi implicitamente abrogate le disposizioni del D.lg. 163/2006 in contrasto con il Decreto Bersani (ultimo periodo del comma 2, dell'art. 92, il comma 4, dell'art. 92 e l'ultimo periodo del comma 3, dell'art. 53);
- b) le stazioni appaltanti possono legittimamente determinare il corrispettivo a base d'asta utilizzando il D.M. 4 aprile 2001, attualmente in vigore;
- c) non ha rilievo l'articolo 4 della Legge 155/1989 (che prevede la possibilità di ridurre l'onorario nella misura massima del 20% per le Opere Pubbliche);
- d) gli incarichi di importo stimato inferiore a 100.000 euro possono essere affidati dalle stazioni appaltanti (ai sensi dell'articolo 91, comma 2, del Codice) nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza e secondo la **procedura negoziata** senza pubblicazione di un bando di gara, previa selezione di almeno cinque operatori economici da consultare;
- e) i servizi tecnici di importo inferiore a 20.000 euro le stazioni appaltanti possono procedere all'affidamento diretto (ai sensi degli articoli 91, comma 2 e 125, comma 11 previa indicazione dei servizi tecnici nel regolamento interno per la disciplina dell'attività contrattuale in economia).

❖ SENTENZA : “RISARCIMENTO DANNI AUTOVETTURE IN SOSTA”

*Danni a un immobile per incendio non doloso insorto in un'autovettura
Giudice di Pace di Caltanissetta, 20 dicembre 2004, n. 783*

Poiché i veicoli in sosta su strada pubblica sono da considerare a tutti gli effetti in circolazione, i danni provocati ad immobile dalle fiamme propagatesi dall'incendio non doloso insorto in un'autovettura lasciata in sosta sulla pubblica via, sono risarcibili dalla Compagnia che assicura il veicolo per la r.c.a., indipendentemente dall'esistenza di una clausola di incendio e furto.

❖ SENTENZA : “ATTI ILLECITI DEI CONDOMINI – CAUSE SCINDIBILI”

Corte di Cassazione, sez. II, 16 febbraio 2004, n. 2943

Le violazioni di norme generali sulla proprietà e sul condominio, ovvero la violazione del regolamento condominiale, poste in essere dai singoli condomini con attività ed iniziative indipendenti (anche se analoghe) e che arrechino separati vantaggi agli immobili dei trasgressori violando i diritti degli altri condomini, pongono in essere rapporti giuridici distinti tra gli autori degli illeciti, da un lato, e il condominio e gli altri condomini dall'altro, i quali, ove dedotti in un medesimo giudizio, danno luogo pur sempre a cause scindibili, non sussistendo un rapporto unico e indivisibile, tale che il giudice non possa conoscere utilmente della posizione di uno separa tamente dalla posizione degli altri.

Ne consegue che, in un procedimento iniziato e proseguito in appello solo da alcuni condomini nei confronti dei supposti autori dei fatti lesivi, non è necessario integrare il contraddittorio nel caso in cui solo alcuni dei predetti convenuti, rimasti soccombenti in appello, propongano ricorso in cassazione, poichè, in ragione della richiamata autonomia dei rapporti, non si versa in un'ipotesi di litisconsorzio necessario.

❖ SENTENZA : “DECORO ARCHITETTONICA”

Corte di Cassazione, sez. II, 22 gennaio 2004, n. 1025

In materia di condominio di edifici, il codice civile, nel riferirsi quanto alle sopraelevazioni (art. 1127, comma terzo, cod. civ.), all'aspetto architettonico dell'edificio e, quanto alle innovazioni (art. 1120, comma secondo, cod. civ.), al decoro architettonico dello stesso, adotta nozioni di diversa portata, intendendo per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, sicchè l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore. La relativa indagine, condotta in stretta correlazione con la visibilità dell'opera con l'esistenza di un danno

economico valutabile, è demandata al giudice di merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato, senza comportare l'obbligo di una espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo è da ritenersi insito in quello estetico, in conseguenza della gravità di quest'ultimo.

❖ LA LEGGE DI CONVERSIONE DEL D.L. SULLE LIBERALIZZAZIONI

Il 3 aprile scorso è entrata in vigore la legge 2 aprile 2007, n. 40 recante "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 31 gennaio 2007, n. 7, recante misure urgenti per la tutela dei consumatori, la promozione della concorrenza, lo sviluppo di attività economiche e la nascita di nuove imprese" (G.U. n. 77 del 2 aprile 2007 - Suppl. Ordinario n.91). Il provvedimento, approvato definitivamente dal Senato il 30 marzo scorso, contiene regole che riguardano molti e differenti settori della vita economica. Dall'addio ai costi di ricarica per i cellulari alla libertà di recedere dai contratti internet e tv, passando per l'obbligo di pubblicizzare i costi dei voli tasse incluse, di indicare ben visibile la data di scadenza degli alimenti confezionati. Fino all'abolizione delle penali per l'estinzione dei mutui, alle semplificazioni per la nascita di nuove imprese e al rilancio dell'istruzione tecnico-professionale per favorire crescita e sviluppo.

❖ ACCELERAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PROCESSO PENALE

Il Consiglio dei Ministri del 5 aprile scorso ha approvato un disegno di legge per l'accelerazione e la razionalizzazione del processo penale nonché per una più incisiva tutela dei diritti sostanziali. L'obiettivo del provvedimento è quello di coniugare efficienza del processo e garanzie dell'imputato, operando sui vari istituti processuali in modo da distribuire il costo del recupero della celerità sui vari attori: polizia giudiziaria, pubblico ministero, difensore e imputato. Tra le modifiche introdotte vi è la nuova fisionomia del regime delle eccezioni di incompetenza, la completa rivisitazione dei tempi di prescrizione del reato e degli istituti della recidiva e del calcolo delle circostanze (il sistema della legge "ex Cirielli"), l'eliminazione del processo in contumacia. Del tutto nuovo è l'istituto della messa in prova dell'imputato con sospensione del processo che viene previsto per i reati medio-piccoli per i quali è comminata la sola pena pecuniaria o una pena non superiore a tre anni.

❖ SCUOLA :PROGETTO DELL'ANTITRUST "CONSUMATORI IN ERBA"

E' partito il progetto dell'Antitrust per i "consumatori in erba". L' Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, senza alcun onere per le scuole coinvolte, mette a disposizione i suoi funzionari, per illustrare, attraverso un linguaggio semplice e diretto ai bambini delle V elementari, i benefici della libera concorrenza, ma anche le trappole nascoste nella martellante pubblicità alla quale sono continuamente esposti. Per rendere più accessibili agli alunni i concetti sono stati predisposti due fumetti: "La breve storia di borgo allegro" e "Una brutta sorpresa", la cui presentazione è preceduta da una breve introduzione. Le favole, contenute all'interno dei fumetti, hanno un finale aperto in modo da stimolare i ragazzi a proporre possibili conclusioni attraverso disegni che saranno valutati da una Commissione. La scheda di partecipazione al progetto può essere inviata all'Autorità anche tramite email all'indirizzo di posta elettronica consumatoriinerba@agcm.it.

❖ AL VIA IL PRIMO "PIANO NAZIONALE ALCOOL SALUTE"

Con l'approvazione definitiva della Conferenza Stato Regioni, è diventato operativo il "Piano nazionale alcool e salute", predisposto dal Ministero della Salute con l'obiettivo di coordinare tutte le attività di prevenzione e presa in carico dei problemi correlati all'abuso di alcool tra la popolazione. Il Piano ha valenza triennale (2007-2009) e si prefigge 10 obiettivi da raggiungere attraverso azioni strategiche in collaborazione con le Regioni e con il coinvolgimento di varie strutture e soggetti del SSN. Per finanziare il Piano è previsto uno stanziamento di 1,5 milioni di euro l'anno per tre anni che va ad aggiungersi ai finanziamenti previsti dal programma del Ministero "Guadagnare Salute" per la promozione di stili di vita salutari. Obiettivo principale del Piano è ridurre i consumi e prevenire i danni alcolcorrelati, soprattutto per giovani, donne e anziani.

❖ SCONTI FISCALI PER LA PRATICA SPORTIVA DEI RAGAZZI

Con il decreto ministeriale firmato dal Ministro delle Politiche Giovanili e Attività Sportive e dal Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze, sono state definite nei dettagli le regole da rispettare per usufruire della possibilità di portare in detrazione le spese sostenute per l'iscrizione dei ragazzi dai 5 ai 18 anni ad associazioni sportive, palestre, piscine e altri impianti sportivi destinati alla pratica sportiva dilettantistica.

Per poter usufruire della detrazione, il massimo previsto è 210 euro l'anno, la spesa deve essere certificata da bollettino bancario o postale, da fattura, ricevuta o quietanza di pagamento che rechino chiaramente l'indicazione: della ditta, denominazione o ragione sociale e della sede legale; della causale del pagamento; dell'attività sportiva esercitata; dell'importo corrisposto per la prestazione resa; dei dati anagrafici del praticante l'attività sportiva e del codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento. La detrazione opera per tutte le spese sostenute nell'anno 2007 che si potranno detrarre nella dichiarazione dei redditi per le persone fisiche (IRPEF) nel 2008.

