

Il Piccolo Proprietario di Casa

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" - Aut. Tribunale di Milano 209/87
 Direttore responsabile Mauro Suma - Direttore editoriale Silvio Rezzonico

SOMMARIO

Editoriale: Ripartire con l'investimento immobiliare	1
Sottotetti Le Regioni in ordine sparso	2
La lettera del Coordinamento della Proprietà al Movimento 5 Stelle	6
Il patentino per gli Agenti immobiliari	7
Speciale Risparmio energetico: 1. La termoregolazione in Lombardia e Piemonte; 2. Certificazione energetica obbligatoria anche nell'affitto; 3. Il conto termico apre i battenti	8,9
Speciale Risparmio energetico: 4. Due mesi per sfruttare il tandem del 50-55 per cento ma è già intervenuto il nuovo decreto legge; 5. Per gli ecoimpianti in arrivo i contributi diretti	10, 11
Notiziario utile	12



© samir hadzic 77 photo

Editoriale: Ripartire con l'investimento immobiliare

La assurda tassazione immobiliare che si è abbattuta sul nostro Paese ha generato un diffuso impoverimento di tutti gli italiani, come mai prima d'ora s'era verificato. Si è dimenticato, per dirottare gli investimenti sul settore finanziario, che il 63 per cento del patrimonio degli italiani è immobiliare.

Il nuovo Governo deve ora ricreare la fiducia nell'investimento in immobili, ricordando il detto francese "quand le batiment va tout va" e cioè che quando il settore immobiliare tira, tutta l'economia tira. E perché gli italiani tornino ad investire in immobili occorre prima di tutto evitare qualsiasi segnale negativo, come sarebbe l'aumento della fiscalità immobiliare in genere, su qualsiasi proprietà (grande o piccola) essa si abbatta.

Occorre anche ridare redditività all'affitto, eliminando le penalizzazioni varate per la piccola proprietà del tutto trascurata.

Nel 2012, le compravendite in Italia sono state 993.339, quasi 330mila in meno rispetto al 2011, pari a un calo del -24,8% in un anno e 29,6% nel quarto trimestre.

Si tratta della maggiore contrazione, in termini di tasso tendenziale annuo, registrata dal 2004. Il bilancio annuale è tracciato dai dati dell'Os-

servatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La contrazione ha coinvolto un po' tutti i comparti: dai capannoni industriali (-19,7% nel 2012; -17,1% nel IV trimestre) ai negozi (-24,7% nel 2012; -23% nel IV trimestre) agli uffici (-26,6% nel 2012; -25,6% nel IV trimestre). Ma il vero crollo ha riguardato il settore residenziale, dove gli scambi sono diminuiti complessivamente del 25,8% (-30,5% nel IV trimestre). Insieme al crollo delle transazioni, si è registrata anche la diminuzione delle quotazioni medie delle abitazioni, in flessione in tutte le principali città italiane.

Per uscire da tale situazione occorre uno shock per ripartire con l'investimento immobiliare, detassando la casa e creando le condizioni perché il cittadino torni a investire sulla casa.

Sembra che il nuovo Governo voglia rivedere la tassazione immobiliare e in particolare l'IMU.

Se tenesse fede alle proprie dichiarazioni - che non finiscano per essere i soliti annunci senza seguito - non solo si verificherebbe un rilancio del settore immobiliare, ma anche dell'intera economia nazionale.

Silvio Rezzonico
 Presidente Nazionale
 Confappi

*I numeri
 di questa rivista
 possono essere
 estratti e stampati dalle
 Sedi FNA e CONFAPPI,
 nonché dai loro associati,
 accedendo a
 www.confappi.it*

@ www.confappi.it

20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

SOTTOTETTI Le Regioni in ordine sparso: ognuno detta le sue regole



Le norme per chi vuole intervenire ci sono, soprattutto per ciò che riguarda il recupero dei sottotetti. E sono tutte leggi e delibere emanate a livello regionale, visto che a livello nazionale l'unica norma fa riferimento alle ristrutturazioni previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 o Testo Unico sull'edilizia. Ci che emerge, però, fin da una prima e sommaria occhiata, per chi mette a confronto le diverse legislazioni locali, è che - come sempre accade quando la competenza spetta direttamente ai territori - la sperequazione fra i proprietari d'immobili è massima.

Innanzitutto perché chi possiede un sottotetto, può usufruire di deroghe (ad esempio in tema di altezze, ma anche di rapporti aria-luce per l'agibilità) che sono negate, invece, a chi ha un immobile in un altro piano di un palazzo.

Ma fin qui, a prevalere, è la ragion di stato: le condizioni straordinarie per dare nuova vita a soffitte e mansarde vanno nella direzione di risparmiare nuovo suolo a favore dell'utilizzo più razionale del già costruito. Un mano tesa, insomma, all'ambiente. E per questo è giusto forse soprassedere.

Ma ben più grave, invece, è il fatto che - a parità di unità immobiliare - possedere un sottotetto o uno scantinato da recuperare non ha lo stesso valore a seconda che il fabbricato sia

ubicato in Lombardia o in Emilia Romagna, in Veneto o in Sicilia, nella Provincia autonoma di Bolzano o in Lazio.

La difformità fra una Regione e l'altra si gioca su più fronti. Primo: le altezze. A livello nazionale, al di sotto dei 1.000 metri di altitudine, l'altezza media minima richiesta per l'agibilità è di 2,70 metri per i locali abitativi e 2,40 per quelli destinati a servizi. Oltre questa altitudine, l'altezza media minima scende a 2,55 metri. Nelle Regioni, tutto è differente. C'è chi deroga a 2,40 metri in pianura, concedendo qualcosa in più per i locali a servizio e in montagna (e anche qui, il territorio montano parte da altitudini diverse a seconda dei casi) e chi addirittura scende a 2 metri per la pianura, come il Lazio o a 1,90 metri in Friuli Venezia Giulia.

Stessa questione per il rapporto tra superfici vetrate (finestre o lucernari) e superfici di pavimento, che in metà delle Regioni può essere minore di 1/16 al posto di 1/8. Significa, cioè, che sono consentite finestre più piccole della metà di quelle imposte a livello nazionale. E ancora: vi sono territori - come Friuli, Lazio, Lombardia, Sardegna e Umbria - che permettono l'innalzamento della linea di colmo o l'appiattimento della pendenza delle falde per recuperare la cubatura utile per raggiungere le altezze minime (ridotte) prescritte dalle norme sui sottotetti. Possibilità che si scontra, sempre solo per gli ultimi piani, con la regolamentazione urbanistica comunale.

Deregulation massima anche per gli standard imposti a fronte del recupero, compresi i parcheggi: qui, addirittura, la palla passa - come in Veneto o in Emilia Romagna - direttamente nelle mani dei Comuni. Il federalismo colpisce, infine, sui costi di costruzione da pagare per chi interviene.

C'è chi, infatti, considera il recupero dei sottotetti un'opportunità, da favorire, ma c'è anche chi lo ritiene un lusso, da far pagare fino in fondo.

Per esempio, in Liguria il contributo può essere ridotto al 50%, se non è realizzata un'unità immobiliare autonoma o se c'è ampliamento di strutture turistiche o case popolari. La stessa riduzione è prevista in Piemonte, se è trascritta una dichiarazione notarile di pertinenza dei locali all'abitazione principale.

Viceversa in Sicilia oltre al contributo è necessario corrispondere una somma pari al 20% del valore catastale dei locali oggetto di recupero. Mentre in Abruzzo, la nuova legge prevede il versamento di un maggior onere alla Regione, insieme al deposito della domanda con la comunicazione d'inizio attività.

Ultima considerazione riguarda l'interazione fra norme per il recupero di sottotetti e scantinati e piano casa. In moltissimi territori, l'entrata in vigore di leggi per l'ampliamento con bonus di cubatura in deroga agli strumenti urbanistici ha riaperto i giochi per chi, a fronte solo delle vecchie leggi, non aveva possibilità di recuperare soffitte e ripostigli. Ma anche in questo caso, ciascuno è andato avanti per sé.

E in cambio del premio di cubatura c'è chi chiede solo il minimo indispensabile per abbattere un po' i consumi, peraltro d'obbligo per rendere vivibile uno spazio sotto il tetto, e chi invece, come nella Provincia autonoma di Bolzano, impone il recupero energetico dell'intero edificio in cui il sottotetto è inserito. Con una ciliegina finale: in mansarda, infatti, potranno poi abitare solo e soltanto i residenti dell'Alto Adige.

