

12 novembre 2015

Cassazione: il condominio paga solo danni diretti da infiltrazioni

Se in un condominio si verificano infiltrazioni e un appartamento subisce dei danni, il proprietario deve dimostrare che non riesce ad affittarlo per questa causa e non perché era già in cattivo stato di manutenzione. Sono le conclusioni cui è arrivata la Corte di Cassazione, che con la sentenza 21545/2015 ha spiegato che spetta al proprietario **dimostrare il collegamento** tra la responsabilità del condominio e il mancato guadagno. I giudici hanno chiarito che le responsabilità del condominio per le infiltrazioni non sono necessariamente collegate al **“danno da lucro cessante”**, cioè al danno economico subito dal proprietario per il mancato incasso dell'affitto. Può infatti accadere, ha affermato la Cassazione, che un appartamento versi già in pessime condizioni perché il proprietario non ha effettuato i necessari interventi di manutenzione o per altre cause estranee al condominio.

La Corte di Cassazione ha quindi spiegato che per determinare l'entità del risarcimento bisogna distinguere il **“danno emergente”**, in questo caso quello causato direttamente dall'infiltrazione, e il **“lucro cessante”**, vale a dire l'ulteriore danno per non essere riuscito ad affittare l'appartamento. Dopo aver stabilito che l'immobile era già in cattive condizioni, tali da non poter essere affittato, i giudici hanno riconosciuto al proprietario solo il risarcimento per i danni causati dall'infiltrazione di cui era **responsabile** il condominio. Da *Edilportale*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Guamari, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito Ministero dell'istruzione, sito Quirinale.

Sommario:

- ◆ Cassazione: il condominio paga solo danni diretti da infiltrazioni
- ◆ Nasce il catasto nazionale delle infrastrutture
- ◆ lamiascuolaaccogliente
- ◆ Sbloccati 196,5mln per finanziare interventi in anti-sismica
- ◆ Studio Deloitte- Luiss su grandi infrastrutture
- ◆ CdS: non obbligatorio indicare il subappaltatore in sede di offerta
- ◆ ANAC: limitazioni al rilascio del CIG

Nasce il catasto nazionale delle infrastrutture

"Con il via libera di oggi della Conferenza stato-regioni il Catasto nazionale delle infrastrutture diventa finalmente realtà. Se ne parla da molti anni, ora si fa e contribuirà ad abbattere di almeno un terzo i costi di posa della fibra per la banda ultralarga. Ringrazio tutti, Agid, Regioni e Anci in testa, per la collaborazione: il Piano nazionale banda ultralarga si conferma un progetto-paese strategico per il futuro".

Così il sottosegretario alle Comunicazioni Antonello Giacomelli commenta il via libera della Conferenza Stato-regioni di oggi al testo del decreto ministeriale che istituisce il Sistema informativo nazionale federato delle infrastrutture (SINFI).

Il decreto, che attua le disposizioni del decreto legge 12 settembre 2014 n.133, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014 n.164, definisce le regole tecniche e le modalità per la costituzione, la consultazione e l'aggiornamento dei dati territoriali detenuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti proprietari o concessionari di infrastrutture di gas, luce, acqua e telecomunicazioni.

Il "sistema informativo", che sarà gestito dal ministero dello Sviluppo economico, conterrà tutte le informazioni relative alle infrastrutture presenti sul territorio, sia nel sottosuolo che nel sopra suolo e permetterà di velocizzare lo sviluppo delle reti in fibra ottica a banda ultralarga e risparmiare sui costi di posa della fibra. Le amministrazioni pubbliche avranno a disposizione 180 giorni dalla pubblicazione del decreto per comunicare le informazioni al SINFI, 90 i giorni a disposizione degli operatori. La costituzione del "sistema informativo" rientra nelle misure individuate dal Piano nazionale per la banda ultralarga approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 3 marzo ed è coerente con la direttiva europea 61 del 2014 sulla riduzione dei costi di installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità. Da *Ministero Sviluppo Economico*.