❖ PUBBLICITA' : LA FABBRICA DELLE ILLUSIONE

"Volete regolarizzare il vostro intestino? Consumate ACTIVIA con Bifidus Attivo. - PESO FORMA lo consumi e resti in forma!"

Ogni giorno veniamo bombardati da martellanti messaggi pubblicitari come questi. Ce ne è per tutti i gusti e per ogni età. Dal bambino che crescerà sano insieme col papà solo bevendo acqua **S.Pellegrino** al ragazzo che non conquisterà mai la sua compagna di banco senza usare **CLEAR, lo shampo antiforfora** del fratello maggiore, alla casalinga che, per alleggerirsi delle faccende domestiche deve ricorrere all'aiuto del **detersivo CILLIT BANG**. Tutti i nostri problemi esistenziali, veri o presunti, sembrano risolversi come per miracolo e la formula magica ce la dà la pubblicità. La sua storia ha radici molto antiche: annunci di banditori e araldi nel Medioevo ne rappresentano un esempio.

Il suo compito originario consisteva semplicemente nell'informare il pubblico dell'esistenza di un certo prodotto, ma è con l'invenzione e la diffusione della stampa che la pubblicità ha iniziato ad influire sempre più pesantemente sull'opinione della gente per indurla all'acquisto di un bene o di un servizio.

Oggi attraverso i vari canali d'informazione come quotidiani, riviste, cartelli stradali, reclami luminosi, radio, cinema e soprattutto televisione, la pubblicità invade e condiziona la nostra vita.

Tutto quello che viene fabbricato deve essere venduto, ma siccome ciò che si produce supera di gran lunga i nostri bisogni, è necessario crearne di falsi per indurre a desiderare un oggetto solo perché è bello, perché il suo possesso ci fa sentire sicuri o superiori agli altri.

E' facile comprendere, a questo punto, quanto sia spietata la concorrenza fra le ditte produttrici. Come fare, quindi, a convincere l'utente che il tal prodotto, identico magari a tanti altri per composizione, forma, qualità, efficacia, è il migliore di tutti?

Ci si rivolge allora alla più conosciuta, agguerrita, smaliziata agenzia di pubblicità perché gli attribuisca effetti quasi miracolosi, come quello che d'incanto fa scomparire tutte le rughe, oppure quell'altro che dona, dopo qualche applicazione, una capigliatura leonina anche ad una testa liscia come una palla di biliardo.

MA QUALI SONO I SISTEMI USATI PER CONVINCERE L'IGNARE VITTIME ALL'ACQUISTO DEI VARI PRODOTTI?

Innanzitutto bisogna conoscere i desideri dei consumatori ed il loro meccanismo mentale.

Per fare questo le imprese e le stesse agenzie mettono in moto quella complessa attività che va sotto il nome di **MARSHETING**. Si inizia con una raccolta di dati sulle abitudini di acquisto dei potenziali consumatori ai quali è destinato il prodotto (ricerca di mercato). Attraverso i risultati dell'indagine si cerca poi di individuare le motivazioni profonde che possono spingere all'acquisto.

Successivamente si studia che cosa dire, come e a chi dirlo e quali sono i mezzi migliori per comunicarlo.

Non ci si limita a presentare semplicemente il prodotto, ma si adoperano armi psicologiche così raffinate che non vengono riconosciute dal destinatario del messaggio. Una di queste fa leva sul senso di colpa: si induce il potenziale acquirente a credere che, se non adopera il prodotto reclamizzato, non adempie i suoi doveri.

E' questo un sistema usato soprattutto nella pubblicità di prodotti per bambini ai quali, come si sa, le mamme vorrebbero dare il meglio. Pannolini super-assorbenti, omogeneizzati iper-nutrienti, giocattoli altamente sofisticati diventano così il mezzo per assicurare ai propri figli una crescita sana e una vita perfettamente felice.

Un altro modo per realizzare il difficile compito di dimostrare le qualità superiori del prodotto è quello di ricorrere all'autorità "dell'esperto".

Si vedono così intere associazioni mediche mobilitate a rassicurare l'utente sulla perfetta affidabilità di alcuni prodotti, specie se legati all'igiene personale.

Altre volte si ricorre addirittura all'esaltazione di un elemento tradizionalmente **negativo** nella scelta dell'acquisto da fare: **l'alto costo del prodotto**.

Nelle mani dei pubblicitari questo diventa invece un **pregio**, poiché comprare e possedere un oggetto che costa più degli altri fa aumentare il prestigio di chi lo adopera.

E NOI ?

Beh, a noi poveri consumatori, non rimane che subire ripetutamente l'attacco massiccio dei messaggi pubblicitari diretto ai nostri organi sensoriali e al nostro cervello, al fine di stimolare i desideri e le motivazioni conosciute, (a quanto pare), più dai "**persuasori occulti**" che da noi stessi.

❖ **SOPRAELEVAZIONE, NOZIONE GIURIDICA E RISPETTO DELLE DISTANZE LEGALI**

Corte di Cassazione, con sentenza n. 22895 del 7 dicembre 2004

La nozione giuridica di sopraelevazione - ai fini del rispetto delle distanze legali - coincide del tutto con l'accezione normale del termine, ed indica qualsiasi costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato.

La sopraelevazione, per quanto di dimensioni ridotte, comporta sempre un aumento della volumetria e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti - e quindi anche ai fini delle distanze - come "costruzione".

❖ **CONSULENZA NELLE P.A. :LINEE DI INDIRIZZO PER L'AFFIDAMENTO DEGLI INCARICHI**

Le spese relative all'affidamento di incarichi esterni - sostenute dalle pubbliche amministrazioni - sono state negli ultimi anni oggetto di forti restrizioni. Il fine è ovviamente quello del contenimento della spesa. Tali norme hanno, da un lato, introdotto un tetto alla spesa per le consulenze, dall'altro, hanno circoscritto i casi e le esigenze che possono giustificare l'utilizzo di collaborazioni di carattere autonomo. A questo tipo di collaborazioni si deve far ricorso in casi eccezionali, mentre è vietato utilizzarle in modo surrettizio. Sul tema è intervenuta recentemente la Funzione pubblica con una circolare, che illustra il complesso delle norme che regolano l'affidamento degli incarichi esterni alla pa e ne chiarisce i punti più qualificanti. La circolare, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 24 marzo 2007, si rifà idealmente alla direttiva del Presidente del Consiglio dei ministri del 6 giugno 2006, che richiama le amministrazioni al contenimento della spesa, con particolare riguardo a quella relativa ad incarichi di studi e di consulenza, prevedendo, a tal fine, anche la rinegoziazione dei contratti in essere.

❖ **CONVENZIONE INTERNAZIONALE SUI DIRITTI DELLE PERSONE CON DISABILITA'**

Il Ministro della Solidarietà Sociale si è recato a New York, alle Nazioni Unite, per firmare a nome dell'Italia a Convenzione internazionale sui diritti delle persone con disabilità.

Sono oltre 650 milioni di persone in tutto il mondo le persone costrette a convivere con le difficoltà legate alla loro condizione e alle discriminazioni più diverse. La convenzione riafferma i diritti inalienabili che appartengono a ciascun individuo e che non possono essere negati proprio alla parte più fragile della popolazione. Per la prima volta in un negoziato internazionale, vi ha intensamente partecipato anche la società civile, e per l'Italia le associazioni impegnate nel campo della tutela dei diritti delle persone con disabilità. La Convenzione è stata adottata dall'assemblea generale dell'Onu dopo cinque anni di impegno e lavoro da parte delle rappresentanze dei Governi e delle associazioni di categoria di tutto il mondo.

❖ **FRANCHIGIE: STOP AGLI SCIOPERI DURANTE LE FESTIVITA' PASQUALI**

In prossimità delle festività pasquali, la Commissione di Garanzia per l'attuazione della legge sullo sciopero nei servizi pubblici essenziali, ha predisposto un quadro riepilogativo delle franchigie nei vari settori regolamentati dalla legge 146/90.

È prevista, infatti, dal 1 al 20 aprile la regola delle franchigie pasquali, cioè il divieto di sciopero in concomitanza con tali festività. La legge che regola l'esercizio del diritto di sciopero nei servizi essenziali al fine di tutelare i diritti della persona costituzionalmente garantiti, demanda alle proposte della

Commissione, ai codici di autoregolamentazione sindacale, ed ad accordi tra le parti sociali, sottoposti alla valutazione della Commissione di garanzia, l'individuazione delle prestazioni indispensabili che debbono essere assicurate in caso di sciopero. Tali prestazioni hanno lo scopo di indicare i minimi di servizio che debbono essere garantiti in caso di sciopero. Una diversa tecnica di garanzia è stata introdotta con le franchigie: periodi, cioè, nei quali lo sciopero è escluso, garantendo il regolare svolgimento dei servizi pubblici essenziali.