Scantinati, sottotetti, porticati: le caratteristiche climatiche e ambientali delle Regioni del Sud hanno dato vita a una legislazione più elastica in materia di recupero dei locali a uso residenziale o terziario commerciale.

Dalla Basilicata alla Puglia passando per la Campania e il Molise le normative regionali si intrecciano a quanto previsto dai Piani Casa, non sempre

con possibilità di cumulare i benefici di entrambi gli strumenti.

Con alcune differenze da territorio a territorio, il volume generale che è possibile ampliare è in genere pari al 20% di quello originario, con punte, però, del 25% in Calabria e nessun limite, invece, per quel che riguarda il Molise, dove il tetto del 20% è stato abrogato. In Basilicata sarà inoltre possibile trasformare un seminterrato in un piccolo alloggio, ma senza poter scaricare questi costi con il bonus fiscale per le ristrutturazioni.

Abruzzo

L'Abruzzo fa parte di quelle Regioni in cui eventi sismici particolarmente violenti hanno richiesto specifici criteri di intervento per la ricostruzione degli edifici. Nonostante ciò, la normativa sui sottotetti adottata nel 2004 ha efficacia su tutto il territorio e vale anche - precisano dall'Ufficio Tecnico Regionale - per quegli immobili esistenti al momento del sisma che colpì l'Aquila il 6 aprile 2009.

Inizialmente, la Legge 15 del 26 giugno 2004 permetteva lavori di ristrutturazione sulle mansarde di immobili già costruiti al momento della sua entrata in vigore. Una recente modifica ha però prorogato la scadenza per la presentazione delle domande di ristrutturazione al 31 dicembre 2013. Chi ha un sottotetto inutilizzato o sta costruendo casa e prevede di terminarlo nei prossimi mesi, avrà tempo fino alla fine di quest'anno per beneficiare dei bonus di recupero.

Si dovrà però tener conto di alcuni limiti, a partire dalla destinazione d'uso ammessa che è solo residenziale (criterio rispettato anche nel resto d'Italia). E' consentito peraltro effettuare lavori di recupero dello spazio esistente senza modificare l'originario disegno del fabbricato.

Tra gli interventi possibili, la normativa richiama l'apertura di porte, l'apertura di finestre, lucernari e abbaini "a condizione che si rispettino i caratteri formali e strutturali dell'edificio conformemente ai regolamenti edilizi comunali" (art. 4).

In linea con la maggior parte delle legislazioni regionali, l'Abruzzo fissa a due metri e quaranta centimetri l'altezza minima da garantire nei sottotetti, ad eccezione degli ambienti che sorgono in un Comune montano. In queste zone, infatti, l'altezza minima richiesta è di due metri e venti centimetri.

La normativa, che sostituisce del tutto le disposizioni più restrittive del 2011, non menziona, invece, i seminterrati e gli interrati per cui non esiste una disciplina. Al momento, per questi locali, si deve far riferimento a quanto previsto dalle regole di edilizia contenute nel Piano casa.

Un elemento che merita di essere segnalato e che va a beneficio dei proprietari è la possibilità, prevista espressamente dalla legge, di far rientrare tra gli spazi recuperabili anche quelli abusivi purché già sanati o in via di esserlo. In questo caso sarà sufficiente allegare alla documentazione necessaria per effettuare i lavori anche l'atto che attesta la messa in regola o dimostri l'avvio della procedura per la sanatoria. Proprio per quanto riguarda l'iter amministrativo del recupero dei sottotetti, anche la legge abruzzese rimanda ai criteri normalmente previsti per il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. Sarà quindi necessario presentare istanza presso il Comune in cui sorge l'edificio, allegando la denuncia o presentando il progetto di intervento.

Non sono richiesti particolari adempimenti per il rispetto delle norme sul consumo energetico degli immobili, ma è in ogni caso obbligatorio pagare il contributo di costruzione.

Molise

Sono otto gli articoli che regolamentano le attività di recupero di sottotetti e seminterrati in Molise, la cui legge - la 25 del 18 luglio 2008, modificata successivamente dalle leggi regionali 6/2009 e 15/2010 - è una delle poche in Italia a disciplinare espressamente le due tipologie di ambienti, più i porticati.

La finalità della normativa è quella, in primo luogo, di limitare il consumo di suolo, aprendo perciò alla possibilità di recuperare negli edifici del tutto o in parte residenziali o che ospitano attività commerciali e servizi: a) i sottotetti destinati a uso abitazione; b) i locali interrati e seminterrati per uso terziario e commerciale; c) i porticati per i quali sono consentiti tutti e tre gli usi.

Per quanto riguarda i sottotetti, gli interventi sono considerati alla stregua di ristrutturazioni edilizie e devono garantire: a) la sicurezza statica; b) il rispetto dei requisiti minimi di abitabilità; c) un'altezza media ponderale del sottotetto di almeno 2,20 metri; d) un'altezza media ponderale a 2,0 metri se il Comune si trova sopra i 500 metri d'altezza; e) la presenza di un vano finestra di almeno 1 metro quadro ogni 10 metri quadri di abitazione; f) l'abbattimento di eventuali barriere architettoniche.

O dimostrare almeno la possibilità di adattamento in caso di necessità: se, ad esempio, l'ascensore arriva all'ultimo piano ma non direttamente al sottotetto deve esserci spazio sufficiente per l'installazione di un montascale.

Non è permesso, invece, modificare le altezze di colmo e di gronda o cambiare le pendenze originarie delle falde del tetto, mentre possono essere aperti per favorire l'aerazione e l'illuminazione dei vani finestre, abbaini, lucernari e terrazzi. Al contrario, è possibile, per raggiungere l'altezza minima richiesta, abbassare il solario sottostante, a condizione che questo non pregiudichi l'abitabilità dei locali sottostanti, il rispetto delle norme sismiche e non modifichi il prospetto del fabbricato.

Per quanto riguarda seminterrati e interrati, l'art. 5 indica la possibilità di recuperarli solo per uso terziario o commerciale, con un'altezza minima di 2,70 metri e aperture pari ad almeno un ottavo della superficie pa-

vimentata.

I piani porticato, poi, possono essere riadattati: a) come abitazioni; b) come uffici; c) come alberghi; d) tutti con un'altezza minima di 2,70 metri.

Inoltre, non è possibile il cambio di destinazione se i porticati hanno ospitato fino a quel momento dei garage, a meno che queste pertinenze non siano collocate in un altro punto dell'edificio.

Tutti questi interventi sono permessi in deroga agli indici volumetrici vigenti e, dal 2010, è stata abrogata la limitazione del volume massimo trasformabile del 20% dell'intero edificio. In caso di deroga ai limiti fissati dal D.M. 1444/68 è ammessa la facoltà di conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero, la loro monetizzazione.

Nel caso in cui la modifica sia destinata a creare nuove unità abitative, è prevista la creazione di almeno un metro quadro di parcheggi ogni dieci metri cubi di volumetria o, in alternativa, la monetizzazione.

Campania

Sottotetti sì, seminterrati no: la disciplina emanata fino ad oggi dalla Regione Campania si caratterizza infatti - come peraltro nella maggior parte dello Stivale - per l'attenzione pressoché esclusiva verso i lavori di recupero dei volumi sovrastanti gli ultimi piani degli edifici.

Per i seminterrati, invece, la disciplina di riferimento si limita a quanto stabilito dai singoli regolamenti comunali in materia di agibilità.

La legge regionale di riferimento è la 15 del 28 novembre 2000, i cui effetti sono stati estesi nel tempo grazie ai Piani casa emanati nel 2009 (Legge Regionale 19) e nel 2011 (Legge Regionale 1).

La Legge 15/2000, infatti, consentiva di intervenire sulle parti dell'immobile in questione esistenti alla data di entrata in vigore della legge: nel 2009 e nel 2011, quindi, l'applicabilità è stata estesa anche a quegli immobili completati successi-

vamente.

Condizioni essenziali per poter procedere sono il fatto che l'edificio: a) sia destinato almeno in parte all'uso residenziale; b) sia stato costruito nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche esistenti.

Uno spiraglio, però, è concesso anche per gli immobili sanati sulla base delle Leggi 47/1985 e 724/1994.

