

NEWSLETTER 13 MARZO 2019 - URBANISTICA E TERRITORIO

Posted on 13 Marzo 2019

Categories: Notizie, Urbanistica e territorio

Vincolo alberghiero e condhotel: il punto dei notai

Il Consiglio Nazionale del Notariato, nello studio n. 230-2018/P "*La modulazione del vincolo alberghiero: dalla multiproprietà ai condhotel*" (pubblicato l'1 febbraio scorso), ha approfondito il tema del vincolo alberghiero, analizzando le disposizioni presenti a livello nazionale, fra cui da ultimo anche il Dpcm 13/2018 sui condhotel (vedi nostra notizia del 13 marzo 2018), nuove strutture ricettive a destinazione mista alberghiera e residenziale, recepito il Sicilia con l'art. 8 della L.R. 8/2018.

Lo Studio del Consiglio Nazionale del Notariato fornisce indicazioni operative in merito ai condhotel con particolare riferimento a:

- caratteristiche delle unità a destinazione ricettiva e di quelle a destinazione residenziale;
- gestione unitaria della struttura alberghiera;
- rapporti fra proprietari/acquirenti delle unità residenziali e gestore della struttura;
- interventi edilizi di riqualificazione della struttura, rimozione parziale del vincolo alberghiero in relazione alle nuove unità abitative e agibilità;
- servizi che devono essere assicurati dal gestore della struttura;
- aspetti della compravendita della proprietà delle unità abitative;
- aspetti condominiali, essendo il condhotel funzionale alla nascita di un condominio.
- Per completezza di informazione si ricorda che il D.P.C.M.

Tutela acquirenti immobili da costruire: sarà obbligatorio trascrivere il preliminare

Sulla Gazzetta Ufficiale del 14 febbraio 2019 n. 38, S.O. n. 6, è stato pubblicato il *Codice delle crisi di impresa e dell'insolvenza* (Decreto Legislativo n. 14 del 12/1/2019).

Con una Nota l'ANCE illustra e commenta le modifiche apportate dagli articoli 385-386-387-388-389 del D.Lgs. 14/2019 al D.Lgs. 122/2005, in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire.

Le modifiche troveranno applicazione ai contratti aventi **ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019** (data di entrata in vigore del D.Lgs. 14/2019 per i summenzionati articoli).

Con appositi decreti, da adottarsi entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto, saranno definiti i modelli standard di fideiussione e polizza assicurativa decennale.

MUD: in GU il modello per la dichiarazione ambientale 2019

E' stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 febbraio u.s. il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 dicembre 2018, recante *" Approvazione del modello unico di dichiarazione ambientale per l'anno 2019"* che va a sostituire integralmente quello contenuto nel Decreto del 28 dicembre 2017.

Il modello non contiene modifiche rilevanti: viene, infatti, mantenuta la suddivisione in 6 tipologie di

comunicazioni, tra le quali viene confermata quella cd. **semplificata** che possono presentare, sempre se obbligati al MUD, i produttori "iniziali" di rifiuti qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- nell'unità locale, cui si riferisce la dichiarazione, siano stati prodotti non più di **sette** tipologie di rifiuti da dichiarare;
- per il conferimento non siano stati utilizzati più di **tre trasportatori terzi** per ciascuna tipologia di rifiuto oggetto di dichiarazione;
- per ciascuna tipologia di rifiuto non vi siano state più di **tre destinazioni**;
- che i rifiuti siano stati conferiti a destinatari localizzati sul **territorio nazionale**.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 189 del D.lgs. 152/2006, sono obbligati al MUD, in particolare, i seguenti soggetti:

1. le imprese e gli enti produttori iniziali di rifiuti pericolosi;
2. le imprese e gli enti produttori iniziali di rifiuti **non pericolosi** derivanti da lavorazioni industriali/artigianali/di potabilizzazione che hanno **più di dieci dipendenti;**
3. le imprese e gli enti che effettuano operazioni di recupero e di smaltimento dei rifiuti;
4. chiunque effettua a titolo professionale attività di raccolta e di trasporto di rifiuti prodotti da terzi;
5. le imprese e gli enti che trasportano **i propri rifiuti pericolosi** ai sensi dell' art. 212, comma 8 del D.Lgs. 152/06;
6. i commercianti e gli intermediari di rifiuti senza detenzione.

Sono, invece, esonerati dall'obbligo del MUD i produttori di rifiuti **non pericolosi** derivanti dalle attività di **demolizione** e **costruzione**, nonché i le imprese che **trasportano** i **propri rifiuti non pericolosi** di cui all'art. 212, comma 8, del D.lgs. 152/2006.

Si ricorda che la dichiarazione annuale dovrà essere presentata entro il **22 giugno 2019**, ossia entro 120 giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del relativo decreto (art. 6, comma 2 bis, della L. 70/1994).

Locazioni non abitative: a chi spetta la manutenzione

Predisposta da ANCE una Guida Pratica che offre un quadro normativo e giurisprudenziale sui diritti e obblighi nascenti a seguito della stipula di un contratto di locazione immobiliare con specifico riguardo all'esigenza di mantenere l'immobile locato in buono stato, di effettuare le riparazioni e gli interventi manutentivi distinguendo tra quelli urgenti, quelli necessari quelle di lieve entità.

La Guida **riguarda in particolare gli immobili locati ad usi diversi dall'abitazione** quali: uffi*ci, studi professionali, negozi, magazzini, capannoni industriali* ecc., compresi *i locali dati in uso alle pubbliche amministrazioni* per finalità istituzionali come le caserme.

Allegato:

Consiglio Nazionale Notariano n230-2018-P.pdf
Dlgs 14-2019 stralcio.pdf
DPCM 24 dicembre 2018.pdf