❖ **L'ITALIANO, LINGUA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA**

L'Europa di oggi si basa sul multiculturalismo e quindi sulla pluralità delle lingue: per tale motivo diversi Paesi europei hanno voluto inserire nelle loro Costituzioni un preciso riferimento alla lingua "ufficiale". Anche l'Italia sta seguendo l'esempio di Francia, Belgio, Spagna, Portogallo, Austria, Irlanda e Finlandia. Infatti, a seguito di un dibattito - protrattosi per numerose sedute - il 28 marzo 2007 la Camera dei deputati ha approvato il testo unificato della proposta di legge costituzionale che, modificando l'articolo 12 della Costituzione, riconosce l'italiano quale lingua ufficiale della Repubblica.

Il testo, approvato con 361 sì, 75 no, 28 astenuti, ora passa al Senato. L'articolo 12 della Costituzione fa solo riferimento alla bandiera italiana, a cui ora si prevede di aggiungere il seguente testo: "L'italiano è la lingua ufficiale della Repubblica nel rispetto delle garanzie previste dalla Costituzione e dalle leggi costituzionali". Così concepito, l'articolo 12 rimanda all'articolo 6 della Costituzione che tutela

❖ **UNIVERSITA' : NUOVE CLASSI DI LAUREA TRIENNALI E MAGISTRATI**

Una consistente diminuzione e una parallela riqualificazione dei corsi di laurea esistenti. Sono questi gli effetti dei due decreti emanati dal Ministro dell'Università e della Ricerca sulle nuove classi di laurea triennali e magistrali. In particolare, nelle lauree conseguite durante il corso triennale è previsto un massimo di 20 esami, per un totale di 180 crediti; mentre per le magistrali di 12, con un massimo di 120 crediti, con il conseguente invito per le Università a far sì che più moduli vengano aggregati, al fine di raggiungere uniche prove finali e meno frammentazione didattica. Inoltre, la modifica prevede per gli studenti, che nell'ambito di una stessa classe si trasferiscono da un'università ad un'altra o da un corso di laurea ad un altro, venga garantito il riconoscimento di almeno la metà dei crediti accumulati fino a quel momento.

Infine, viene ribadito che il limite dei crediti formativi riconoscibili per le conoscenze e le abilità professionali, ai fini della laurea triennale o della laurea magistrale, è pari rispettivamente a 60 e 40.

❖ **NUOVE NORME PER LA STRADA**

Intervenire su uno dei fattori di rischio, quello del comportamento umano, ormai accertato quale più frequente minaccia alla sicurezza sulla strada.

E' questo l'obiettivo del disegno di legge governativo in materia di sicurezza stradale assegnato il 4 aprile scorso in sede referente alla IX Commissione Trasporti della Camera dei Deputati. Il disegno di legge, approvato dal Consiglio dei Ministri del 16 marzo scorso, integra le disposizioni del Codice della strada vigente al fine di contrastare e sanzionare comportamenti che possano nuocere alla sicurezza collettiva sulla strada. Queste alcune delle misure contenute nel provvedimento: aggravate le sanzioni per chi supera i limiti di velocità e per chi fa uso di apparecchiature radiotrasmittenti durante la guida; revoca della patente per chi inverte il senso di marcia in autostrada o sulle strade extraurbane principali; inasprita la decurtazione dei punti per chi non dà precedenza ai pedoni; aumentata l'entità delle pene pecuniarie e di detenzione per chi guida in stato di ebbrezza; revoca della patente di guida qualora il conducente sia recidivo nelle violazioni nel corso di un biennio.

❖ **AGENZIA NAZIONALE VALUTAZIONE SISTEMA UNIVERSITARIO E RICERCA**

Il Governo, nel Consiglio dei Ministri del 5 aprile 2007, ha approvato uno schema di regolamento che disciplina la struttura e il funzionamento dell'Agenda nazionale di valutazione del sistema universitario e della ricerca (Anvur). Compito della nuova struttura è promuovere la qualità delle Università e degli Enti di

ricerca anche attraverso attività di valutazione, raccolta e analisi di dati, consulenza, formazione e promozione culturale, operando in base ai principi della professionalità, trasparenza e pubblicità degli atti. L'Agenzia, che avrà sede a Roma, è costituita da un direttivo di 7 persone (italiane e straniere): 2 membri scelti tra i candidati indicati da organismi europei di settore, gli altri 5 attraverso le rose indicate da un comitato di esperti italiani. L'Anvur sostituirà due Comitati attualmente esistenti: il Comitato di indirizzo per la valutazione della ricerca (Civr) e il Comitato nazionale per la valutazione del sistema universitario (Cnvsu).

❖ **NUOVE REGOLE PER INGRESSO E SOGGIORNO DEI CITTADINI UE**

L'11 aprile scorso è entrato in vigore il decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.72 del 27 marzo 2007 che dà attuazione alla direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri. La principale novità introdotta dal decreto è l'abolizione della carta di soggiorno rilasciata dalla Questura. Per periodi di permanenza superiore a tre mesi, sarà ora sufficiente iscriversi all'anagrafe del Comune di residenza. Il diritto di soggiorno è riconosciuto ai cittadini dell'Unione che esercitano una attività lavorativa, subordinata o autonoma, o seguano un corso di formazione oppure dispongano di risorse economiche sufficienti per la permanenza, oltre che di un'assicurazione sanitaria.

Per l'iscrizione, il richiedente dovrà presentare la documentazione che attesti lo svolgimento di un'attività lavorativa, di studio o di formazione professionale.

❖ **VIII RAPPORTO "ENERGIA E AMBIENTE 2006"**

È stato presentato a Roma il 12 aprile 2007, presso la sede dell'Ente per le Nuove tecnologie, l'Energia e l'Ambiente (ENEA) il Rapporto "Energia e Ambiente 2006". Il Rapporto ENEA, giunto alla VIII edizione, presenta quest'anno un'ampia analisi della situazione energetica del Paese e del quadro internazionale, e vuole essere uno strumento di ausilio per quanti operano o formulano strategie nel settore energetico-ambientale. Il 2006 è stato l'anno in cui il dibattito sul riscaldamento globale ha visto una forte convergenza di posizioni sull'influenza dell'uomo nell'alterazione del sistema climatico. Con le recenti decisioni del marzo scorso, la Presidenza del Consiglio Europeo individua il perno della politica energetica nella sostenibilità e nella lotta ai cambiamenti climatici come presupposti per la competitività e la sicurezza.

Sono già sensibili alcuni effetti dei cambiamenti climatici e, nei prossimi anni, la domanda energetica non potrà essere soddisfatta dalle tecnologie tradizionali senza aumentare fortemente la pressione sull'ambiente e sulla salute dell'uomo.

❖ **SERVIZIO CIVILE: BANDO PER LA SELEZIONE DI 1.208 VOLONTARI**

Scade il prossimo 30 aprile il bando straordinario (G.U. n. 26 del 30 marzo 2007) indetto dal ministero della Solidarietà Sociale - Presidenza del Consiglio dei Ministri Ufficio Nazionale per il Servizio Civile (UNSC) per la selezione di 1.208 volontari da impiegare in progetti di servizio civile in Italia, di cui 1.034 sono destinati all'accompagnamento dei grandi invalidi e dei ciechi civili. La durata del servizio è di dodici mesi e ai volontari in servizio civile spetta un assegno mensile di 433,80 euro.

La domanda di partecipazione, indirizzata direttamente all'ente che realizza il progetto prescelto, deve pervenire allo stesso entro le ore 14,00 del 30 aprile 2007.

Per informazioni relative al bando è possibile contattare l'Ufficio Nazionale per il Servizio Civile (Via San Martino della Battaglia, 6 - 00185 Roma) attraverso il: **Servizio call-center, al numero 848.800715** (attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle 19.30, al costo di una telefonata urbana); **U.R.P.:** dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 14.30 alle ore 16.30 ad esclusione del martedì e venerdì pomeriggio ai seguenti numeri 06/49224470 – 06/49224202.

❖ **RELAZIONE ANNUALE ANTIDROGA 2006**

La Direzione centrale per i servizi antidroga del ministero dell'Interno ha diffuso l'annuale Relazione sull'andamento del fenomeno, connesso all'uso di sostanze stupefacenti. Il documento rappresenta l'occasione per fare il punto della situazione su un fenomeno che, nonostante le efficaci azioni di contrasto, sia in campo nazionale che internazionale, continua a crescere in modo preoccupante, ampliando le sfere dei

consumatori con inevitabili ricadute sulla società. L'attuale Relazione, che riporta i dati del 2006, si basa sulla rigorosa elaborazione statistico-analitica dei dati acquisiti dalle Forze di polizia nel corso delle attività di contrasto al traffico di stupefacenti. Questi alcuni dati che emergono dalla relazione. Nel 2006 sono stati sequestrati ben 33.135 chili di sostanze stupefacenti e i decessi riconducibili agli abusi di queste sostanze sono stati 517. Le Regioni dove si è sequestrata più droga sono la Lombardia, il Lazio, la Puglia e la Campania. Le sostanze più richieste sul mercato restano i derivati della cannabis anche se aumenta il consumo di cocaina e di droghe sintetiche.