Inoltre, l'art. 3 stabilisce, come ulteriore parametro indispensabile, le misure minime di altezza: la media interna, infatti, deve essere almeno di 2,40 metri, con un abbuono di 20 centimetri in meno se l'edificio si trova al di sopra dei 600 metri sul livello del mare.

Nel caso in cui il soffitto non sia orizzontale, pur rispettando le misure medie già descritte, è stabilito anche che l'altezza minima può scendere fino a quota 1,40 metri.

Le norme consentono di aprire porte e punti luce, per favorire l'illuminazione e l'aerazione dei locali, in rapporto di uno a otto rispetto alla superficie del pavimento.

E', invece, proibita qualunque modifica: a) alle altezze di colmo e di gronda; b) all'inclinazione delle falde; c) all'altezza dell'edificio, con eventuale aumento.

Quanto ai margini geografici di applicazione della norma, il legislatore ha consentito ampi margini di deroga, stabilendo che i sottotetti possano essere recuperati a scopo abitativo, fine generico che si può dedurre dalla lettura del testo, anche nelle aree sottoposte a vincoli paesaggistici.

Con la sola eccezione di: a) le zone "A"; b) le aree di riserva integrale; c) i parchi naturali, così come indicato dalla Legge Regionale che si occupa della materia, la numero 33/1993.

I lavori sui sottotetti sono considerati a tutti gli effetti delle ristrutturazioni - dunque ammissibili alle detrazioni fiscali del 50% - e sono soggetti a richiesta di permesso di costruire o DIA e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati in base alla volumetria interessata.

Inoltre, con la Legge 1/2011, come spie-

gano i tecnici della Regione Campania, i lavori di modifica dei sottotetti devono seguire, per quel che riguarda la sostenibilità energetica, le linee guida previste dal protocollo Itaca e sono comunque sottoposti alla verifica obbligatoria dei parametri stabiliti dalla Legge Nazionale 373/1976.

Puglia

La Puglia rientra tra quelle Regioni che ammettono una discreta libertà di intervento sui sottotetti e gli scantinati. Anzitutto, una normativa ad hoc, la Legge Regionale 33 del 15 novembre 2007, disciplina in modo completo la tipologia di lavori eseguibili negli spazi compresi tra l'ultimo piano e il tetto degli edifici, i seminterrati, gli interrati e i porticati.

Si tratta sempre di interventi volti a recuperare volumetrie non registrate al momento della costruzione e, nel caso pugliese, è possibile avviare ristrutturazioni di ambienti originariamente abusivi e successivamente sanati, ma non condonati, il che escluderebbe quegli edifici messi in regola solo grazie ai provvedimenti nazionali speciali.

Una particolarità non sempre concessa dagli enti territoriali, come ad esempio nel caso della Sicilia che vieta in modo categorico l'utilizzo delle norme per il recupero di sottotetti e scantinati a favore di opere che abbiano già usufruito di condoni.

La maggiore elasticità delle norme pugliesi emerge dall'elenco dei lavori ammessi.

E' possibile ristrutturare un sottotetto anche per ricavarne altre unità immobiliari.

Sarà quindi possibile intervenire su un edificio esistente per creare mini alloggi da uno spazio inizialmente inutilizzato.

Sempre per quanto riguarda i sottotetti, in linea con le regole nazionali, è poi possibile aprire porte, finestre, lucernari, abbaini.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, i sottotetti sono vincolati allo scopo abitativo mentre per i porticati, i seminterrati e gli interrati è ammessa

la trasformazione per finalità terziario/commerciali.

Quanto alle condizioni da soddisfare per poter dare inizio ai lavori vale quanto previsto dalle regole dei piani urbanistici regionali in materia di permesso di costruire.

Occorrerà dunque il regolare rilascio di concessione edilizia o denuncia di inizio attività.

Procedure che comportano il pagamento del contributo di costruzione come disciplinato dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Il richiamo alla normativa nazionale peraltro non permette di inserire automaticamente gli interventi sui sottotetti e scantinati tra i lavori di ristrutturazione i cui costi siano fiscalmente detraibili nei limiti del 50% del totale speso. Per ottenere l'agevolazione infatti la ristrutturazione non deve consistere in un ampliamento volumetrico o nuova costruzione.

Ulteriore condizione di cui i proprietari degli immobili devono tener conto è quella relativa al consumo energetico: nel progetto di recupero. Infatti non potrà mancare un adeguato isolamento termico.

Tra le finalità della legge regionale, infatti, vi è quello "di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici".

Basilicata

Come la Puglia, anche la Basilicata prevede la possibilità di recuperare spazio da sottotetti e scantinati entro determinati limiti.

A specificare modalità e procedure di intervento è la Legge Regionale 8 del 4 gennaio 2002 che consente di effettuare lavori su sottotetti, seminterrati e interrati, recuperando volume fino al 20% rispetto a quello dell'edificio o della singola unità immobiliare.

I criteri di ampliamento sono peraltro definiti dal Piano casa lucano (Legge Regionale 25 del 7 agosto 2009), la cui ultima modifica ha consentito di estendere i recuperi volumetrici anche a strutture condonate.

Al momento i lavori di ristrutturazione sui locali indicati dalle norme specifiche del 2002 sono però consentiti solo su immobili esistenti al 31 dicembre 2006.

Per gli edifici sorti successivamente occorre, invece, fare riferimento alla legislazione sul Piano casa con l'avvertenza, però, che i benefici previsti da quest'ultima normativa non sono cumulabili con altri strumenti urbanistici e che i proprietari degli immobili dovranno scegliere quale sia quello più idoneo rispetto al tipo di intervento necessario per l'edificio.

Le regole per il recupero dei sottotetti - che possono essere ristrutturati solo per uso abitativo - prevedono procedure ad hoc nel caso si intendano realizzare aperture, botole, scale e opere interne. Almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, infatti, il proprietario dovrà comunicarli al Sindaco del Comune in cui sorge l'edificio allegando anche la documentazione, realizzata da un tecnico, in cui si dia conto dei progetti e degli interventi previsti.

La legge peraltro non consente di modificare l'altezza dei sottotetti (per cui comunque occorre garantire quella minima di 2 metri e 40 centimetri), né in termini di colmo né di gronda: non sarà possibile, ad esempio, creare un balcone laddove non fosse previsto dall'originario disegno di fabbricato.

Le regole si fanno più articolate nel caso i lavori interessino gli scantinati, sia interrati sia seminterrati. La destinazione d'uso potrà anche essere di tipo commerciale o terziario per tali ambienti, ma non sarà possibile trasformare quello che era un garage in un negozio, a meno che il parcheggio non venga "traslato" in una zona diversa dell'edificio. La ratio della norma è evitare di stravolgere l'originaria destinazione delle pertinenze considerate essenziali nel progetto dell'immobile.

In ogni caso l'altezza minima da garantire a fine lavori è di 2 metri e 70

centimetri. Per gli ambienti che abbiano un'altezza di almeno 5 metri, la legge consente la creazione di soppalchi «sempre che l'altezza ponderale degli ambienti, calcolata dividendo il volume netto dell'intero locale per la superficie complessiva comprensiva della parte soppalcata, non sia inferiore a 2,70 metri e la superficie del soppalco non ecceda il 75% di quella originaria».

Tra i requisiti indicati dalle regole regionali per la ristrutturazione dei seminterrati, spicca sicuramente quello della «accessibilità totale garantita anche ai soggetti con ridotta capacità motoria». Nonostante il richiamo al rispetto dei criteri di efficienza energetica, infine, il dipartimento territoriale precisa che non ritiene occorra condizionare i lavori di recupero al rilascio del certificato energetico.

Calabria

E' l'art. 49 della Legge Regionale 19/2002 - integrato nel tempo dalle successive Leggi Regionali 14/2006, 15/2008 e 35/2012 - il cuore della normativa che in Calabria consente, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio, il recupero di ambienti quali i sottotetti e i piani seminterrati e interrati, limitatamente ai centri storici e alle zone totalmente costruite dai centri abitati (zone A e B).

In queste aree, gli interventi, che sono considerati a tutti gli effetti delle ristrutturazioni, non possono eccedere per quel che riguarda i sottotetti, il 25% del volume dell'edificio esistente e, in caso non sia possibile rispettare questo limite, è ammessa come forma di compensazione la possibilità di conferire delle superfici in grado di compensare gli standard urbanistici mancanti o ancora la monetizzazione, a costi correnti di esproprio, dell'area in questione.