#lamiascuolaccogliente

1 milione di euro per il recupero degli spazi comuni nelle scuole italiane. Un'iniziativa per riqualificare, abbellire, valorizzare gli ambienti scolastici, insediando laboratori permanenti che ospitino iniziative che stimolino la creatività degli studenti, favoriscano le esigenze degli istituti e li rendano maggiormente aperti al territorio e in grado di favorire processi di integrazione e multiculturalismo. In breve, un bando per scuole più accoglienti.

Entro le 23.59 di giovedì 10 dicembre 2015, le scuole statali di ogni ordine e grado, singolarmente o in reti, potranno inviare la propria candidatura secondo le modalità indicate nel bando. Il contributo massimo erogato dal Miur per ogni singolo progetto sarà di 50.000 euro.

Le proposte ammissibili a contributo devono riguardare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione di spazi comuni presenti nelle istituzioni scolastiche e potranno essere realizzate anche attraverso il coinvolgimento di enti, fondazioni o associazioni culturali, istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica e/o enti locali e territoriali.

I progetti saranno valutati da un'apposita commissione in base, tra gli altri parametri, alla loro idoneità a favorire il recupero di spazi scolastici inutilizzati o diversamente utilizzati; capacità di coinvolgere gli studenti e valorizzarne la creatività; combattere la dispersione scolastica; garantire la coesione sociale, l'integrazione e il multiculturalismo, con il coinvolgimento di studenti stranieri

Link: <http://hubmiur.pubblica.istruzione.it/web/ministero/bandi-per-la-scuola>. Da *MIUR*.



Sbloccati 196,5mln per finanziare interventi in antisismica

Ultimo anno a "pieno regime" per i finanziamenti nazionali alla prevenzione del rischio sismico: la Protezione civile, con l'Ordinanza n. 293 del 26 ottobre 2015, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 257 del 4 novembre, ha sbloccato i 195,6 milioni dell'annualità 2014 (c'è sempre un forte ritardo tra annualità e provvedimenti attuativi), l'ultimo anno al livello massimo dei fondi. Si tratta del «Piano nazionale per la prevenzione del rischio sismico» (articolo 11 del decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito con la legge 77/2009), che per la prima volta - dopo il terremoto dell'Aquila - ha messo a disposizione risorse statali per una politica pluriennale di interventi per la mitigazione del rischio su edifici pubblici e anche privati. L'articolo 11 del decreto L'Aquila (39/2009) mise a disposizione **965 milioni di euro spalmati su sette anni**, e in particolare: 44 milioni di euro per l'anno 2010, 145,1 milioni per il 2011, 195,6 per ciascuno degli anni 2012, 2013 e 2014, per poi scendere di nuovo a 145,1 milioni per l'anno 2015 e 44 milioni per il 2016. «La cifra complessiva, i 965 milioni di euro - spiega la Protezione civile - pur se cospicua rispetto al passato, rappresenta solo una minima percentuale, forse inferiore all'1%, del fabbisogno necessario per il completo adeguamento sismico di tutte le costruzioni, pubbliche e private, e delle opere infrastrutturali strategiche. Andando avanti con questo ritmo ci vorrebbero alcuni secoli per completare l'adeguamento strutturale degli edifici pubblici e privati in Italia». «Tuttavia - aggiunge il Dipartimento della Presidenza del Consiglio - assicurare investimenti regolari nel tempo e migliorare la pianificazione urbanistica attraverso gli studi di microzonazione sono due passaggi chiave per migliorare la cultura della prevenzione sismica». L'Ocdpc (Ordinanza del Capo del Dipartimento protezione civile) n. 39 - in modo simile all'Opcm n. 3907 del 13 dicembre 2010, all'Opcm n. 4007 del 29 febbraio 2012, all'Ocdpc n. 52 del 20 febbraio 2013 e all'Ocdpc n. 171 del 19 giugno 2014 - regola le modalità di finanziamento degli interventi e prosegue nello sviluppo di quelle azioni che in passato sono state marginalmente, o mai, toccate da specifici provvedimenti: studi di microzonazione sismica, interventi sull'edilizia privata, sulle strutture e infrastrutture cittadine di particolare importanza per i piani di protezione civile, limitando gli interventi alle zone a più elevata pericolosità sismica e alle strutture più vulnerabili. La quota stanziata per il 2014, pari appunto a 195,6 milioni di euro, è destinata a :