❖ **STUDI DI SETTORE: I MODELLI DA ALLEGARE AD UNICO 2007**

Gli studi di settore consentono di determinare la capacità di produrre ricavi o conseguire compensi delle imprese e dei lavoratori autonomi all'interno dei singoli settori economici. Per verificare se i risultati della dichiarazione dei redditi sono allineati con i ricavi o compensi previsti dalla metodologia degli studi di settore, i contribuenti sono tenuti a comunicare (con la dichiarazione dei redditi) due tipi di dati: contabili ed extracontabili.

Sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate sono ora disponibili i modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore per il periodo d'imposta 2006.

❖ **LE DONNE ITALIANE SONO GELOSE E SPIANO I MARITI.**

Navigatori, telefonini, posta elettronica: le donne tengono sotto controllo i mariti con ogni mezzo tecnologico per evitare il tradimento.

Secondo una ricerca del Museo della Scienza di Londra la gelosia si sta anche evolvendo: il 77% delle donne tra i 25 e 34 anni legge appena possibile tutti i messaggi privati indirizzati al consorte e rovista nelle giacche nelle tasche dei pantaloni. A sorpresa, invece, chi utilizza i mezzi tecnologici d'avanguardia sono le over 55 che, più preoccupate dagli spostamenti che da messaggi o telefonate, si appellano al navigatore satellitare.

Più discreti, o forse semplicemente più distratti, gli uomini: solo il 39% degli intervistati ha ammesso di spiare la moglie.

❖ **SENTENZA: "PERMESSO A COSTRUIRE SE LA VARIAZIONE D'USO COMPORTA MODIFICHE DEGLI STANDARDS URBANISTICI"**

Con la sentenza n. 3586 del 19 giugno 2006, il Consiglio di Stato ha affermato che la variazione di destinazione d'uso di un immobile, che comporti modificazioni degli standard urbanistici con riferimento alle categorie edilizie, è assoggettata a permesso di costruire, non essendo sufficiente una semplice denuncia di inizio attività (DIA).

Il caso riguarda il piano terra di un edificio, che è stato trasformato da residenziale a commerciale (ristorante) previa presentazione di una denuncia di inizio attività: la Corte ha spiegato che la realizzazione di opere incidenti sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, che determinano il passaggio di categoria edilizia, potevano essere realizzate solo con il permesso di costruire e non con semplice DIA, come emerge dal combinato disposto dell'art. 2, co. 7, L.R. Campania n. 19/01 e del TU n. 380/2001.

Le trasformazioni d'uso "funzionali" cioè senza opere, sono assoggettate a DIA, mentre è necessario il permesso di costruire per apportare modifiche comportanti variazioni degli standards urbanistici (ex D.M. 2.4.1968,n.1444).

Infatti, ogni qualvolta si passa da una categoria edilizia ad un'altra va verificata la compatibilità dell'uso ed eventualmente la dotazione di standards urbanistici.

Ne consegue che trasformare l'uso di un immobile abitativo in ristorante, seppur senza opere, comportando il cambio di categoria edilizia non compatibile con l'uso precedente, determina l'obbligo di verifica degli standards urbanistici, ad esempio della dotazione di parcheggio. In definitiva solo il mutamento della categoria edilizia e l'assenza di opere determina il "mutamento libero" ovvero a mezzo denuncia inizio attività (DIA), mentre ove muti la categoria edilizia occorre il permesso di costruire.

Il cambio di categoria edilizia - comportando diverso carico urbanistico e connessa dotazione di standards, specie di parcheggi - rende ininfluente la circostanza che tale modifica avvenga o meno con l'effettuazione di opere edilizie.

❖ SENTENZA TAR ROMA: ESCLUSIONE DALLA GARA L'IMPRESA IN DEBITO CON L'ERARIO

Le imprese che hanno violato gli obblighi relativi al pagamento delle tasse sono escluse dalle gare d'appalto, anche se la violazione riguarda somme di piccola entità. È quanto ha stabilito il Tar di Roma nella sentenza n. 723 del 18 gennaio 2007.

Il caso riguarda un'impresa di costruzione, aggiudicataria provvisoria di una gara per lavori di restauro di edifici pubblici, che è stata esclusa dalla gara, ai sensi dell'art. 75, comma 1, lett. g) del D.P.R. 554/1999, per via di un'irregolarità tributaria concernente il mancato pagamento degli interessi moratori relativi al ritardato pagamento di una cartella esattoriale.

L'impresa ha evidenziato l'entità minima del debito (€ 455,54), a fronte di un appalto di € 920.000,00, che quindi non incideva sull'affidabilità morale, economica e professionale, e ha fatto notare di aver provveduto al pagamento non appena venutane a conoscenza.

L'ente appaltante ha invece sottolineato che il debito ha natura fiscale affermando, in una propria nota, che la ditta non risulta in regola con gli obblighi tributari, dato che attualmente risultano in capo al contribuente delle iscrizioni a ruolo non soddisfatte".

APPROFONDIMENTO

PERCHEGGI E LORO COMMERCIALIZZABILITÀ

Legge "Tognoli"

1. Concetto e generalità

Con l'espressione "*parcheggi Tognoli*" usa indicarsi gli spazi a parcheggio realizzati nel sottosuolo di fabbricato già esistente, disposti con legge 24 marzo 1989, n. 122, di iniziativa dell'allora Ministro Tognoli. Caratteristica essenziale di questi spazi a parcheggio è che essi vanno ricavati nel sottosuolo del fabbricato, oppure in locali esistenti al piano terreno, non obbligatoriamente, ma a discrezione e su iniziativa di soggetto titolare della proprietà di unità immobiliare. Scopo della legge è stato pertanto quello di favorire la creazione di parcheggi a costruzione avvenuta, al fine di attrezzare a parcheggio anche il centro storico, privo di posteggi perché prevedibilmente costruito prima della legge ponte. Il legislatore, insomma, si è preoccupato di evitare che disponessero di parcheggio soltanto le costruzioni successive al 1967 (anno di entrata in vigore della c. d. legge ponte) e quindi ha inteso favorire anche le vecchissime costruzioni. Si voleva, insomma, estendere il vantaggio dei parcheggi ponte anche ad una fase di costruzioni anteriore. Ma evidentemente non poteva più farsi leva sugli spazi a parcheggio, cioè sulle aree nude adiacenti alle costruzioni, perché queste mancavano di solito nelle costruzioni del centro storico. Il legislatore è intervenuto così facendo riferimento prevalentemente al sottosuolo dei fabbricati esistenti, con una norma che, all'inizio prevedeva soltanto il sottosuolo del fabbricato, mentre successivamente, con una modifica introdotta dalla legge Bassanini-bis, ha coinvolto anche il sottosuolo delle aree pertinenziali estranee al fabbricato.

La legge Tognoli ha certamente inteso favorire la realizzazione di questi parcheggi e lo ha fatto, da un lato prevedendo la semplice autorizzazione gratuita per la loro realizzazione (escludendo quindi l'obbligo della concessione, come avrebbe preteso il tipo di opera posta in essere: lo sbancamento e le necessarie opere murarie di sostegno della costruzione e di delimitazione del parcheggio); da un altro lato, consentendo la realizzazione dell'opera "anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti". Quest'ultimo appare il beneficio più ampio, perché il legislatore, con atto autoritario, si sovrappone alla normativa urbanistica della zona e consente che essa sia infranta per la realizzazione di un'opera (il parcheggio) che il legislatore ha ritenuto di preferire rispetto agli interessi tutelati dallo strumento urbanistico.

Per la verità il legislatore non aveva altra strada per operare, poiché soltanto consentendo una deroga alla normativa urbanistica esso poteva agevolare la costruzione di parcheggi in una zona ove la normativa urbanistica è solitamente rigida, specie per esigenze di conservazione dell'esistente.

Ma ad un tempo il legislatore, nell'attribuire questi vantaggi, ha posto un limite, per evitare speculazioni: il posto auto realizzato con i benefici della Tognoli deve ritenersi assoggettato ad una sorta di pertinenza ex lege, necessitata, a favore di un'unità immobiliare (appartamento o locale commerciale). Ed il vincolo pertinenziale deve essere così forte da impedire che il parcheggio possa costituire oggetto di trasferimento separato dal bene principale cui era stato asservito, pena la nullità. L'art. 9, 5° comma della legge Tognoli infatti dispone: *“i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.*

2. Normativa

La legge 24 marzo 1989, n. 122 dispone testualmente: *“I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici (art. 9, 1° comma”).*

Va rilevato che l'ultima parte della norma testé citata è stata introdotta dall'art. 17, 90° comma della c.d. legge Bassanini-bis (legge 15 maggio 1997, n. 127), mentre in precedenza:

- a) si faceva solo riferimento alla realizzabilità del parcheggio nel sottosuolo della costruzione, oppure nei locali siti al piano terreno della costruzione stessa;
- b) non si faceva alcun riferimento all'utilizzabilità del parcheggio, nell'evidente presupposto che esso, essendo vincolato al singolo appartamento o alla singola unità commerciale ed essendo stato costruito nel sottosuolo del fabbricato, non poteva che essere utilizzato da un soggetto ad un tempo proprietario di unità immobiliare esistente nella costruzione.