Ancora, per gli ambienti situati sotto la copertura, il secondo comma dell'articolo detta una serie di prescrizioni in quanto a standard fisi-

ci da rispettare.

In primo luogo, un'altezza media ponderale di almeno 2,20 metri, limitata a 2 metri nei centri abitati che sorgono sopra gli 800 metri sul livello del mare. Il rapporto tra la superficie delle aperture esterne e quella degli ambienti di abitazione è fissato in un quindicesimo e deve essere calcolato sulla base della parte del sottotetto che ha un'altezza minima di un metro e mezzo. Tutti gli interventi, eseguibili con DIA, non possono comunque: a) intaccare le linee di colmo e gronda; b) cambiare l'inclinazione delle falde di copertura; c) incidere sull'altezza dei soffitti dei piani sottostanti che deve essere almeno di 2,70 metri.

Per i seminterrati e i piani interrati - tipologie che includono rispettivamente nel primo, tutti gli ambienti la cui superficie è entroterra per meno dei due terzi della superficie laterale complessiva e nel secondo, per una percentuale superiore ai due terzi - la cui destinazione può essere variata per finalità commerciali e di terziario, l'altezza minima interna prescritta è di 2,70 metri, mentre resta invariato il rapporto di uno a 15 per quel che riguarda le aperture per la ventilazione. E' inoltre possibile sopralcare l'ambiente, se la modifica serve a migliorare la funzione terziario-commerciale dei locali, sempre però senza scendere al di sotto dei 2,70 metri come altezza minima dell'ambiente sottostante il soppalco.

La legge, infine, ha lasciato ai Comuni, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della normativa, la possibilità di escludere dalla sua applicazione specifiche aree territoriali e di limitare gli incrementi volumetrici oltre il tetto del 25%, come stabilito dal quinto comma dell'art. 49.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci
(da "Il Sole 24 Ore" del 24.04.2013)

La lettera del Coordinamento della Proprietà al Movimento 5 Stelle

ABOLIRE L'IMU SULLA PRIMA CASA

Il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE - FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI, Movimento per la difesa della casa), in data 13 marzo 2013, ha preso l'iniziativa di inviare al portavoce Beppe Grillo, e ai capigruppo parlamentari del Movimento 5 Stelle, una lettera in cui si chiede di dare continuità, nel corso della legislatura, alle enunciazioni formulate in difesa della casa, dei suoi proprietari e a favore dell'abolizione dell'IMU sulla prima abitazione.

Abbiamo inviato ai rappresentanti del movimento anche lo studio specifico realizzato dagli uffici competenti delle singole organizzazioni in collaborazione con l'EURES, società specializzata in ricerche di mercato.

In attesa di un riscontro, ci auguriamo che tutto questo possa essere utile per un percorso parlamentare in difesa dei diritti dei cittadini italiani che hanno sempre ritenuto la casa un bene primario dal quale non potersi esimere e da difendere.

Daremo conto ai nostri soci e ai nostri lettori dello sviluppo futuro di questa iniziativa.

Intanto, pubblichiamo qui di seguito il testo delle lettere inviate al Sig. Beppe Grillo, portavoce del Movimento, al Sen. Vito Crimi e all'On. Roberta Lombardi, capigruppo, rispettivamente al Senato della Repubblica e alla Camera dei Deputati di quell'organizzazione politica:

«Scriviamo in nome e per conto dei milioni di proprietari di casa che hanno apprezzato la posizione presa dal "Movimento 5 Stelle", nel corso della recente campagna elettorale, a proposito dell'abolizione dell'IMU sulla prima casa e dell'impignorabilità, da parte di Equitalia, dell'abitazione principale.

A nome del Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE-Federproprietà, CONFAPPI, UPPI, Movimento per la difesa della casa), Vi chiediamo di confermare, con un atto ufficiale in Parlamento, la battaglia da Voi intrapresa a favore dell'85% degli italiani proprietari di casa vessati da quella che è un'autentica patrimoniale permanente che non fa distinzioni di situazioni economiche e classi sociali. E' di questi giorni il dato Istat secondo il quale circa 7 milioni di famiglie italiane sono giunte a livelli di povertà e conseguentemente nelle condizioni di non poter pagare la prossima IMU.

A loro difesa, si potrebbe ricorrere a una mozione, da presentare sia alla Camera sia al Senato, che impegni il prossimo Governo all'abolizione dell'IMU, a iniziare dal prossimo anno. Com'è dimostrato dai dati, questa imposta ha portato nelle casse dello Stato solo 3,9 miliardi di euro; ben poca cosa rispetto all'attuale situazione economica del Paese, che ha causato migliaia e migliaia di drammi familiari per l'impossibilità di far fronte a queste inique richieste e che singolarmente corrisponde a quanto elargito dal Governo Monti al Monte dei Paschi di Siena, per far fronte alle esigenze di liquidità legate ai noti scandali.

A supporto di quanto affermato in allegato Vi rimettiamo una recente ricerca che documenta come l'Italia fosse già ai vertici della tassazione europea sulla casa ben prima dell'introduzione dell'IMU.

A Vostra disposizione per qualsiasi forma di collaborazione e contatto, inviamo cordiali saluti».

Il patentino per gli Agenti immobiliari

Dal 12 maggio è entrato in vigore il nuovo regime di norme che occorrerà rispettare per poter esercitare la professione di agente immobiliare. Ma nel dettaglio, che cosa cambia? E con quali tempistiche gli agenti dovranno adeguarsi alla nuova normativa? E, soprattutto: come sta procedendo la messa in regola degli agenti?

Il nuovo patentino

Soppresso il Ruolo provinciale degli Agenti di Affari in Mediazione, ogni agente immobiliare che lavora in proprio ed ogni titolare di agenzia immobiliare doveva presentare, entro il 12 maggio prossimo, la domanda di iscrizione al REA (Repertorio Economico Amministrativo): il registro delle imprese presso la Camera di Commercio della Provincia di riferimento.

Compilando on line il modello per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) - l'autocertificazione che permette alle imprese di iniziare, modificare o cessare un'attività produttiva senza dover più aspettare i tempi e le verifiche preliminari degli enti competenti - gli iscritti al vecchio Ruolo verranno trasferiti automaticamente nel nuovo Registro, mentre quelli che non lo hanno fatto entro il termine prefissato non potranno più esercitare la professione di agente immobiliare.

Tuttavia, fino ad ora sarebbero pochissimi i professionisti del settore real estate ad essersi già messi in regola. Secondo una stima recentemente divulgata dal Sole 24 Ore, la percentuale non supera il 10% del totale. Solo a loro, per ora, spetta quindi il patentino di agente accreditato.

Un processo complicato

Ma quali sono le ragioni all'origine di tale ritardo? Molto sarebbe dipeso dalla diversa interpretazione data dalle singole Camere di Commercio

provinciali. Il regolamento ufficiale, ad esempio, prevede che il titolare dell'agenzia immobiliare (o comunque la persona incaricata alla procedura di iscrizione presso il REA) indichi numero, nome e qualifica degli agenti che lavorano presso l'agenzia. Questa procedura, però, si complica se in agenzia vi sono contratti di collaborazione: alcune Camere di Commercio non permettono che il titolare di una impresa individuale sia anche rappresentante legale di un'altra agenzia.



Cosa che, in realtà, accade spesso, soprattutto se si lavora in più città. Il sistema, in quei casi, si blocca in maniera automatica e non permette di completare la procedura di registrazione. Stessa cosa accade se l'agente immobiliare svolge anche la mansione di amministratore di condominio: in alcuni casi, infatti, la doppia attività è incompatibile per la Camera di Commercio di riferimento.

La proroga

In tale contesto, il Ministero dello Sviluppo Economico, ha concesso una proroga alla scadenza originariamente prevista dall'art. 11 del D.M. 26/10/2011 (12 maggio 2013), rinviando al 30 settembre 2013 il termine ultimo per effettuare il passaggio dall'ex ruolo al Registro Imprese e al Rea. A rendere necessaria la proroga rispet-

to alla scadenza inizialmente prevista sono state le problematiche tecniche ed operative emerse durante la fase applicativa del Decreto.