- a) **studi di microzonazione sismica** e analisi della condizione limite per l'emergenza (**16 milioni di euro**);
- b) interventi di rafforzamento locale o miglioramento sismico o, eventualmente, demolizione e ricostruzione di **edifici ed opere pubbliche d'interesse strategico** per finalità di protezione civile (**170 milioni di euro** per gli interventi indicati alle lettere b e c);
- c) interventi strutturali di rafforzamento locale o miglioramento sismico o di demolizione e ricostruzione di **edifici privati**;
- d) altri interventi urgenti e indifferibili per la mitigazione del rischio sismico, con particolare riferimento a **situazioni di elevata vulnerabilità ed esposizione (8,3 milioni di euro)**.

Sarà un successivo provvedimento del Dipartimento Protezione civile a ripartire i 195,6 milioni fra le Regioni, sulla base dell'indice medio di rischio sismico elaborato secondo i criteri riportati nell'Allegato 2 dell'Ordinanza. Come sempre le quote più alte di risorse andranno ad Campania, Calabria e Sicilia, seguite poi da Abruzzo, Emilia Romagna, Lazio, e poi via via le altre regioni.

Da Edilizia e Territorio.



Studio Deloitte-Luiss su grandi infrastrutture

I mancati investimenti negli anni di crisi sono costati al nostro paese 86 miliardi, circa cinque punti e mezzo di Pil. Lo dice l'analisi sugli investimenti in infrastrutture di trasporto, presentata ieri a Roma ed elaborata dal Centro Arcelli per gli studi monetari e finanziari (Casmef) della Luiss insieme a Deloitte financial advisory. Adesso, per colmare il ritardo che si è accumulato, servirebbe un impegno insostenibile per i bilanci dello Stato. Le misure allo studio, anche dal lato europeo, si muovono infatti su numeri decisamente più piccoli: l'effetto stimato sul Pil del piano Juncker, ad esempio, sarà di 16,2 miliardi in tre anni. Per risolvere il problema, un'alternativa sarebbe raccogliere più investimenti privati, anche stranieri. Il paese, però, è ancora poco attrattivo.

Allora, la strada per rimetterci in marcia passa soprattutto da una programmazione più attenta: analisi costi-benefici delle opere pubbliche, un'autorità indipendente che guidi le scelte del paese, lotta ai veti locali, anche tramite nuove forme di compensazione. E spese più attente: interventi mirati sui nodi deboli e manutenzioni sono spesso le modalità più efficaci per aumentare l'accessibilità delle infrastrutture. La ricerca parte da un obiettivo: stimare l'impatto complessivo sul Pil degli investimenti in infrastrutture di trasporto in Italia. I risultati mostrano che «a partire dalla crisi finanziaria del 2008, l'Italia ha registrato un calo significativo di investimenti in infrastrutture di trasporto, che ha portato ad un investment gap cumulato tra il 2008 e il 2013 pari a 62 miliardi di euro». Ipotizzando l'effetto che questo denaro avrebbe potuto avere sul nostro Pil, rispetto a un andamento ottimale della spesa abbiamo perso 86 miliardi totali, cinque punti e mezzo ai valori del 2013. Adesso, rimettersi in marcia sarà molto complicato: secondo lo studio, per arrivare al livello medio di dotazione europeo dovremmo investire almeno 138 miliardi.