3. Distinzioni tra parcheggi ponte e parcheggi Tognoli

- a) Il parcheggio legge-ponte è parcheggio obbligatorio, cioè imposto per legge, mentre il parcheggio Tognoli è parcheggio facoltativo, lasciato all'iniziativa del singolo, che può avere o meno interesse ad adoperarsi per ottenerne la realizzazione.
- b) Il parcheggio legge-ponte viene assentito contestualmente alla concessione edilizia che prevede la costruzione cui il posto auto accede come pertinenza, mentre il parcheggio Tognoli viene assentito con provvedimento abilitativo distinto dal provvedimento concessorio concernente il bene principale. Pertanto il parcheggio legge-ponte nasce coevo alla costruzione; **il parcheggio Tognoli presuppone la costruzione già avvenuta.**
- c) Non si può avere parcheggio legge-ponte se la licenza per la costruzione è anteriore al 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge-ponte); non si può avere parcheggio Tognoli se l'autorizzazione alla realizzazione del parcheggio è stata rilasciata anteriormente al 7 aprile 1989 (data di entrata in vigore della legge Tognoli).
- d) Mentre il parcheggio legge-ponte può cedere ormai a chiunque (almeno dal 16 dicembre 2005, data di entrata in vigore della legge 28 novembre 2005, n. 246), il parcheggio Tognoli non si può cedere separatamente dall'unità immobiliare cui esso accede, pena la nullità dell'atto.
- e) Il parcheggio legge-ponte può essere caratterizzato indifferentemente da un diritto di proprietà o da un diritto reale d'uso a vantaggio di chiunque, come un bene qualunque; il parcheggio Tognoli impone sempre la proprietà sul parcheggio da parte del soggetto titolare del diritto di proprietà sulla costruzione.
- f) Infine il testo unico aveva creato una profonda differenza tra il provvedimento abilitativo concernente il parcheggio legge-ponte e il provvedimento abilitativo concernente il parcheggio Tognoli: mentre per il primo valeva sempre il permesso di costruire coevo alla costruzione del bene principale, per il parcheggio Tognoli era prevista la denuncia di inizio attività. Dopo la legge Lunardi, e quindi dopo l'inserimento della legge Lunardi nel testo unico per l'edilizia, questa differenza è venuta meno perché sia per il parcheggio ponte che per il parcheggio Tognoli l'utilizzabilità della denuncia di inizio di attività è lasciata alla discrezione del soggetto interessato.

4. Problemi

Il parcheggio Tognoli non ha posto, diversamente dal parcheggio ponte (per quest'ultimo almeno fino alla data del 16 dicembre 2005), problemi sistematici di diritto, per cui tutta la problematica che lo riguarda si è concentrata su aspetti di utilizzabilità concreta ed altresì su aspetti attinenti all'esigenza di correlare la pertinenza obbligata ex lege prevista tra parcheggio e bene principale nell'ipotesi che il vincolo pertinenziale risulti sorto con qualche ombra od in modo irragionevole (è così accaduto che il parcheggio sia stato vincolato contemporaneamente a più unità immobiliari; oppure che il bene principale sia stato successivamente ripartito in più beni). Appare pertanto più opportuno soffermarsi su questi specifici problemi che, si badi, trovano alimento non tanto nella giurisprudenza, che nel nostro caso non ha avuto occasione di pervenire a particolari approfondimenti, quanto nella dottrina specialistica che si è occupata del problema ed altresì nelle sollecitazioni della pratica quotidiana.

5. Data di creazione del bene principale

La legge Tognoli non lascia dubbi sul fatto che allorché si realizza il parcheggio, il bene principale cui il posto auto è asservito debba esistere: *"i proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati"* (così art. 9, 1° comma nel suo esordio). La norma, insomma, presuppone che prima della realizzazione del parcheggio esista già una costruzione, sia essa unità abitativa, sia essa unità commerciale. La norma non stabilisce altro e, soprattutto, non prevede quando sia avvenuta la costruzione del bene principale. Tuttavia un'opinione dottrinale afferma che la costruzione deve essere avvenuta prima dell'entrata in vigore della legge Tognoli; o, meglio, che la norma presuppone che la concessione edilizia relativa alla costruzione sia stata rilasciata prima dell'entrata in vigore della legge Tognoli, cioè prima del 7 aprile 1989. La giustificazione di questa affermazione la si ricava, secondo questa opinione, dalla considerazione che gli edifici costruiti dopo la legge Tognoli nascono già forniti di parcheggio per effetto della legge ponte.

Invero questa affermazione non appare convincente, in primo luogo perché il parcheggio potrebbe costituire esigenza insorta dopo la costruzione del fabbricato o esigenza ulteriore rispetto ai posti auto realizzati con la legge ponte e non vi sarebbe motivo per non soddisfare queste esigenze. In secondo luogo, così ragionando si dimentica di considerare che la legge Tognoli è entrata in vigore nel 1989, mentre la legge ponte è entrata in vigore nel 1967, per cui se la legge Tognoli si applica a costruzioni avvenute in tutto questo arco di tempo, inevitabilmente concerne costruzioni che avrebbero dovuto già essere caratterizzate dall'esistenza di parcheggi ponte. E non si vede perché la legge Tognoli debba applicarsi alle costruzioni anteriori al 1989 che, pur essendovi tenute, non siano state dotate di parcheggi ponte o ne siano state dotate in misura insufficiente e non debba invece applicarsi ad analoga situazione verificatasi per fabbricati realizzati successivamente al 1989. La verità è che il piano operativo della legge Tognoli si esplica su un orizzonte diverso da quello preso in considerazione dalla legge ponte e copre certamente qualsiasi fabbisogno di parcheggio, lasciato alla libertà d'iniziativa del privato, con un solo limite: la costruzione, l'unità immobiliare cui il parcheggio deve essere asservito deve già esistere. In definitiva, qualunque sia la data della costruzione che rappresenta il bene principale, comunque sia stato soddisfatto a favore di questa il problema degli spazi a parcheggio, la legge Tognoli sembra consentire un ulteriore intervento, per realizzare, in aggiunta a quelli esistenti, altro parcheggio con i benefici della legge Tognoli.

Si è infine escluso, e la soluzione appare plausibile, che possa applicarsi la legge Tognoli per le costruzioni ancora da realizzare, perché è sembrato incongruo ricorrere ad uno strumento di autorizzazione separata, quando il costruttore abbia chiesto la concessione edilizia per l'intera costruzione da realizzare: in questo programma edilizio può regolarmente farsi rientrare anche il parcheggio .

Del resto anche la giurisprudenza amministrativa è dell'avviso che l'art. 9 della legge Tognoli si applica unicamente all'ipotesi di fabbricati preesistenti e non può riguardare le concessioni edilizie per la realizzazione di edifici nuovi (così Cons. Stato, 3 giugno 1996, n. 621; Cons. Stato 27 settembre 1999, n. 1185). Ciò può essere di utilità per differenziare sul piano operativo concreto i parcheggi ponte dai parcheggi Tognoli.

6. Creazione del vincolo a parcheggio

Si pone il problema del momento in cui debba ritenersi venuto ad esistenza il vincolo pertinenziale. I pubblicisti fanno riferimento al provvedimento concessorio o autorizzatorio (ANNUNZIATA, in Giur. it., 1992, I, 382). Ma in questo modo non si tiene conto del fatto che l'autorizzazione non crea il bene, ma si limita a consentire al privato la sua realizzazione. A realizzazione avvenuta si può dire che il bene esista oggettivamente e che pertanto sussistano le condizioni per la creazione del vincolo pertinenziale. Poiché peraltro il vincolo pertinenziale presuppone anche l'esistenza del bene principale, l'unità immobiliare, occorre anche tener conto di questa.