Si tenga presente che il regolamento pubblicato in Gazzetta Ufficiale a gennaio 2012, in recepimento della direttiva europea Bolkestein (2006/123/CE), oltre a definire le modalità per l'accesso alla professione, ha introdotto la necessità per gli agenti immobiliari già iscritti al Ruolo di aggiornare la propria posizione presso il Registro Imprese e Rea, tramite procedura telematica e di indicare il responsabile all'intermediazione, nominato per ciascuna agenzia immobiliare o unità locale.

Franco Pagani



PASSA QUESTO
NOTIZIARIO
AD UN AMICO

ISCRIVI
UN TUO AMICO
ALLA CONFAPPI

UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE

SPECIALE RISPARMIO ENERGETICO

1. La termoregolazione in Lombardia e Piemonte

Piemonte e Lombardia hanno fatto da apripista imponendo l'obbligo di termoregolazione e contabilizzazione del calore anche per gli edifici esistenti. Un anno fa, però, le giunte delle due Regioni hanno prorogato il termine fino al 2014, anche per tenere conto della crisi economica che sta gravando sui conti delle famiglie.

In Piemonte la scadenza per il montaggio delle valvole e dei ripartitori, che inizialmente venne fissata al 2012, è stata posticipata al 1° settembre 2014: ciò implica che tutti gli edifici dotati di impianto centralizzato la cui costruzione è stata autorizzata prima del 18 luglio 1991 devono essere sottoposti, ove tecnicamente possibile, a interventi di termoregolazione e contabilizzazione del calore in ogni singola unità abitativa.

La legge impone le valvole (per la regolazione del calore) e i ripartitori (per la contabilizzazione) nel caso di nuova installazione di impianto termico, di ristrutturazione del vecchio o di sostituzione del generatore di calore, compreso l'allacciamento a una rete di teleriscaldamento. Le proroghe, tuttavia, non si applicano in caso di lavori di ristrutturazione che obbligano a installare contestualmente le valvole: chi effettua interventi adesso, pertanto, dovrà adeguarsi subito senza poter beneficiare della posticipazione.

In Lombardia la proroga dell'installazione coinvolge circa 4,7 milioni di cittadini ma, a differenza del Piemonte, la scadenza non è fissata per tutti gli impianti al 2014. La delibera di giunta adottata a luglio 2012 prevede, infatti, la messa in regola entro il 1° agosto 2013 per tutti gli impianti di riscaldamento centralizzato alimentati a gas con presenza termica superiore a 350 Kw e installati prima del 1° agosto 1997.

Entro lo stesso periodo dovranno essere adeguati gli impianti con potenza maggiore o uguale a 116,4 Kw e installati prima del 1° agosto 1998.

C'è tempo, invece, fino al 1° agosto 2014 per intervenire in merito agli impianti termici per i quali il cambio di combustibile sia avvenuto dopo il 1° agosto 1997, nonché sugli impianti termici che sono stati collegati a reti di teleriscaldamento dopo il 1° agosto 1997 e su quelli per i quali viene approvato un progetto di ristrutturazione complessiva che consenta un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 40%, rispetto al rendimento dell'impianto originario. Per tutti gli altri impianti, che invece non rientrano tra quelli elencati, vale la scadenza del 1° agosto 2014.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci
(da "Il Sole 24 Ore" del 24.04.2013)

2. Certificazione energetica obbligatoria anche nell'affitto

L'ACE, cioè l'attestato di certificazione energetica, è ormai obbligatoria in un'ampia serie di casi. Proviamo a dare un quadro completo.

Cessione del fabbricato

Oggi è obbligatorio "dotare" della certificazione energetica tutti gli immobili in caso di trasferimento a titolo oneroso (non solo vendita, quindi, ma anche - ad esempio - permuta). Fanno eccezione i box auto, le cantine, le autorimesse, i depositi, i ruderi e gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè senza pareti verticali esterne, o al rustico, cioè senza le rifiniture e gli impianti tecnologici (devono essere qualificati così anche nell'atto notarile). L'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato ricade sul venditore, ma le parti possono accordarsi perché l'acquirente sostenga il costo relativo.

D'altra parte, l'acquirente non può rinunciare alla certificazione.

Nuove costruzioni

Caso a sé, invece, è quello in cui siano oggetto della compravendita immobili nuovi, appena costruiti: in questa situazione, infatti, l'obbligo di fornire l'attestato di certificazione energetica ACE è sempre a carico del costruttore che deve consegnare il documento insieme con le chiavi dell'edificio. Una procedura, peraltro, indispensabile anche per ottenere l'agibilità della nuova costruzione.

Gli annunci immobiliari

Il Decreto Legislativo 28/2011, che recepisce la direttiva europea 2009/28/CE, impone di indicare negli annunci di vendita o locazione di un edificio l'indice di prestazione energetica (Ipe). La regola vale indipendentemente dal fatto che gli annunci siano diffusi tramite stampa, internet o affissioni. L'obbligo non è sanzionato a livello nazionale.

Fa eccezione la Lombardia, che prevede

multe da mille a 5mila euro per unità immobiliare nel caso di annunci privi dell'indicazione.

L'affitto

L'ACE va allegata sia ai nuovi contratti sia a quelli rinnovati tacitamente. Nei contratti di locazione va inserita una clausola con cui il conduttore afferma di aver ricevuto tutte le informazioni e il relativo attestato di certificazione energetica, se l'immobile in affitto era già dotato di ACE. E' venuto meno, invece, l'obbligo di consegna del certificato in ogni caso e la conseguente nullità del contratto anche se, per scrupolo, è meglio fornire sempre copia dell'ACE. Alle norme nazionali, si possono affiancare le legislazioni regionali. Per esempio, in Lombardia scatta una multa dai 2.500 a 10mila euro per chi non consegna all'inquilino la documentazione.

Giovanni Tomassoli

3. Il conto termico apre i battenti

Entra nella fase operativa il conto termico, l'ultimo degli incentivi per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e la produzione di energia da fonti rinnovabili.

A inizio aprile il GSE (Gestore Servizi Energetici) ha pubblicato le prime regole applicative del conto termico, destinato a incentivare soprattutto gli interventi di piccola taglia.

In attesa del completamento dell'iter propedeutico all'accoglimento e alla valutazione delle pratiche, le norme hanno stabilito che il contributo possa comunque essere riconosciuto anche per i lavori completati tra il 3 gennaio e l'attivazione del "Portaltermico", attraverso cui gli utenti potranno scaricare i moduli per la domanda.

L'incentivo previsto dal D.M. 28 dicembre 2012 è rivolto sia ai privati sia alle pubbliche amministrazioni e riguarda due categorie di lavori: attività per migliorare l'efficienza energetica di edifici esistenti (come l'isolamento delle pareti o la sostituzione di infissi), ambito riservato solo alle PA, e quelle, aperte anche ai privati, per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili o da sistemi ad alta efficienza. In entrambi i casi, è possibile avvalersi di una Esco (Energy service company).

Per presentare domanda ci sono tre strade, descritte dall'art. 7 del decreto; l'accesso diretto, la prenotazione degli incentivi e l'iscrizione ai Registri.

Nel primo caso, il soggetto che ha sostenuto le spese deve compilare la scheda domanda entro sessanta giorni dalla data in cui sono stati effettuati o si sono conclusi i lavori. Nel caso si tratti di interventi realizzati prima della disponibilità dei moduli, i 60 giorni decorrono dal momento in cui questi sono scaricabili dal sito del GSE.

La prenotazione degli incentivi, che rappresenta un'alternativa per le PA alla prima modalità, richiede invece la compilazione della scheda domanda a

preventivo. La richiesta può essere avviata non appena si sigla il contratto di rendimento energetico con la Esco e una copia di quest'ultimo deve figurare tra i documenti allegati. Inoltre, nella domanda deve essere indicato l'impegno a eseguire i lavori entro i termini temporali fissati dal contratto. I fondi saranno infatti erogati solo a conclusione dell'intervento, sebbene il Gse sia tenuto a impegnare le somme fin dal momento in cui riceve, oltre alla domanda, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che deve accompagnarla.

L'iscrizione ai Registri, infine, è obbligatoria sia per i privati sia per gli enti pubblici, per l'installazione di impianti di potenza compresa tra i 500 e i mille Kw.

