

Rassegna stampa del

9 Febbraio 2016



Ammortizzatori/1. Da oggi in vigore i nuovi criteri per l'approvazione dei programmi di Cassa

Cigs legata al piano di rilancio

In caso di riorganizzazione va indicato come raggiungere il nuovo assetto

**Antonino Cannioto
Giuseppe Maccarone**

Le aziende che ricorrono alla cassa integrazione straordinaria per riorganizzazione aziendale devono presentare un programma finalizzato a gestire l'organizzazione, evidenziarne i punti critici e, in particolare, delineare gli strumenti messi in campo con lo scopo di definire un nuovo assetto dell'impresa.

Questa è una delle indicazioni contenute nel **decreto ministeriale 94033** pubblicato ieri, e **in vigore da oggi**, con cui vengono definiti, in base a quanto previsto dal Dlgs 148/2015, i criteri per l'approvazione dei programmi di Cigs.

Sempre per riorganizzazione aziendale si deve dare conto degli investimenti realizzati per l'ammmodernamento e il miglior rendimento delle strutture, nonché per la formazione e la riqualificazione del personale. In tal senso, il valore medio annuo degli investimenti programmati deve essere superiore al valore medio di quelli (della stessa

specie) del biennio precedente. Nell'ammontare si comprendono anche eventuali contributi dello Stato o dell'Ue.

Altro passaggio determinante attiene all'entità delle sospensioni dal lavoro che devono essere, anche riguardo ai tempi, in linea con la riorganizzazione che si vuole effet-

LE ALTRE SITUAZIONI

Se si deve far fronte a uno stato di crisi è necessario provare lo squilibrio finanziario. Durante la solidarietà solo licenziamenti concordati

tuare. Sempre con riferimento ai dipendenti, è necessario indicare nel programma il ritorno all'attività lavorativa (anche in altre aziende del gruppo) di almeno il 70% dei lavoratori coinvolti. In linea con quanto previsto dal Dlgs 148/15, dal 24 settembre 2017, la cassa sarà erogabile nel limite dell'80% delle ore

lavorabili nell'unità produttiva, nell'arco di tempo autorizzato.

Il Dmsi occupa anche di definire i criteri per l'approvazione dei programmi connessi alle altre cause di intervento della Cigs. Per le crisi aziendali si richiede la consueta prova del trend negativo riguardante i 2 anni precedenti, il ridimensionamento o la stabilità dell'organico e l'assenza di nuove assunzioni (salvo quelle giustificate). Va, inoltre, fornito un piano di risanamento che preveda la continuazione dell'attività o la salvaguardia di uno o più settori, in modo da garantire una continuità occupazionale.

Per ottenere l'approvazione dei programmi tutte le condizioni previste dal Dm devono essere contestualmente presenti. L'approvazione è preclusa alle aziende che hanno iniziato l'attività nei 2 anni precedenti la richiesta di Cigs; lo stesso dicasi per quelle che non hanno avviato la produzione. Semaforo rosso anche in caso di trasformazioni societarie, tranne quelle tra soggetti giuridici che

presentano assetti societari coincidenti. In caso contrario deve evidenziarsi la finalità di salvaguardare i posti di lavoro.

Per la Cigs collegata a eventi improvvisi e imprevisi, l'azienda deve documentare tale imprevedibilità e, in particolare, la mancanza di un collegamento tra la stessa e l'organizzazione aziendale. In questo caso l'intervento della cassa è garantito anche in assenza di presentazione degli indicatori di squilibrio finanziario.

Per i contratti di solidarietà difensivi (Cds) - terza causa di intervento Cigs - si ribadisce la non applicabilità ai casi di fine lavoro e fine fase lavorativa nei cantieri edili. Le aziende edili hanno l'obbligo di indicare, nel contratto, i lavoratori distinguendo coloro che sono addetti alla struttura permanente. Restano fuori dal Cds i contratti a tempo determinato stagionali mentre per i part time l'ulteriore riduzione dell'orario è ammessa laddove l'azienda possa dimostrare l'inserimento strutturale del lavoratore a tempo parziale nella preesistente organizzazione. Nel contratto di solidarietà si deve quantificare e motivare l'esubero di personale; la possibilità di aumentare l'orario per far fronte a esigenze lavorative deve essere prevista nell'accordo; l'aumento della riduzione di orario comporta, invece, la stipula di un nuovo Cds. I lavoratori in solidarietà non possono esigere straordinari. Il ministero ricorda, inoltre, che durante un Cds assistito da Cigs si può attivare una procedura di licenziamento collettivo solo se i lavoratori sono d'accordo.