Una cifra che è finanziariamente irrealizzabile. Basta guardare agli effetti che potrebbe avere il piano Juncker, per capire quali sono gli ordini di grandezza sul tavolo. L'ipotesi è che l'Italia possa investire nello schema di garanzie europee poco meno di quattro miliardi all'anno, totalizzando 11,6 miliardi alla fine del triennio previsto. Questo si tradurrebbe in un impatto sul Pil di 16,2 miliardi di euro. Numeri troppo bassi, che portano a una conclusione: dovremmo attrarre più investimenti privati, anche dall'estero. Purtroppo, però, «l'Italia risulta essere, in generale, il paese con la minore attrattività degli investimenti in infrastrutture di trasporto per gli operatori privati». Lo dice un'altra sezione della ricerca, elaborata attraverso questionari distribuiti a operatori del settore, sia in Italia che all'estero. La complessità del quadro regolatorio e il rischio di contenziosi pesano ancora. «Noi lavoriamo in tutto il mondo, ma in nessun paese ci è mai successo che un contratto fosse cancellato, come è accaduto con il Ponte sullo Stretto», ricorda Massimo Ferrari, General manager di Salini Impregilo. Stefano Granati, Cfo di Anas allarga il discorso alla questione finanziaria: «Abbiamo ripetutamente proposto l'autonomia finanziaria di Anas. Oggi i ritardi dei contributi statali ci portano problemi continui. La trattativa con il Governo è aperta». Ne viene fuori, allora, anche una radiografia dei problemi più pressanti sul lato delle infrastrutture: da noi c'è una grande urgenza di interventi sui nodi (le interconnessioni tra diverse modalità di trasporto) e sul trasporto pubblico locale, principalmente al Sud. Mentre le cose vanno meglio per aeroporti e autostrade. «Per noi, ad esempio, l'intermodalità è fondamentale - spiega il presidente di Sea, Pietro Modiano -. Avrei molte più possibilità di raccogliere passeggeri da Bologna a Malpensa se avessi l'Alta velocità». In questo quadro di risorse scarse, l'unica soluzione possibile è una programmazione più attenta, basata sull'analisi costi-benefici. «L'individuazione delle priorità - spiega Luca Petroni, presidente di Deloitte financial advisory - dovrebbe attenersi ad una complessiva visione nazionale sulle necessità di investimenti infrastrutturali e deve essere coerente con la programmazione comunitaria». Sul punto, la ricerca non indica le priorità, ma individua una ricetta: la costituzione di una strategic infrastructure unit, un'autorità che abbia il compito di guidare il settore nelle sue scelte, elaborando linee guida sulla fattibilità delle opere, esprimendosi sui singoli casi, preparando documenti di gara blindati e collaborando con gli enti locali per superare l'effetto "Nimby". Senza dimenticare l'importanza che avrebbe la creazione di nuovi meccanismi di compensazione: bisognerebbe anche tirare la leva fiscale, ad esempio tramite la riduzione di tributi locali. Da *Edilizia e Territorio*.



CdS: non obbligatorio indicare il subappaltatore in sede di offerta

Si sta giocando in questo periodo la partita degli adempimenti delle imprese in caso di subappalto. Se una recente sentenza del Consiglio di Stato ha chiarito che l'obbligo di indicare i subappaltatori al momento della presentazione dell'offerta rappresenta un onere eccessivo, non presente in nessuna norma, il disegno di legge delega per la Riforma degli Appalti potrebbe nuovamente ribaltare la situazione.

Al centro della contesa non c'è una norma, ma una **consuetudine** in base alla quale le imprese che non possiedono i requisiti per eseguire determinate lavorazioni devono indicare i possibili subappaltatori al momento della presentazione dell'offerta. Consuetudine che ha spaccato la giurisprudenza, ma che in molti casi ha costretto le imprese a farsi carico di questo ulteriore peso procedurale.

Codice Appalti e subappalto

L'articolo 118 del **Codice Appalti** stabilisce che, nel caso in cui un'impresa voglia partecipare ad un appalto che prevede lavori appartenenti a categorie per cui non è in possesso della dovuta qualificazione, può comunque presentare un'offerta a condizione che indichi le lavorazioni da subappaltare. In caso di aggiudicazione, poi, l'affidatario deve depositare il contratto di subappalto presso la Stazione Appaltante almeno **venti giorni prima** dell'inizio dei lavori.

Il subappalto secondo il Consiglio di Stato

Con la **sentenza 9/2015**, il CdS ha spiegato che il subappalto si riferisce alla fase di esecuzione dell'appalto e non a quella della presentazione dell'offerta. Dato che le norme del Codice Appalti sono chiare, hanno aggiunto i giudici, non sono possibili **interpretazioni estensive**. La Stazione Appaltante non può quindi chiedere all'impresa partecipante di indicare in anticipo i subappaltatori. Dello stesso avviso, ha sottolineato il Consiglio di Stato, anche l'Autorità nazionale anti-corruzione (**ANAC**), che già in passato ha affermato l'obbligatorietà della sola indicazione delle lavorazioni che si intendono affidare in subappalto ed escluso l'obbligatorietà dell'indicazione nominativa del subappaltatore.