Le domande devono essere corredate di una serie di documenti come, ad esempio, la certificazione e la diagnosi energetica, le schede tecniche degli impianti fornite dal produttore che dimostrino l'osservanza dei requisiti di efficienza prescritti, le fatture e i relativi bonifici per le spese sostenute, l'ottenimento del relativo permesso se necessario e, nel caso in cui il soggetto responsabile sia una Esco, copia del contratto che prova l'avvenuto finanziamento da parte di terzi o copia del contratto di rendimento energetico nel quale sia possibile individuare le spese relative all'intervento.

A disposizione al momento ci sono 900 milioni, di cui 700 destinati ai privati (compresi i condomini e i titolari di redditi di impresa e agrari, oltre alle persone fisiche) e il resto agli enti pubblici. Per questi ultimi, inoltre, è previsto un contingente annuo massimo di cento milioni per la prenotazione degli incentivi e di sette milioni per l'iscrizione ai registri.

Per quanto riguarda l'ammontare del singolo incentivo è opportuno fare i calcoli caso per caso, tenendo presente che, secondo il Ministero dello Sviluppo, il rimborso, erogato dal Gse tra-

mite bonifico, dovrebbe attestarsi in media attorno al 40% della cifra spesa. I tempi per l'erogazione oscillano tra due e cinque anni, a seconda che l'intervento consista nella installazione di un impianto o in lavori sulla struttura di un immobile.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci



**INVITIAMO A
CONSULTARE
ANCHE I NOSTRI SITI**

www.confappi.it
www.fna.it
www.casaconsum.lombardia.it

ci trovi anche su
facebook CONFAPPI-FNA
e twitter
con [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)

4. Due mesi per sfruttare il tandem del 50-55 per cento ma è già intervenuto il nuovo decreto-legge

Poco più di due mesi per beneficiare dei bonus del 50% per le ristrutturazioni e del 55% per il risparmio energetico. Solo sulle spese di recupero edilizio sostenute fino al 30 giugno 2013, infatti, è possibile ottenere le detrazioni ad aliquota maggiorata al 50% su una spesa massima fino a 96-mila euro per unità immobiliare residenziale. Per gli interventi saldati dal 1° luglio 2013, invece (e salvo proroghe dell'ultimora) tornerà la classica detrazione del 36%, con un plafond di spesa di 48mila euro per ciascuna unità. Dalla stessa data, inoltre, il bonus del 55% sarà sostituito dalla detrazione fiscale del 36% prevista per le ristrutturazioni.

Gli adempimenti per il 50%

Per fruire della detrazione per gli interventi di recupero edilizio è necessario effettuare il pagamento delle spese, a pena di decadenza dall'agevolazione, con bonifico bancario o postale "parlante". Venuto meno l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, i contribuenti devono riportare l'agevolazione nella dichiarazione dei redditi, indicando ad esempio i dati catastali identificativi dell'immobile, nonché conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti giustificativi della spesa. E' anche previsto l'invio, qualora obbligatorio, di una comunicazione alla ASL competente con le informazioni sull'intervento da realizzare.

A partire dal 2012, il bonus deve essere diviso in dieci quote annuali di pari importo, anche per i contribuenti dai 75 anni in su. Sono interessati i soggetti Irpef che possiedono l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le relative spese. Lo sconto spetta, pertanto, non solo al proprietario o al nudo proprietario dell'immobile ma anche al titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione

o superficie), nonché al locatario o al comodatario. Anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, che ha sostenuto le relative spese, può godere del beneficio, purché siano a lui intestati bonifici e fatture. Possono godere del beneficio anche i soci di cooperative divise e indivise, le società semplici, le imprese familiari, gli imprenditori individuali e le società di persone commerciali per gli immobili patrimoniali. In ogni caso, quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale o professionale, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50 per cento.

Il risparmio energetico

Il bonus del 55% della spesa per la riqualificazione energetica sostenuta entro il 30 giugno 2013, nei diversi limiti quantitativi per tipologia di intervento, è fruibile anche dai soggetti Ires e deve essere ripartito anch'esso in dieci quote annuali di pari importo. Possono godere dello sconto tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che utilizzano a qualsiasi titolo l'immobile oggetto di intervento, di qualunque categoria catastale, anche se rurale. Per sfruttare il bonus del 55%, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, occorre trasmettere in via telematica all'Enea copia della documentazione tecnica relativa all'intervento (in via generale, l'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e la scheda informativa). Inoltre, quando i lavori proseguono oltre un periodo d'imposta, deve essere inviata telematicamente un'apposita comunicazione all'Agenzia delle Entrate entro 90 giorni dalla fine dell'anno. E' necessario acquisire, inoltre, l'asseverazione di conformità ai requisiti tecnici richiesti e conservare tutta la documentazione da esibire, in

caso di richiesta, all'Amministrazione finanziaria. Anche in questo caso, i pagamenti dei contribuenti non titolari di reddito di impresa devono essere effettuati con bonifico bancario o postale con le stesse caratteristiche previste dal bonus ristrutturazioni. Le imprese, invece, possono provare le spese con altra idonea documentazione.

Il caso della cessione

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di recupero edilizio o di riqualificazione energetica, le parti possono accordarsi stabilendo che la detrazione ancora non goduta possa continuare ad essere fruita dal venditore; in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, l'agevolazione si considera trasferita all'acquirente. Anche nell'ipotesi di cessazione della locazione o del comodato, l'inquilino o il comodatario che hanno effettuato gli interventi non perdono il diritto alla detrazione.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci

COMUNICATO A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la spedizione del periodico, abbiamo necessità della comunicazione o della conferma del Vostro indirizzo di posta elettronica, ai fini di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI. Per la modifica o conferma della password per l'accesso alla banca-dati FNA, preghiamo contattare la nostra Signora Cristina al seguente numero di telefono 02/ 9306994, tenendo presente la congruenza dell'indirizzo di posta elettronica con lo username.

5. Per gli ecoimpianti in arrivo i contributi diretti



Colibentazioni, sostituzione di serramenti e installazione di schermature solari; rinnovo degli impianti di climatizzazione invernale con sistemi efficienti, che usano pompe di calore; installazione di collettori solari termici, anche abbinati a sistemi di solar cooling (raffrescamento mediante energia solare); in ultimo - novità importante - copertura delle spese per la diagnosi e la certificazione energetica di un edificio.

Il conto termico, introdotto con il decreto dei ministeri dello Sviluppo economico e dell'Ambiente del 28 dicembre 2012 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2 gennaio scorso, è la nuova risposta a sostegno dei piccoli interventi di miglioramento energetico degli immobili pubblici e privati.

• **Da quando è operativo.** Lo strumento - che pure è in vigore da settimane, ma per cui è stata necessaria una fase di confronto per la definizione delle norme applicative - sarà operativo dal mese di maggio.

Per questa data il Gse aprirà gli accessi al portale dove potranno essere inviate in forma telematica le richieste di incentivo. Nei giorni scorsi sono inoltre state rese pubbliche le regole applicative (pubblicate sul sito www.gse.it).

• **A chi è destinato.** Per utilizzare gli incentivi del conto termico, possono

presentare domanda sia le amministrazioni pubbliche sia i privati (non solo persone fisiche, ma anche condomini o soggetti titolari di reddito d'impresa o agrario): per la realizzazione degli interventi, è possibile avvalersi poi del supporto di una Esco (Energy Service Company).

• **Quali sono gli interventi finanziati.** Gli interventi ammessi a contributo sono di due categorie. La prima, riservata alla sola PA, comprende azioni per l'incremento dell'efficienza energetica di edifici esistenti. Fra questi, ad esempio, la sostituzione di infissi o di vecchi impianti per la climatizzazione invernale con generatori a condensazione. La seconda, aperta anche ai privati, guarda ai piccoli interventi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili o tramite sistemi ad alta efficienza.

Sono ricomprese in questo comparto, ad esempio, la sostituzione del riscaldamento con impianti che utilizzano pompe di calore, l'installazione di collettori solari termici abbinati al solar cooling (raffreddamento tramite energia solare) o la sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore.

• **A quanto ammontano gli incentivi.** La somma a disposizione per i diversi interventi è, al momento, di 900 milioni. Di questi, 200 milioni sono destinati a coprire gli interventi di categoria 1 (PA) mentre 700 milioni andranno a incentivare le azioni comprese nella categoria 2 (privati). Il rimborso sarà corrisposto fino a esaurimento fondi. Il rimborso medio, secondo le proiezioni del Ministero dello Sviluppo, è calcolato intorno al 40% delle spese sostenute, compresa la diagnosi e la certificazione energetica: ma le percentuali reali possono essere valutate solo caso per caso. L'incidenza dell'incentivo dipende infatti dall'ammontare dei costi d'installazione e dalle prestazioni finali dell'impianto, differenti - ad esem-

pio per le pompe di calore - a seconda della zona climatica in cui si trova.