In proposito va rilevato che la legge Tognoli presuppone che il proprietario di un'unità immobiliare già esistente chieda al Comune l'autorizzazione a costruire un parcheggio. In tal modo la domanda viene inevitabilmente indirizzata a beneficio dell'unità immobiliare già esistente, la cui individuazione rappresenta elemento costitutivo del provvedimento autorizzatorio. A questo proposito va tenuto presente che l'unità immobiliare in discorso deve essere di proprietà di colui che realizzando il parcheggio ne diverrà proprietario; non sarebbe possibile infatti creare il vincolo di pertinenzialità con un'abitazione che non sia di proprietà del proprietario del parcheggio. Ed allo stesso tempo non potrebbe acquistare il parcheggio colui che non sia proprietario dell'unità immobiliare cui il parcheggio sia stato asservito. Contemporaneamente occorre che l'unità immobiliare a favore della quale dovrà essere costruito il parcheggio sia ubicata nella stessa costruzione nel cui sottosuolo o nel cui terreno circostante sia realizzato il parcheggio; per cui sarebbe certamente viziato di illegittimità il provvedimento del Comune che, volendo applicare la legge Tognoli, autorizzasse un parcheggio Tognoli a favore di edifici siti in luoghi diversi. Una volta costruito il parcheggio, il vincolo pertinenziale sorge per legge tra i due beni: il primo (l'unità immobiliare) identificato con lo strumento della domanda del privato e della conseguente autorizzazione; il secondo (il parcheggio) identificato nel momento della sua realizzazione, anche se la sua concreta riscontrabilità potrà avvenire con l'ausilio dei dati catastali nel frattempo assegnati oppure dei disegni tecnici allegati alla richiesta di autorizzazione, o ancora di un apposito atto d'obbligo allegato alla domanda di autorizzazione. Per quanto in particolare concerne questo atto d'obbligo, solitamente richiesto dal Comune per consentire il rilascio dell'autorizzazione gratuita alla costruzione del parcheggio Tognoli, ne va analizzata la natura. E' stato affermato in giurisprudenza (Trib. Firenze 15 settembre 1990, in Giur. it., 1993, I, 2, 373) che l'impegno assunto dal privato, cioè il vincolo di destinare l'area a parcheggio (che può nascere da atto bilaterale tra privato e Comune, oppure da atto unilaterale del solo privato) "configura una limitazione legale del diritto di proprietà avente natura reale, riconducibile alla figura dell'obbligazione propter rem" e trascrivibile ai sensi dell'art. 2645 codice civile. Va in proposito chiarito che nel momento in cui il vincolo viene enunciato ancora il rapporto pertinenziale non si è creato, perché quest'ultimo presuppone già esistenti due beni e quindi già realizzato il parcheggio. Pertanto l'impegno assunto dal privato, condizione indispensabile perché il Comune rilasci il provvedimento autorizzatorio, attiene soltanto a circoscrivere le facoltà insite nel diritto di proprietà sul parcheggio, impegnandosi il privato a destinare l'area o il bene realizzato soltanto a parcheggio. L'impegno del privato dà forza al provvedimento del Comune che segna l'assentimento a realizzare il parcheggio e ad un tempo ne circoscrive l'utilizzazione (solo a parcheggio e non ad altri fini). E' vero che qualche Comune richiede che nell'atto di assenso il privato si impegni a dare attuazione integrale alla legge Tognoli e quindi a destinare a pertinenza di una determinata unità immobiliare il parcheggio da realizzare; o addirittura a rispettare il vincolo, previsto dalla legge Tognoli, per cui non si può cedere il parcheggio separatamente dall'unità immobiliare. Ma occorre precisare che vincolo pertinenziale e divieto di alienazione separata sorgono per effetto di legge, non per effetto di clausola o di impegno pattizio; per cui questi impegni nell'atto d'obbligo hanno solo funzione confermativa di un obbligo che già esiste sulla base di una disposizione legislativa. E probabilmente il compito di portare a conoscenza dei terzi, sulla base della trascrizione dell'atto d'obbligo, che detti vincoli e divieti esistono.

7. Parcheggio e dati catastali

Va anche precisato che per stabilire a quale regime debba ritenersi sottoposto un posto auto (cioè stabilire se un determinato posto auto sia assoggettato alla legge ponte, oppure alla legge Tognoli, oppure alla legge del libero mercato) è del tutto priva di rilievo la categoria catastale di appartenenza. Pertanto possono essere sottoposte alla legge Tognoli sia le autorimesse costruite con tale destinazione, che non può essere

modificata se non con radicali trasformazioni (categoria C/6), sia i posti auto su aree private o i posti auto coperti (categoria C/7), se sono stati realizzati con le agevolazioni previste dalla legge Tognoli.

8. *Quantità dei parcheggi e standards*

La legge Tognoli, nel far riferimento al fabbisogno dei parcheggi, impegna il Ministro dei lavori pubblici a determinare detto fabbisogno, con riferimento agli standards stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968 e, ad un tempo, amplia la disponibilità dei posti auto stabiliti dalla legge ponte, prevedendo un metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione (prima erano previsti 20 metri cubi). Si è posto pertanto il problema se i parcheggi Tognoli che risultino al di fuori degli standards predetti siano commerciabili liberamente. Il quesito appare mal posto, perché la legge Tognoli non si preoccupa, da un lato, di stabilire misure standards di realizzazione dei parcheggi in discorso; e, da un altro lato, di correlare il numero dei parcheggi ai parcheggi realizzati ai sensi della legge ponte. La legge Tognoli è legge autonoma, la cui preoccupazione non poteva essere quella di stabilire numeri o misure particolari dei parcheggi, perché il rapporto pertinenziale stretto tra singolo parcheggio e singola unità immobiliare era tale da impedire che il numero dei parcheggi da realizzare eccedesse l'effettivo fabbisogno. Ciò chiarito, per stabilire se un parcheggio è parcheggio Tognoli e quindi sottoposto alla commerciabilità limitata prevista dalla legge n. 122, occorre solo stabilire se esso sia nato come parcheggio Tognoli (richiamo alla legge; autorizzazione gratuita; menzione di vincolo); ciò è sufficiente per rendere applicabile la rigorosa disciplina, anche se si tratti di parcheggio che superi in larga misura il numero dei posti auto realizzati con la legge ponte.

9. *Parcheggio Tognoli e regole condominiali*

Nel condominio degli edifici il suolo sul quale poggia l'edificio costituisce "*parte comune*", salvo che risulti diversamente dal titolo, ai sensi dell'art. 1117 n. 1 codice civile e la stessa cosa deve affermarsi per il sottosuolo, ai sensi dell'art. 840 codice civile, per il quale la proprietà del suolo si estende al sottosuolo. Ed indubbiamente la creazione nel sottosuolo di un parcheggio Tognoli, determinando una serie di opere edilizie, costituisce, ai fini condominiali, innovazione ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., che comporterebbe, per autorizzarne la realizzazione, il quorum deliberativo previsto dall'art. 1136, 5° comma cod. civ.: numero di voti che rappresenti la maggioranza dei condomini e i due terzi del valore dell'edificio. Invece per agevolare la realizzazione di un parcheggio Tognoli la legge ha previsto una maggioranza più ridotta, pari alla maggioranza richiesta per le delibere assembleari concernenti la nomina dell'amministratore, l'autorizzazione alle liti e le riparazioni straordinarie: maggioranza dei soci intervenuti; numero dei soci che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Nel prevedere questa agevolazione, la norma ha peraltro fatto salvo il disposto degli articoli 1120, secondo comma e 1121, terzo comma codice civile. La prima norma richiamata stabilisce che sono vietate le innovazioni pregiudizievoli alla stabilità del fabbricato, al suo decoro architettonico "o che rendano talune parti comuni dell'edificio insensibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino". La seconda norma stabilisce che i condòmini dissenzienti possono "in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera". Il valore dei richiami è pertanto il seguente: la realizzazione del parcheggio non può costituire pregiudizio per i condòmini dissenzienti, che in qualunque tempo hanno diritto di mutare opinione e di essere ammessi ad usufruirne. Il che significa che il parcheggio non può essere realizzato sequestrando l'intera area disponibile a vantaggio soltanto di alcuni condòmini. Questi rinvii normativi, che si sostanziano nel rispetto delle attese degli altri condomini, pongono indubbi problemi operativi, soprattutto nell'ipotesi di incapienza dell'intera area del sottosuolo a realizzare parcheggi che soddisfino tutti i condomini. In estrema sintesi, si possono tracciare i seguenti criteri operativi:

- a) se l'area è sufficiente per tutti, ognuno può allestire, previa delibera a maggioranza, il proprio spazio a parcheggio, senza comprimere analogo diritto degli altri condomini;
- b) se l'area è insufficiente, occorre la delibera all'unanimità, che sostanzialmente presuppone che i condomini insoddisfatti rinuncino all'uso a parcheggio della cosa comune sottosuolo.

10. *Concetto di "residente"*

Sulla base della formulazione originaria dell'art. 9, 1° comma legge Tognoli si riteneva che non potessero essere realizzati i parcheggi nelle aree condominiali, ivi compresi i cortili, per cui si affermava che per i

parcheggi previsti in queste aree doveva richiedersi la concessione edilizia e che il parcheggio così ottenuto andasse assoggettato alla disciplina generale del codice civile .

La legge Bassanini-bis (art. 17, 90° comma) è intervenuta in proposito a sanare detta carenza ed ha previsto una norma integrativa dell'art. 9, 1° comma della legge Tognoli, così formulata: *"Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché..."* e la norma prosegue stabilendo che occorre comunque rispettare i piani urbani del traffico. Si pone in proposito il problema di individuare il significato dell'espressione "residenti": significa questa parola "residenti nella costruzione che della pertinenza costituisce il bene principale"? Oppure significa "residenti nella zona" ove è ubicato l'immobile? O ancora "residenti nel Comune"? Una dottrina sposa l'opinione che basti essere residenti nella zona circostante la costruzione (così SANDULLI, in Riv. giur. ed., 1997, I, 175, ma senza adeguata motivazione).

