
FIAIP® NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO  ORE

Mensile di aggiornamento e approfondimento
in materia di
immobili, ambiente, edilizia e urbanistica



Numero 29 - febbraio 2016

n. 29 – chiuso in redazione il 3 febbraio 2016

Sommario

	Pagina
NEWS	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	16
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	17
APPROFONDIMENTI	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA E PUBBLICITA' IMMOBILIARE	
L'INFORMAZIONE ENERGETICA NEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI – ANALISI DELLA NORMATIVA REGIONALE	
<i>Il 26 giugno 2015 sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i tre decreti attuativi della L. n. 90/2013, di conversione del D.L. n. 63/2013, legge che ha modificato il D.lgs. n. 192/2005 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, adeguandolo alla Direttiva 2010/31/UE.</i>	
A cura di Ivan Meo – Giuseppe Donato Nuzzo – Angelo Pesce	22
L'ESPERTO RISPONDE	
Ambiente, edilizia e urbanistica, immobili	47



GRUPPO²⁴ORE

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Via Monte Rosa 91- 20149 Milano

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Roma

Comitato scientifico e Coordinamento Editoriale FIAIP: Centro Studi FIAIP – Delegato nazionale **Marco Magaglio**

© 2016 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

www.tecnici24.ilsole24ore.com

News

Mercato immobiliare e mutui

- **Fiaip: nel 2015 compravendite in aumento del 7%, prezzi in calo del 2,5%. «Sconto» medio dal 15 al 10%**

Nel 2015 gli indicatori del mercato immobiliare sono tornati positivi con l'eccezione dei prezzi che sono ancora in calo: sono i risultati preliminari **dell'Ufficio studi Fiaip**. Nel dettaglio le compravendite sono salite del 7%, il tempo medio di vendita è sceso da 9 a 7 mesi e lo sconto medio è passato dal 15% al 10%.

Solo i prezzi non si sono ancora ripresi con un calo del 2,5%. Una svolta positiva potrebbe arrivare dalla legge di stabilità che, **spiega il presidente Fiaip, Paolo Righi**, "per la prima volta dal 2011 cerca di aiutare il mercato dopo che, dal 2008, le tasse sono salite del 160% dal 2008, le compravendite si sono dimezzate e la filiera ha perso 800 mila posti di lavoro". In particolare il taglio della Tasi sulla prima casa "non farà ripartire il mercato ma rimette oltre 3 miliardi nelle tasche degli italiani e ribadisce la regola che non si può tassare un bene che non produce reddito come la prima casa". Per l'associazione tra le norme positive della legge c'è anche quella sul leasing immobiliare: "dobbiamo aspettare i decreti attuativi ma sostituisce il rent to buy e lo rende più semplice". Per Righi è importante questo segnale positivo per il mercato perché "con i problemi delle banche gli italiani non sanno dove mettere i soldi".
(Il Sole 24ORE – Casa24, 26 gennaio 2016)

- **Abi: mutui in crescita del 97% a 49,8 miliardi di euro nel 2015**

L'incidenza delle surroghe sul totale dei nuovi finanziamenti è stata pari a circa il 31% nel corso dell'intero esercizio

Martedì l'indicatore di fiducia dell'Istat ha segnato il top degli ultimi 21 anni per quel che riguarda le famiglie. E ieri, dall'Abi, sono arrivati alcuni dati che confermano come il driver della ripresa, in questo momento, sembra essere rappresentato dalle famiglie e dalle loro scelte di consumo e investimento. C'è, in effetti, una serie di segnali positivi che emergono per le nuove erogazioni di prestiti bancari: sulla base di un campione rappresentativo di banche (che rappresentano oltre l'80% del mercato) nell'intero 2015 le nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili da parte delle famiglie hanno registrato un incremento annuo del +97,1% rispetto al medesimo arco temporale dello scorso anno.