Riforma degli Appalti, come potrebbe cambiare il subappalto

A fare un passo indietro nel processo di semplificazione potrebbe arrivare il **disegno di legge** delega per la Riforma degli Appalti. La norma prevede in alcuni casi specifici, da individuare con precisione, l'obbligo di indicare, in sede di offerta, una terna di nominativi di subappaltatori per ogni tipologia di attività prevista in progetto. L'obiettivo del ddl delega è mettere nero su bianco una prassi che ha creato contenziosi e richiesto chiarimenti da parte degli organi di vigilanza. L'intento dovrebbe essere **evitare i ritardi** nell'avvio del cantiere legati all'incertezza degli operatori che eseguiranno i lavori in subappalto e alle verifiche sul possesso dei requisiti di qualificazione. D'altro canto gli addetti ai lavori credono che la norma rappresenti un **appesantimento delle procedure** e che faccia correre il rischio di rallentamenti perché dal momento della presentazione dell'offerta a quello dell'inizio dei lavori l'impresa indicata come subappaltatrice potrebbe perdere la qualificazione nella categoria richiesta, fallire o avere altre difficoltà. A prescindere dalle considerazioni di merito e dalle scelte che saranno operate nell'approvazione della riforma degli appalti, il Consiglio di Stato ha chiarito che simili decisioni possono essere prese solo per legge e non per consuetudine o per interpretazione estensiva.

Ciò significa che al momento le imprese non hanno l'obbligo di indicare i subappaltatori al momento della presentazione dell'offerta. Da *Edilportale*.



ANAC: limitazioni al rilascio del CIG

Su il sito dell'**ANAC** è stato pubblicato il Comunicato 10 novembre 2015 del Presidente **Raffaele Cantone** avente ad oggetto "Entrata in vigore dell'art. 33, comma 3-bis del d.lgs n. 163/06".

Nel comunicato viene precisato che l'attuale **art. 33, comma 3-bis del d.lgs n. 163/06** prevede che i Comuni non capoluogo di provincia procedono all'acquisizione di lavori, beni e servizi nell'ambito delle unioni dei comuni di cui all'articolo 32 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ove esistenti, ovvero costituendo un apposito accordo consortile tra i Comuni medesimi e avvalendosi dei competenti uffici anche delle Province, ovvero ricorrendo ad un soggetto aggregatore o alle Province, ai sensi della legge n. 7 aprile 2014, n. 56. In alternativa, gli stessi Comuni possono acquisire beni e servizi attraverso gli strumenti elettronici di acquisto gestiti da Consip S.p.A. o da altro soggetto aggregatore di riferimento.

Nello stesso comma 3bis viene, poi, precisato che **l'Autorità non può rilasciare il codice identificativo gara (CIG)** ai Comuni non capoluogo di provincia che procedano all'acquisizione di lavori, beni e servizi in difformità ai previsti obblighi di aggregazione **con nullità assoluta dei contratti eventualmente stipulati**.

Il termine inizialmente previsto per l'entrata in vigore delle disposizioni in questione, e originariamente fissato con riferimento alle gare bandite dal **1° gennaio 2015** per i servizi e le forniture ed alle gare bandite dal **1° luglio 2015** per i lavori, è stato prorogato al **1° novembre 2015**, prevedendosi, altresì, la possibilità per i soli Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti di procedere autonomamente per gli acquisti di beni, servizi e lavori di valore inferiore a 40.000 euro.

Dal **1° novembre 2015** il CIG non è più rilasciato:

- a tutti i Comuni non capoluogo di provincia che procedono all'acquisto di lavori, servizi e forniture in violazione degli obblighi di centralizzazione/aggregazione previsti dal comma in questione per importi superiori a 40.000 euro;
- ai soli Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti che procedono all'acquisto di lavori, servizi e forniture in violazione degli obblighi di centralizzazione/aggregazione previsti dal comma in questione per importi inferiori a 40.000 euro.

Da *Lavoripubblici*.