Altra dottrina (IEVA) parla di "residenti nella palazzina" per una certa assimilazione alla norma originaria che vincolava un parcheggio ad un immobile della costruzione.

E non va dimenticato che i decreti legge più volte reiterati in questa materia e mai convertiti in legge, dei quali si parlerà più avanti, recavano la dizione di "residenti nel Comune".

Poiché il testo originario della legge Tognoli parlava soltanto di vincolo pertinenziale ex lege inscindibile e stabiliva il divieto di cedere il parcheggio (bene secondario) separatamente dalla costruzione (bene principale), ma nessuna norma di essa legge parlava di utilizzabilità del parcheggio, si sarebbe portati ad affermare che, avendo la legge Bassanini-bis previsto espressamente per la prima volta l'utilizzabilità del parcheggio come diritto distinto dalla proprietà del bene secondario e del bene principale, intento della modifica legislativa sia stato quello di estendere l'utilizzabilità del parcheggio anche ad estranei alla palazzina, purché residenti in zona o nel Comune.

Peraltro questa interpretazione sarebbe sotto molteplici aspetti criticabile.

In primo luogo non si saprebbe come giustificare che il parcheggio utilizzato nel sottosuolo della palazzina possa essere usufruito soltanto dal proprietario dell'unità principale, mentre il parcheggio realizzato nel sottosuolo del terreno circostante possa essere fruito anche da altri. Sarebbe questa una conclusione del tutto ingiustificata sul piano giuridico.

In secondo luogo non va dimenticato che in ogni caso, sia i parcheggi costruiti nel sottosuolo del fabbricato, sia i parcheggi costruiti nel sottosuolo di area circostante, sono entrambi pertinenze necessitate e connotato essenziale della pertinenza è quello di essere utilizzata a beneficio del bene principale, cioè a beneficio di colui che trovasi insediato sul bene principale, non di altri, con vincolo pertinenziale che costituisce un vincolo reale.

Queste considerazioni fanno concludere che in ogni caso beneficiario del parcheggio deve essere colui che si trova insediato sul bene principale, poiché l'utilizzabilità garantita a soggetto estraneo romperebbe il vincolo pertinenziale, che in tal caso non avrebbe più alcuna giustificazione.

Occorre pertanto delimitare il significato del termine "**residente**", che non può che essere attribuito a colui che trovasi insediato nell'abitazione avvantaggiata dal vincolo pertinenziale, analogamente a quanto accadeva in precedenza, prima che venisse modificata la norma.

Il legislatore, cioè, ha concesso una facoltà ulteriore in ordine all'ubicazione del parcheggio Tognoli, consentendone tutti i vantaggi; ma contemporaneamente ha ribadito che l'utilizzazione del parcheggio non può essere attribuita a terzi estranei alla palazzina, neppure prevedendo un uso reale limitato rispetto al godimento della proprietà.

La nuova norma, in questo modo, nel confermare il testo precedente, indirettamente offre uno spunto per interpretare il termine "alienazione", includendovi tutto ciò che può determinare uno spostamento di utilizzazione del parcheggio e quindi, indirettamente, richiamandovi anche il diritto reale limitato (usufrutto, uso, abitazione).

11. Divieto di cessione separata

L'art. 9, 5° comma della legge Tognoli stabilisce che *"i parcheggi realizzati...non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale"*. **La violazione di questa norma è sanzionata con la nullità.** Poiché la norma fa esclusivo riferimento alla cessione separata del

parcheggio , non alla cessione separata dell'unità immobiliare, la dottrina (IEVA, LUMINOSO) sviluppa le seguenti conclusioni:

- a) se l'atto di cessione si limita ad indicare il parcheggio, senza far menzione dell'unità immobiliare, esso atto è nullo;
- b) se l'atto di cessione si limita ad indicare l'unità immobiliare, senza far menzione del parcheggio, l'atto è interamente valido perché il trasferimento dell'unità immobiliare (cosa principale) comporta, nel silenzio, anche il trasferimento del parcheggio (cosa secondaria): in tal caso la norma non sarebbe violata;
- c) se l'atto di cessione concerne la sola unità immobiliare con riserva del parcheggio a favore dell'alienante, l'atto è valido per la parte concernente la cessione dell'unità immobiliare, parzialmente nullo invece per la riserva del parcheggio, con la sostituzione di diritto della clausola nulla ex art. 1419, 2° comma c.c.

Di recente è stato scritto che sia possibile rompere il rapporto pertinenziale del parcheggio con una determinata unità immobiliare, a patto che sia immediatamente ricostruito il rapporto pertinenziale con altra unità immobiliare. Lo strano è che questa opinione ritiene di poter ricavare dalla giurisprudenza amministrativa concernente la legge ponte conclusioni che valgono anche per il parcheggio Tognoli, quando invece è risaputo che i parcheggi ponte ruotano su una diversa disciplina giuridica. Si afferma, infatti, basandosi sulla predetta giurisprudenza amministrativa, che "si potrebbe sostenere, *mutatis mutandis*, che è proprio la contiguità spaziale tra la pertinenza e la cosa principale, oltreché il suo carattere pertinenziale conseguente all'asservimento, che configura l'ammissibilità della cessione, nessuna norma vietando la "traslazione" del requisito della pertinenzialità ad altra unità abitativa". E più avanti: "*dalle sentenze sopra riportate sembrerebbe dunque che il parcheggio realizzato ai sensi della legge Tognoli possa validamente essere oggetto di atti separati, con l'unico limite del vincolo pubblicistico di destinazione d'uso (parcheggio privato), oltreché dell'asservimento ad altra unità immobiliare*".

L'errore è evidente. Una volta sorto il vincolo pertinenziale ex lege, esso si instaura tra due beni definiti: il parcheggio (bene secondario) e l'unità immobiliare (bene primario).

E' questo vincolo che la legge intende favorire, impedendo che esso sia frantumato. Disancorare un parcheggio dal vincolo pertinenziale con il bene A per sottoporlo a vincolo con il bene B significa: da una parte effettuare proprio quello che il legislatore intende evitare, cioè che sia rotto il vincolo pertinenziale; da un'altra parte negoziare il bene parcheggio a favore di soggetto diverso dal proprietario dell'unità immobiliare cui il parcheggio era stato inizialmente asservito.

Va infatti chiarito che la legge Tognoli non pretende solo un vincolo pertinenziale qualsiasi tra parcheggio e unità immobiliare indifferenziata, bensì un rapporto pertinenziale specifico tra il parcheggio e una determinata unità immobiliare.

E qui si pone un problema operativo ulteriore. Che accade se il bene principale subisce una modifica (ad esempio, da un locale se ne ricavano due)?

Si deve affermare che il parcheggio debba continuare nella sua funzione di pertinenza a servizio dell'unità immobiliare originaria, qualunque sia il mutamento di quest'ultima?

E quindi concludere che il parcheggio debba continuare a fungere da pertinenza per le due ricavate unità immobiliari?

Approfondendo il problema, si deve concludere che non si può portare all'infinito l'insorgenza del vincolo pertinenziale da bene a bene, a patto peraltro che si rispettino due limiti:

- a) ogni modifica va portata all'attenzione del Comune (con relativa modifica del vincolo da bene a bene);
- b) ogni modifica non deve evitare che il rapporto pertinenziale si crei tra posto auto e appartamento esistente nello stesso edificio (e quindi non a vantaggio di edificio diverso rispetto alle prescrizioni della norma).

12. Testo unico sull'edilizia e parcheggi Tognoli

Il testo unico tace sui parcheggi Tognoli. Esso anzi tace sui parcheggi in genere e pertanto si pone il problema di stabilire quale norma debba applicarsi, dopo il testo unico, per l'abilitazione alla creazione dei parcheggi Tognoli.

Vediamo quali norme esistono.

L'art. 2 comma 60° della legge 662, nel ridisegnare l'art. 4 del D.L. n. 398 del 1993, aveva previsto la seguente norma: poteva essere costruito ricorrendo alla denuncia di inizio attività il *"parcheggio di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato"*.

La norma è stata abrogata dal testo unico (in coincidenza con la previsione della denuncia di inizio attività come strumento residuale comprendente certamente anche la costruzione di parcheggi nel sottosuolo), ma ripristinata dalla legge Lunardi e successivamente reinserita nel testo unico dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301.

Come va interpretata questa norma (che prevede la denuncia di inizio attività) rispetto alla legge Tognoli (che prevede l'autorizzazione gratuita)?

Si è detto: si tratta di parcheggi che nulla hanno a che fare con i parcheggi Tognoli, e probabilmente ciò è esatto, perché i parcheggi effettuati con la DIA non possono essere in contrasto con gli strumenti urbanistici, mentre i parcheggi Tognoli possono esserlo.

Ma potrebbe anche essere sviluppata la seguente riflessione: i parcheggi Tognoli possono essere realizzati sia ricorrendo alla legge Tognoli (autorizzazione gratuita) sia alla legge n. 662 del 1996 (denuncia di inizio attività) a seconda che essi siano o meno in contrasto con gli strumenti urbanistici.