Nel decreto vengono, altresì, forniti i criteri per la concessione della Cigs alle imprese appaltatrici dei servizi di mensa e di pulizia, alle imprese artigiane dell'indotto, nonché ai partiti politici. Nel primo caso si evidenzia come il programma deve mettere in luce lo stretto collegamento tra il committente (che deve essere interessato da Cigs) e l'azienda appaltatrice; la Cassa non può, inoltre, durare e più dell'appalto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Consiglio di Stato. Lecito agire contro il costruttore dell'area adiacente l'edificio

Per i box interrati servono le distanze di sicurezza

Giuseppe Bordoli

■ La costruzione di un **parcheeggio interrato** nell'area adiacente a quella di un condominio deve essere realizzata a distanza legale dalle **fondazioni del caseggiato**. In caso contrario, l'amministratore è legittimato a impugnare il permesso di costruire che consente la realizzazione della struttura interrata potenzialmente dannosa per il bene comune. Sono questi i principi affermati dalla recente decisione del Consiglio di Stato n. 81/2016.

Il caso: un condominio, venuto a conoscenza del permesso di costruire rilasciato a una socie-

RICORSO AL TAR

L'amministratore è legittimato a impugnare il permesso di costruire vicino alle fondamenta

tà per realizzare un parcheggio interrato in un'area contigua a quella del proprio complesso immobiliare, impugnava il provvedimento davanti al Tar, lamentando principalmente una carente attività istruttoria e la violazione delle norme sulle distanze tra le costruzioni, che avrebbe determinato pericolose interferenze della nuova opera con le fondazioni del caseggiato. Del resto gli uffici comunali non avevano svolto idonee indagini, come emergeva con evidenza dalla mancata indicazione del palazzo sulle tavole grafiche presentate dal richiedente il permesso di costruire, avendo i grafici indicato l'edificio come area non rilevata.

Perciò il Tar dava torto alla società di costruzioni, che proponeva appello, mettendo in rilievo come il progetto assentito

prevedesse, nella parte fuori terra, la realizzazione del parcheggio alla prescritta distanza di un metro e mezzo dal confine dell'area condominiale, nonché contestando la legittimazione dell'amministratore a richiedere l'annullamento del provvedimento rilasciato.

Secondo il Consiglio di Stato, che confermava il giudizio di primo grado, il Comune deve essere messo in condizione di verificare che, anche a livello sotterraneo, sia rispettata la distanza di sicurezza fra costruzioni. In altre parole, la legittimità del permesso di costruire è sempre legata alla valutazione della mancanza di impedimenti alla realizzazione dell'intervento da assentire e, in particolare, all'inesistenza di interferenze concrete o anche potenziali, specialmente per quanto riguarda le fondazioni (soprattutto in zona sismica) di edifici vicini.

Tali pericolose interferenze sono però certe se la **distanza tra l'opera da realizzare e plinti di un fabbricato** condominiale sia inferiore a quella prescritta dalla legge, rendendo superfluo disporre ulteriori indagini. Infatti la sovrapposizione degli elementi strutturali del parcheggio a quelli dei fabbricati esistenti incide sul piano della sicurezza della staticità dei fabbricati, per cui potrebbero determinarsi cedimenti del caseggiato.

A fronte di questa situazione sussiste la piena legittimazione dell'amministratore di condominio a impugnare il **permesso di costruire**, in quanto viene fatto valere non un preteso diritto di proprietà sulle fondazioni, ma la pretesa alla legittimità dell'azione amministrativa, cioè alla completa verifica della sussistenza di tutti i presupposti per il rilascio del titolo edilizio.