• **A cosa è alternativo il conto termico.** Il nuovo strumento completa il panorama degli incentivi per l'efficienza e si affianca al meccanismo della detrazione fiscale del 50% per le ristrutturazioni (che sarà nuovamente declassato al 36% dal prossimo 1° luglio) e del 55% per chi fa efficienza (prorogato solo fino al prossimo 30 giugno) e s'inserisce sul solco già tracciato dal conto energia, che però riguarda solo l'installazione di impianti di solare fotovoltaico.

A differenza di 50 e 55% - che sono detrazioni dall'imposta lorda - il conto termico prevede il rimborso su conto corrente, da parte del Gse, di un contributo in rate annuali costanti, per un minimo di due fino a un massimo di cinque anni, a seconda del tipo di intervento.

Il meccanismo del conto termico ricalca, in parte, quello del conto energia utilizzato per il solare fotovoltaico, anche perché tende a premiare le soluzioni realmente produttive ed efficaci. Tuttavia, nel primo caso viene pagato l'incentivo solo sull'energia elettrica effettivamente generata dai pannelli fotovoltaici, nel secondo, invece, si stimano le produzioni annue (o i risparmi) di alcune tipologie di intervento.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci
(da "Il Sole 24 Ore" del 24.04.2013)



NOTIZIARIO UTILE



Condominio, anche il lastrico solare può beneficiare del bonus prima casa

In tema di imposta di registro, ai fini dell'estensione dell'aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, deve intendersi compreso tra le pertinenze dell'immobile, destinate al servizio e ornamento dell'abitazione oggetto dell'acquisto, ai sensi della nota II-bis all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n° 131, come modificata dall'art. 3 della Legge 28 dicembre 1995, n° 549, e sulla base della nozione dettata dall'art. 817 cod. civ., anche il lastrico solare di proprietà esclusiva dell'acquirente, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all'immobile principale, né che l'acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, assumendo la norma tributaria - nel riferimento alle unità immobiliari di classificazione catastale c/2, c/6 e c/7 - mera valenza complementare rispetto alla citata mozione civilistica (Cassazione, 13 marzo 2013, n° 6259).

E' possibile trasformare il tetto condominiale in terrazzo

Secondo la Cassazione, 3 agosto 2012, n° 14107, il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazzo di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene.

Amministratore e regolamento condominiale

"La nomina e la revoca dell'amministratore condominiale spettano, inderogabilmente, all'assemblea, pertanto, la clausola del regolamento condominiale - quand'anche approvata nei termini e modi indicati dalla legge - che riserva ad uno o più soggetti, per un tempo indeterminato, la nomina dell'amministratore è viziata da nullità" (Cassazione, 24 Maggio 2013, n° 13011).

Danni da rottura di una condotta idrica comune

Secondo la sentenza della Cassazione, 16 Maggio 2013, n° 11968, "il condominio deve risarcire i danni subiti dalla singola unità immobiliare se scaturiti dalla rottura di una condotta idrica comune. Ove i danni patiti dalla singola unità abitativa scaturiscano in parte da cattiva manutenzione del cespite ed in altra parte derivino dalla proprietà comune, la compagine condominiale sarà condannata a pagare la sola parte scaturente da sua responsabilità diretta".

Documentazione per la pratica di risparmio energetico in condominio

Secondo l'ENEA, Faq 24 del 25/05/2012, nel caso di interventi su condomini, o comunque su edifici con più unità immobiliari, occorre distinguere i diversi casi che si possono presentare.

1) Nel caso di interventi che non comportano la sostituzione di impianto termico: a) in parti comuni del condominio: - se l'impianto termico è centralizzato occorre predisporre un unico allegato "A" e un allegato "E" del decreto attuativo per l'intero edificio. La richiesta di detrazione può essere inoltrata dall'amministratore o da un tecnico abilitato indicando il numero di unità abitative oggetto dell'intervento ed il costo complessivamente sostenuto; - se gli impianti sono autonomi consigliamo invece di predisporre un allegato "A" e un allegato "E" per unità immobiliare; in particolare, nell'allegato "E" si considererà la quota parte di intervento sia in termini dimensionali, sia in termini di spesa, sia in termini di risparmio energetico che è consentito attribuire a ciascuna unità immobiliare. b) sul singolo appartamento: - se l'impianto termico esistente è centralizzato, consigliamo di predisporre un allegato "A" facendo riferimento, per l'involucro edilizio, al singolo appartamento e, per l'impianto di riscaldamento, a quello centralizzato; inoltre va predisposto l'allegato "E" per il singolo appartamento; - se l'impianto è autonomo, occorre predisporre gli allegati "A" ed "E" per il singolo appartamento. 2) Nel caso di interventi (terminati dopo il 15/08/09) che comportano la sostituzione di impianto termico con altro non a biomassa: - se l'impianto termico è centralizzato, occorre predisporre unicamente l'allegato "E" riferito all'intero edificio. La richiesta di detrazione può essere inoltrata anche dall'amministratore o da un condomino qualsiasi, specificando che la richiesta viene fatta anche a nome di altri, indicando il numero di unità abitative oggetto dell'intervento ed il costo complessivamente sostenuto; - se gli impianti sono autonomi, occorre predisporre un allegato "E" per singolo appartamento.

Estimi catastali. Sì a class action

Nel processo tributario, non prevedendo il D.Lg. 31 dicembre 1992, n° 546, alcuna disposizione in ordine al cumulo dei ricorsi, e rinviando il suo art. 1, comma 2, alle norme del codice di procedura civile per quanto da esso non disposto e nei limiti della loro compatibilità con le sue norme, deve ritenersi applicabile l'art. 103 c.p.c., in tema di litisconsorzio facoltativo, conseguendone l'ammissibilità della proposizione di un ricorso congiunto da parte di più soggetti, anche se in relazione a distinte cartelle di pagamento, ove abbia ad oggetto identiche questioni dalla cui soluzione dipenda la decisione della causa. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto ammissibile un ricorso collettivo e cumulativo, avverso differenti atti impositivi emessi a carico di distinti proprietari di immobili aventi caratteristiche diverse) (Cassazione, 22/02/2013, n° 4490).

Terrapieno condominiale e infiltrazioni ai danni dell'inquilino

"Qualora un terrapieno sia sul suolo su cui sorge l'edificio condominiale e, con riferimento all'art. 1117 c.c., goda di una presunzione di comunione, poggiando su di esso l'intero stabile ovvero l'area limitata dai muri perimetrali su cui poggia il pavimento del pianterreno e l'area dove sono infisse le fondazioni, dei danni causati da detto terrapieno è responsabile il condominio, quale custode delle parti di edificio e dei servizi comuni, anche nei confronti del conduttore di un immobile danneggiato purché per circostanze contingenti quest'ultimo si trovi ad avere un potere soltanto materiale sulla cosa" (Cassazione, 31 agosto 2011, n° 17881).

Divorzio e assegnazione della casa coniugale

Secondo Cassazione 11 novembre 2011, n° 23631, «In tema di cessazione degli effetti civili del matrimonio, non può disporsi l'assegnazione parziale della casa familiare, a meno che l'unità immobiliare sia del tutto autonoma e distinta da quella destinata ad abitazione della famiglia, ovvero questa ecceda per estensione le esigenze della famiglia e sia agevolmente divisibile. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza che aveva disposto l'assegnazione parziale, in favore del coniuge non affidatario dei figli, della porzione immobiliare posta al piano sottostante, pur in mancanza di prova, tra l'altro, dell'autonomia dalla restante parte dell'abitazione familiare)».

Il condominio non ha obblighi di solidarietà fiscale negli appalti

Il condominio è responsabile o no, in materia di solidarietà fiscale negli appalti? Deve, cioè, verificare se l'impresa che sta eseguendo i lavori è in regola con il versamento di contributi e imposte? La risposta dell'Agenzia delle Entrate è negativa e, confermando quanto già detto lo scorso dicembre dalla Direzione regionale delle Entrate dell'Emilia Romagna, esclude la responsabilità del condominio dato anche che il condominio non è tra i soggetti passivi indicati dagli artt. 73 e 74 del Testo Unico sulle imposte.