Il fatto che la legge parli di parcheggi di pertinenza non significa che la pertinenzialità di essi debba essere mantenuta all'infinito: basta che esista al momento della creazione del parcheggio.

Pertanto possono verificarsi le seguenti situazioni:

- a) parcheggi costruiti utilizzando in modo globale la legge Tognoli: sono parcheggi Tognoli con tutti i limiti sulla commerciabilità previsti nella legge n. 122 del 1989;
- b) parcheggi costruiti utilizzando la denuncia di inizio attività: possono essere o meno parcheggi Tognoli a seconda di come viene impostata la pratica da parte del soggetto che intende costruire: il vincolo pertinenziale deve esistere al momento in cui il posto auto è costruito, ma il mantenimento necessario del predetto vincolo deriva da una serie di altri elementi: nessun pagamento di contributo concessorio, eventuali vincoli del privato nei confronti del Comune, soprattutto chiaro intento di voler costruire un posto auto assoggettato alla legge Tognoli.

13. Parcheggi Tognoli e decreti legge non convertiti

13.1. Premessa

In tempo recente alcuni decreti legge non convertiti hanno tentato di rendere meno rigida la disposizione sul divieto di cessione separata del parcheggio rispetto all'unità immobiliare cui è asservito, stabilendo, in una prima fase, la possibilità di alienare separatamente dall'alloggio il posto auto realizzato oltre lo standard previsto dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 (introdotto dalla legge ponte 6 agosto 1967, n. 765); in una seconda fase, la possibilità di cedere il parcheggio separatamente dall'alloggio, a favore peraltro di soggetto "residente o dimorante nel territorio del Comune".

Pena sempre la nullità dell'atto nell'ipotesi che la norma fosse stata violata.

Questi decreti legge non sono stati convertiti in legge (il primo è stato il D.L. 6 agosto 1993, n. 281; l'ultimo il D.L. 31 gennaio 1995, n. 28).

Peraltro, nel convertire in legge un decreto legge in materia di trasporti (le cui norme in precedenza erano state incluse nei decreti legge sui parcheggi più volte reiterati) la legge di conversione ha disposto: *"sono fatti salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti legge"* e subito dopo un elenco di tutti i decreti legge esistenti in precedenza, comprensivi di tutti i decreti legge che avevano in qualche misura liberalizzato il commercio giuridico dei parcheggi rispetto alla legge Tognoli (art. 1, 2° comma legge 30 maggio 1995, n. 204).

13.2. Problemi

Il problema che ora si pone è il seguente: qual è la sorte dei parcheggi Tognoli medio tempore negoziati separatamente dall'appartamento cui erano uniti da vincolo pertinenziale utilizzando le norme contenute nei decreti legge non convertiti e non più reiterati, a favore di soggetti residenti o dimoranti nel Comune? E qui sono possibili tre soluzioni:

a) può ritenersi che il parcheggio, provvisoriamente liberato dalla rigida disciplina tracciata a regime dalla legge Tognoli, vi rientri a decreto legge non convertito. Cioè può ragionarsi così: chi ha acquistato sulla base dei decreti legge non convertiti ha acquistato validamente, ma essendo ora il bene rientrato nel rapporto pertinenziale inscindibile tracciato dalla legge Tognoli, esso bene non può più essere ceduto separatamente dall'alloggio cui in origine era stato destinato come pertinenza.

b) Oppure può ritenersi che l'alloggio sia ormai uscito dalla normativa della Tognoli, ma che debba continuare a rispettare la normativa (transitoria e ormai decaduta) dei decreti legge reiterati. In tal modo si dovrebbe concludere che i parcheggi in discorso possano continuare ad essere ceduti separatamente dall'appartamento, ma soltanto a soggetti residenti o dimoranti nel Comune (perpetuando così una normativa ormai venuta meno).

c) Come ultima ipotesi, si può ritenere che l'alloggio, uscito dalla normativa della Tognoli, venuta meno la normativa transitoria recata dai decreti legge, viva ormai di vita propria; abbia cioè acquisito uno "status" di neutralità che lo renda indifferente ai vincoli alla commerciabilità previsti dalla Tognoli.

13.3. Effetti della salvezza degli atti posti in essere sulla base dei decreti legge non convertiti

Il fatto che i decreti legge per un certo tempo abbiano recato in sé due distinte discipline e il fatto che successivamente le due discipline siano rimaste distinte, non modifica la portata della legge di salvaguardia. Dato il contenuto meramente formale di questa legge, essa trova chiaramente applicazione sia per la parte dei decreti legge concernente i trasporti, sia per la parte dei decreti legge concernente i parcheggi della Tognoli.

Va infatti chiarito che tutti i decreti legge richiamati dalla norma di salvaguardia si riferiscono anche ai parcheggi.

Ciò posto va fatta un'ulteriore riflessione. Decaduti i decreti legge la disciplina che li concerneva non risulta più applicabile. Nell'ipotesi pertanto che, in costanza dei decreti legge decaduti, il vincolo pertinenziale non sia stato sciolto (cioè non si sia proceduto alla vendita separata del parcheggio rispetto all'appartamento) nessun atto può ormai più essere fatto sulla base della decaduta disciplina.

Il presupposto dell'applicazione della norma di salvezza è pertanto quello che vi sia stato un atto sulla base della disciplina venuta meno. Orbene in tal caso la norma di legge di salvaguardia stabilisce che gli effetti sorti sulla base della disciplina venuta meno conservano la propria efficacia.

Che significa ciò?

Vuol dire che chi ha comprato il parcheggio separatamente dall'alloggio, purché oltre lo standard (in una prima fase), oppure purché residente o dimorante nel Comune (in una seconda fase) ha comprato validamente. Ma se ha comprato validamente la salvezza degli effetti realizzati significa anche che il vincolo pertinenziale si è definitivamente sciolto, perché gli effetti del negozio separato proprio a questo tendevano. In altre parole, ora il bene a parcheggio è definitivamente svincolato dal rapporto pertinenziale e circola indipendentemente dall'appartamento .

13.4. Conclusioni

Dal discorso sin qui sviluppato si possono trarre le conclusioni seguenti:

a) il bene circola ormai separatamente dall'appartamento e può continuare ad essere negoziato come bene autonomo. Non si può più affermare che il bene debba rientrare nel vincolo pertinenziale, perché ciò sarebbe in contrasto con la volontà dei titolari dei due beni, né si saprebbe su quali basi debba essere riaffermato il vincolo pertinenziale, quando una legge ha tenuto fermi gli effetti della rottura del vincolo. Detto in altre parole: l'atto che ha determinato la rottura del vincolo rappresenta l'effetto voluto dal legislatore con i decreti legge non convertiti e detto effetto è stato fatto salvo dal legislatore ordinario con la legge di salvaguardia. Se l'avvenuta rottura deve mantenere intatto il suo effetto, occorre concludere che non appare possibile ricostituire automaticamente il vincolo pertinenziale, perché ciò significherebbe frustrare l'effetto creato dal decreto legge decaduto.

b) Resta da vedere quale possa essere la sorte di questo bene-parcheggio ormai commerciabile separatamente dall'alloggio cui era destinato.

Non si può affermare che detto bene possa essere ceduto soltanto a favore di soggetti residenti o dimoranti nel Comune, perché la norma che prevedeva detta facoltà ormai non è più in vigore. Né si può dire che tale

facoltà s'imprima come effetto del negozio posto in essere perché ciò non accade. La condizione che il bene potesse essere venduto a persona residente, infatti, non era condizione che ineriva al bene sotto l'aspetto reale, ma era soltanto una condizione per facultizzare il proprietario del bene assoggettato a vincolo di pertinenza a sciogliere detto vincolo.

In altre parole il requisito della residenza nel Comune era requisito per la validità dell'atto, ma non era disciplina che ineriva al bene e quindi non si saprebbe su quali basi costruire un vincolo che più non esiste.

c) Il vincolo di destinazione a parcheggio, invece, resta, perché esso inerisce al bene nella sua entità di bene soggetto a vincoli urbanistici ed edilizi. Si può fondatamente affermare che il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio continui a produrre i suoi effetti, poiché questi ultimi si sono incorporati sul bene qualificandolo urbanisticamente in modo indelebile.

Insomma: il bene può essere venduto a chiunque, non è indispensabile che sia venduto a soggetto residente, ma la destinazione a parcheggio deve continuare.

Si ha in ciò una sorta di compensazione che vale ad equilibrare il mutamento di regime giuridico che entro certi limiti, pur nell'incertezza che governa il mutamento normativo che si è verificato su questa tematica, consente che il bene continui ad assolvere la funzione cui esso era destinato.

Ricevi questa newsletter per esserti iscritto con comunicazione inviata all'indirizzo donnegeometra@libero.it

Se vuoi cancellare la tua iscrizione, puoi farlo inviando una e-mail allo stesso indirizzo con scritto C