Scavi e opere. La Cassazione sullo «sfruttamento» da parte del singolo condòmino

Il sottosuolo si può usare ma si valuta caso per caso

Va verificato se i lavori possano impedire in futuro dei servizi comuni

Luana Tagliolini

■ Cambio di rotta per la Cassazione sull'utilizzo del sottosuolo da parte del singolo condòmino. Secondo una recente sentenza, questo utilizzo non configura di per sé un uso illegittimo, essendo necessaria invece un'indagine, caso per caso, al fine di verificare se l'utilizzo del singolo condòmino precluda in assoluto l'uso del sottosuolo per **passaggio di servizi a uso comune** (Corte di Cassazione, sentenza 234/2016).

Già in precedenza la suprema Corte aveva sostenuto che «Intema di condominio negli edifici, non è automaticamente configurabile un uso illegittimo della parte comune costituita dall'area di terreno su cui insiste il fabbricato e posano le fondamenta dell'immobile, in ipotesi di **abbassamento del pavimento** e del piano di calpestio eseguito da un singolo condòmino, dovendosi a tal fine accertare o l'avvenuta alterazione della destinazione del bene, vale a dire della sua funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, o l'idoneità dell'intervento a pregiudicare l'interesse degli altri condòmini al pari uso della cosa comune» (sentenze n. 8119/2004 e n. 19915/2014).

L'orientamento consolidato riguarda la possibilità di eseguire, nel sottosuolo, scavi per ricavare cantine, box eccetera è, però, sempre stato quello del divieto di appropriarsi del sottosuolo con

opere che potessero essere conglobate nella proprietà privata, in quanto illegittime in base all'articolo 1102 del Codice civile perché sottrarrebbero l'area a ogni possibilità di godimento da parte degli altri condòmini (sentenze di Cassazione n. 11667/2015, Tar Puglia n. 128/2015 e 22835/2006).

L'articolo 1117 n.1 del Codice civile annovera tra i beni di proprietà comune, tra gli altri, il suolo su cui sorge l'edificio e le fondazioni e, in via presuntiva, anche il sottosuolo. Tuttavia, con sentenza 5895/2015 la stessa Cassazione ha precisato che per determinare la proprietà, contesa tra due condòmini, del locale ottenuto abusivamente da uno di essi mediante escavazione nell'area sottostante al suo appartamento e asportazione di terreno, occorre dapprima gradatamente accertarsi se la proprietà di tale locale sia attribuita dal titolo, ovvero sia altrimenti da riconoscersi acquisita per usucapione, o, infine, se esso, per la sua struttura, debba considerarsi non tra le parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del Codice civile, quanto, piuttosto, destinato a uso esclusivo.

Il richiamo alle indagini oggettive è presente anche nella sentenza 234/2016, nella quale un condòmino del piano terreno - che aveva eseguito, nel sottosuolo, un vano per la collocazione di una caldaia per il termosifone e due cantine di cui una con l'accesso dall'esterno - veniva citato in giudizio da un altro condòmino per violazione del proprio diritto al parigodimento delle parti comuni, nonché per l'alterazione della funzione primaria dell'area di sedime del fabbricato, la cui originaria funzione era quella di sostegno dell'immobile e di

passaggio di condotte e tubi a servizio del condominio. Si richiamava anche il pericolo per la stabilità dell'immobile e chiedeva, pertanto, il ripristino dello stato dei luoghi.

I giudici di legittimità si sono uniformati al principio innovativo per il quale l'utilizzo del sottosuolo da parte del singolo condòmino non comporta, automaticamente, un uso non consentito della cosa comune. Precisando che se da un lato è pacifico che si possa utilizzare il sottosuolo per il **passaggio di tubature** per lo scarico fognario e l'allacciamento del gas a vantaggio delle unità immobiliari, trattandosi di un uso conforme all'articolo 1102 del Codice civile, in quanto non limita, né condiziona, l'analogo uso degli altri comunisti (Cassazione, sentenza 18661/2015). Non è scontato, invece, che debba considerarsi illegittima di per sé l'escavazione del sottosuolo di un edificio condominiale e l'utilizzo dello spazio ricavato al vantaggio esclusivo di un condòmino.