Più in dettaglio, i dati relativi al periodo gennaio-dicembre del 2015 evidenziano la forte ripresa del mercato dei finanziamenti alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Nell'intero 2015, l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è stato pari a 49,826 miliardi di euro rispetto ai 25,283 miliardi dello stesso periodo del 2014. L'incremento su base annua è, quindi, del 97,1%.

L'incidenza delle surroghe sul totale dei nuovi finanziamenti è pari, nell'intero 2015, a circa il 31%, continua l'Abi. L'ammontare delle nuove erogazioni di mutui nel 2015 è anche superiore di più del doppio sia al dato del 2013, quando si attestarono sui 19,085 miliardi di euro, sia al valore del 2012 (20,712 miliardi di euro). I mutui a tasso variabile rappresentano, nell'intero 2015, il 42,8% delle nuove erogazioni complessive; nei mesi più recenti sono in forte incremento i mutui a tasso fisso che hanno raggiunto a dicembre 2015 i 2/3 delle nuove erogazioni, erano il 25% dodici mesi prima, prosegue Abi.

La forte ripresa delle nuove erogazioni si sta riflettendo anche sul totale dei mutui in essere delle famiglie. Sulla base degli ultimi dati disponibili, relativi a fine novembre 2015, l'ammontare complessivo dei mutui in essere delle famiglie ha registrato un variazione positiva dello 0,5% nei confronti di fine novembre 2014, confermando, pertanto, la ripresa del mercato dei mutui. Anche i dati rilasciati ieri dall'osservatorio immobiliare di Casa.it confermano, del resto, che il mercato immobiliare ha ricominciato a muoversi e che a fine 2015 per quel che riguarda le compravendite è risultata in aumento tanto la domanda (+3,9%) quanto l'offerta di abitazioni.

(Il Sole 24ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 29 gennaio 2016)

■ **Immobiliare, più vicine le regole europee sui mutui residenziali**

Approvato, lo scorso mercoledì 20 gennaio in Consiglio dei ministri, il decreto legislativo di attuazione della direttiva 2014/17/UE. Si tratta della cosiddetta direttiva mutui, che l'Europa ci chiede di recepire, entro il 21 marzo prossimo, per adeguare il nostro Paese alle regole comuni fissate dal parlamento e dal consiglio europeo in materia di stipula di mutui ipotecari per l'acquisto di abitazioni, nonché sui mutui per acquisto o conservazione del diritto di proprietà su terreni o immobili realizzati o in progetto.

Il decreto introduce l'obbligo di tutele, sia per chi sottoscrive il prestito, sia per la banca che lo concede. Nel primo caso il cliente ha diritto a informazioni dettagliate sia sulle clausole del finanziamento, sia sul calcolo del Taeg. Nel secondo caso, l'istituto finanziatore deve adottare procedure più standardizzate e definite sia per la valutazione dell'immobile, sia per valutare il merito creditizio del richiedente.

Tutte le informazioni nel Pies

Le informazioni precontrattuali dovranno essere a disposizione del cliente in un apposito prospetto: il Pies, cioè il Prospetto informativo europeo standardizzato. Il cliente ha inoltre diritto a spiegazioni chiare, complete e comprensibili sul calcolo del tasso complessivo finale, cioè il Taeg. Tra le altre cose, l'istituto finanziatore, deve includere nel Pies informazioni per consentire il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato, valutarne le implicazioni e prendere una decisione informata. Prima di decidere di sottoscrivere il mutuo il cliente ha diritto a un periodo di sette giorni, per aver modo di confrontare le diverse offerte.

L'istituto finanziatore non può risolvere il contratto di credito o modificarlo inserendo clausole svantaggiose motivandole con una non corretta valutazione del merito creditizio.

Indagini sul merito creditizio, anche presso la centrale rischi

La concessione del credito dovrà essere preceduta da una procedura più strutturata e definita, sia per quanto riguarda la valutazione del merito del cliente, sia per quanto riguarda l'immobile. Le informazioni fornite dal cliente potranno essere verificate e integrate attingendo a varie banche dati. Su questo si dovrà pronunciare la Banca d'Italia con un provvedimento attuativo (di recepimento delle apposite Linee Guida dell'Autorità Bancaria Europea). Se viene aumentato l'importo del credito, la valutazione del merito deve essere nuovamente effettuata sulla base di documenti aggiornati.