Rimborso delle spese anticipate dal condomino

"La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante al condominio per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regolamenta con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza ai sensi dell'art. 1134 cod. civ. (In base al suddetto principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto applicabile la disposizione di cui all'art. 1134 cod. civ. pur se, nella specie, il condominio non risultava formalmente costituito, con nomina dell'amministratore)" (Cassazione, 12 ottobre 2011, n° 21015).

Vendita: proprietà esclusiva e parti comuni

“In tema di condominio di edifici le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio “accessorium sequitur principale”, alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria, ma non anche alle cose legate all’edificio da mera relazione spaziale, costituenti beni ontologicamente diversi suscettibili di godimento separato rispetto al fabbricato condominiale (Nella specie, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso la sentenza dei giudici di merito che avevano ritenuto legittima la clausola di un contratto di vendita di un appartamento con cui il venditore aveva escluso dal trasferimento la quota millesimale di comproprietà di un’area condominiale scoperta, rimanendone contitolare in forza della proprietà di altra porzione di piano)” (Cassazione, 26 ottobre 2011, n° 22361).

Rifiuto di accettare la riconsegna dell’immobile locato

Se il conduttore abbia arrecato all’immobile gravi danni o effettuato non consentite innovazioni di tale rilievo che, nell’economica del contratto, sia necessario l’esborso di notevoli somme per eseguire le opere di ripristino, il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione è in via di principio legittimo fino a quando quelle somme non siano state corrisposte dal conduttore; la legittimità del rifiuto del locatore comporta, in applicazione dell’art. 1220 c.c., che fino ad allora persisterà la mora del conduttore, dunque tenuto anche al pagamento del canone ex articolo 1591 c.c. quand’anche abbia smesso di usare l’immobile secondo la destinazione convenuta (Cassazione 12977/2013).

Contratti non registrati alla Consulta

Con ordinanza depositata il 15 gennaio, il Tribunale di Firenze ha sollevato questione di costituzionalità nei confronti della norma di cui all’art. 3, comma 8, lett. c) del D.Lgs. 14.03.2011, n° 23 (sulla cedolare secca) per la quale ai contratti di locazione non registrati nel termine di legge si applichi - se non è previsto in contratto un canone inferiore - un canone pari al triplo della rendita catastale oltre l’aggiornamento Istat.

La questione è stata ritenuta non manifestamente infondata per eccesso di delega rispetto ai limiti che derivano dall’art. 76 della Costituzione. “Se si passano in rassegna - è scritto nell’ordinanza - le disposizioni della legge delegante (art. 2, 11, 12, 13, 21 e 26), questo giudice dubita possano ravvisarsi in esse direttive o principi da cui derivi la possibilità di sanzionare (solo a causa della omessa o tardiva registrazione) con la nullità/inefficacia della clausola sulla misura del canone, altrimenti lecita, sostituendola d’imperio con la previsione di una misura legale”.

Riforma del condominio, basta l’80% dei consensi per modificare le destinazioni d’uso delle parti comuni

La riforma del condominio introduce delle novità anche nel campo della modifica delle destinazioni d’uso delle parti comuni. Se, ad esempio, si decide di installare una piscina, un campo da tennis o da calcio o di modificare la destinazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere sarà necessario che la modifica sia approvata con un numero di voti pari ai quattro quinti dei partecipanti e del valore dell’edificio.

Dispone l’art. 1117-ter c.c., che “per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l’assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell’edificio, può modificare la destinazione d’uso delle parti comuni. La convocazione dell’assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell’assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d’uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d’uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico”.

Non possono quindi essere oggetto di discussione le modifiche che compromettono la stabilità e la sicurezza del fabbricato o il decoro architettonico, per le quali occorre l’unanimità dei consensi di tutti i condomini.

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145	MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, n° 17
20149	MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20017	RHO	Via Livello, n° 24
20025	LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
20015	PARABIAGO	Via San Giuseppe, n° 22
20094	CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
20096	LIMITO PIOLTELLO	Via D. Alighieri, n° 148
26900	LODI	Via San Bassiano, n° 19
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
21047	SARONNO	Via Sanpietro, n° 36
24058	ROMANO DI LOMBARDIA	Via Del Commercio snc
27100	PAVIA	V.le Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058	VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 25
26013	CREMA	Via S. Chiara, n° 9
25121	BRESCIA	Via Creta, n° 31

PIEMONTE

10138	TORINO	Via Villarbasse, n° 16
14100	ASTI	Corso Alfieri, n° 188
12100	CUNEO	Via Fossa, n° 6

LIGURIA

19125	LA SPEZIA	Via Del Canaletto, n° 220
-------	-----------	---------------------------

TRIVENETO

31046	ODERZO-Treviso	Via Garibaldi, n° 17
35124	PADOVA	Via P. Bembo, n° 63/E
34074	MONFALCONE-GORIZIA	Via XXV Aprile, n° 35
34125	TRIESTE	Via Timeus, n° 16
31015	CONEGLIANO	Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122	BOLOGNA	Via Marconi, n° 9
43121	PARMA	Via Dalmazia, n° 61

TOSCANA

50018	SCANDICCI-FIRENZE	Via Pisana, n° 250/A-B
-------	-------------------	------------------------

MARCHE

63023	FERMO	Via Donizetti, n° 20
60035	JESI	Via S. Francesco, n° 77

ABRUZZO

64100	TERAMO	Via Duca D'Aosta, n° 45
65121	PESCARA	Via T. Tasso, n° 77

CAMPANIA

80134	NAPOLI	Via Armando Diaz, n° 8
81100	CASERTA	V.le Dei Bersaglieri, n° 11
80056	ERCOLANO	Via Panoramica, n° 60

SARDEGNA

07041	ALGHERO	Via Genova, n° 10
-------	---------	-------------------

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149	MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20145	MILANO	Via Rossetti, n° 17
20017	RHO	Via Livello, n° 24
20025	LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
27100	PAVIA	Viale Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058	VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

10138	TORINO	Via Villarbasse, n° 16
12100	CUNEO	Via Fossano, n° 6

TRIVENETO

31100	ODERZO-TREVISO	Via Garibaldi, n° 17
33057	PALMANOVA-Udine	Via Trieste, n° 7

TOSCANA

50018	Sede Regionale TOSCANA (Scandicci-Firenze, Prato, Livorno, Pistoia, Cascina-Pisa) Via Pisana, n° 200/A-B	
-------	--	--

EMILIA ROMAGNA

41014	CASTELVETRO DI MODENA	Via Montefiorino, n° 12
-------	-----------------------	-------------------------

LAZIO

00141	ROMA	Via Monte Bianco, n° 119
-------	------	--------------------------

CAMPANIA

80134	NAPOLI	Via Armando Diaz, n° 8
81100	CASERTA	V.le Dei Bersaglieri, n° 11
81031	AVERSA	Via S. D'aquisto, n° 73
80023	CAIVANO	Via Mercadante, n° 10
80056	ERCOLANO	Via Panoramica, n° 60
82018	SAN GIORGIO DEL SANNIO	Via Roma, n° 95
80059	TORRE DEL GRECO	Via Vittorio Veneto, n° 26

PUGLIA

71100	FOGGIA	Via Zuretti, n° 11
-------	--------	--------------------

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, 9; **LEGNANO** - Via XXIX Maggio, 59; **RHO** - Corso Europa, 140; **CORSICO** - Via Garibaldi, 52/A; **LODI** - Via Bassiano, 19; **PAVIA** - Viale Lungoticino Visconti, 7/B; **SARONNO** - Via San Pietro, 36; **MONZA** - Via San Pio X, 2; **CREMA** - Via Santa Chiara, 9

2013

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

**La CONFAPPI
offre ai propri iscritti:**

- assistenza alle locazioni, compresa registrazione telematica e gestione;
- assistenza ai condomini;
- assistenza in materia di esproprio e di edilizia residenziale pubblica;
- tutela del consumatore immobiliare;
- assistenza in materia di multiproprietà;
- assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- assistenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- invio gratuito della rivista "Il Piccolo Proprietario";
- corsi di formazione e di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- tenuta del registro degli amministratori a garanzia della professionalità e tenuta dei regolamenti condominiali;
- elaborazione paghe e contributi portieri e badanti.

UNITI E NUMEROSI PER CONTARE