La limitazione all'uso e al godimento del sottosuolo da parte degli altri condòmini, come l'appropriazione del bene comune, se il volume risultante dalla escavazione venga inglobato nella proprietà esclusiva di un condòmino, con la sottrazione definitiva ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri, devono essere provate di volta in volta attraverso un'indagine che verifichi, di fatto, se questo utilizzo precluda in assoluto l'uso del sottosuolo per passaggio di servizi a uso comune, non potendosi configurare un uso illegittimo dell'area comune (Cassazione, sentenza 234/2016).

© RIPRODIZIONE RISERVATA

MARINA DI RAGUSA. L'ass. Corallo sull'opera da completare: «Manto e segnaletica, fondi già stanziati»

Pista ciclabile, da aprile il via ai lavori

SICUREZZA. Calabrese (Pd): «Nelle more ripristinare i paletti saltati, al momento è troppo pericolosa»

MICHELE FARINACCIO

L'appalto della pista ciclabile di Marina di Ragusa è stato diviso in due tronconi separati: uno che riguarda la fornitura e posa in opera del manto stradale, ed un altro, a cottimo fiduciario, per la realizzazione di cordolatura e segnaletica. "Se tutto andrà come previsto - commenta l'assessore ai Lavori pubblici del Comune di Ragusa, Salvatore Corallo - i lavori dovrebbero cominciare a fine marzo e terminare per la fine di maggio". L'importo totale, che è stato stanziato dall'amministrazione, ammonta a 250.000 euro. "Centomila euro saranno impiegate nel primo appalto, mentre 150.000 euro serviranno per il secondo. Si tratta di una iniziativa che rientra tra le priorità dell'amministrazione comunale e che, visti i risultati, rappresenta una vera e propria scommessa vinta. Un progetto di oltre 2 km complessivi, che si svilupperà lungo il tratto già sperimentato, con ottimo riscontro in termini di guadimento da parte dei cittadini e dei visitatori durante la stagione estiva ormai trascorsa. L'intervento prevede l'installazione, oltre che dei dispositivi di sicurezza e del cordolo centrale, di un tappeto in resina speciale nell'area di transito delle bici, mentre i pedoni, sul lato mare, avranno una corsia preferenziale".

A prendere posizione in chiave critica sull'opera pubblica, proprio ieri, era stato il portavoce del direttorio del primo e terzo circolo del Pd di Ragusa, Giuseppe Calabrese, dopo un sopralluogo effettuato domenica mattina lungo l'infrastruttura. "Bisogna intervenire

subito per mettere in sicurezza la pista ciclabile di Marina di Ragusa - ha rilevato Calabrese - Quanto realizzato la scorsa estate dall'attuale Amministrazione comunale con riferimento alla pista ciclabile tracciata sul lungomare che va dal porto turistico sino a Punta di Mola - chiarisce Calabrese - deve essere ripreso e rivisto prima che qualcuno si faccia male seriamente. Stiamo parlando, infatti, come abbiamo potuto verificare di presenza, di una zona a oggi considerata ancora ciclabile e dove, a parte i sensi unici e una striscia gialla, sono saltati tutti i paletti. Ciò determina il fatto che in molti invadono con tranquillità la zona pedonale spesso perché non è neppure individuabile quale sia la pista ciclabile".

E Calabrese aggiunge: "Premettiamo che siamo favorevoli alla realizzazione dell'opera ma riteniamo che lasciarla così com'è, in attesa del completamento definitivo, rappresenti un vero pericolo per l'incolumità di chi la usa. Per tale ragione invitiamo l'amministrazione comunale a metterla in sicurezza ripristinando i paletti dovuti oppure, nelle more di ultimare l'opera, di dismettere l'apparato provvisorio perché così la pista ciclabile risulta improponibile e pericolosa. Non si pensi ad intervenire solo dopo che accada qualche problema serio. Aggiungiamo che mai Marina di Ragusa, nei mesi non estivi, è apparsa così abbandonata e degradata. Per tale ragione invitiamo chi governa la città ad alzare il livello dell'interesse nei confronti della frazione rivierasca. E ciò per dodici mesi l'anno, non solo durante i tre mesi estivi".



L'ASSESSORE SALVATORE CORALLO E LA PISTA CICLABILE DI MARINA DI RAGUSA