I finanziatori devono poter avere accesso alla centrale dei rischi e alle altre banche dati senza discriminazione.

Standard armonizzati per valutare gli immobili

Anche la valutazione dell'immobile dovrà seguire una procedura definita. I finanziatori sono infatti obbligati ad applicare «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili residenziali ai fini della concessione di credito garantito da ipoteca». Stessa cosa per soggetti terzi incaricati. Anche il tecnico che effettua la valutazione dovrà rispondere a requisiti professionali e di competenza che saranno definiti dalla Banca d'Italia.

Il testo fa un espresso richiamo ai listini dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Regolamentate le consulenze al credito

Il testo crea la figura del consulente al credito, aprendo la strada a un nuovo segmento di attività per i servizi immobiliari retail. La consulenza è attività nettamente separata sia dall'attività di finanziamento, sia da quella dell'intermediazione.

Il consulente al credito è al servizio del cliente ed è obbligato a: agire nel migliore interesse del consumatore; acquisire informazioni aggiornate sulla sua situazione personale e finanziaria; fornire al consumatore una raccomandazione personalizzata in merito al contratto di credito che sia adeguata rispetto ai suoi bisogni e situazione personale e finanziaria, tenuto anche conto dei possibili rischi per tutta la durata del contratto di credito proposto. Al cliente deve essere proposto «un numero sufficientemente ampio di contratti di credito disponibili sul mercato».

Inadempimento del mutuatario

Prima di pignorare l'immobile per inadempienza o ritardo nei pagamenti, il finanziatore è obbligato ad adottare procedure per gestire i rapporti con i consumatori in difficoltà nel rispettare le scadenze dei pagamenti. La Banca d'Italia potrà specificare questi obblighi a carico della banca. Inoltre è possibile prevedere nel contratto che, in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporti l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccedenza.

Pubblicità e norme anti "pacchetto"

Le norme prevedono infine che il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (Cicr), su proposta della Banca d'Italia, precisi le caratteristiche degli annunci pubblicitari, le relative modalità di divulgazione e i criteri per la definizione dell'esempio rappresentativo. Viene vietata la commercializzazione abbinata da parte di uno stesso istituto di credito, di prodotti o servizi finanziari necessari alla conclusione del contratto.

(Massimo Frontera, Il Sole 24ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 29 gennaio 2016)

■ Mutuonline: il 2015 si chiude con record di surroghe e tasso fisso

Il secondo semestre 2015 ha registrato la conferma dei due trend principale dell'anno appena concluso: secondo Mutuonline.it, infatti, «le surroghe si sono attestate al 66,7% delle erogazioni, seguiti con il 27,1% dai mutui per acquisto della prima casa, in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2014»; e il tasso fisso si è confermato protagonista nelle scelte degli italiani «con il 75,5% delle sottoscrizioni rispetto al tasso variabile per il quale si è registrato il 22,5%, in calo rispetto al secondo semestre del 2014».

Per quanto riguarda la durata, invece, la maggioranza dei mutui erogati in Italia è sottoscritto per 20 anni (il 28,2%) e 15 anni (il 22,2%). Inoltre, «si evidenzia che negli ultimi sei mesi del 2015 è ammontata al 26,9% la richiesta di mutui per le classi di Loan-to-Value (LTV) tra il 71 e l'80% del valore dell'immobile, con il 19,4% dei mutui effettivamente erogati che conferma un tale LTV».

«L'importo medio dei mutui erogati è stato pari a 117.161€ in calo rispetto al secondo semestre del 2014 (121.798€). A livello di localizzazione geografica i mutui erogati si sono distribuiti per il 41,3% nel Centro, seguiti dal Nord Italia con il 38,4%, dal Sud (14,6%) e dalle Isole (5,7%)».

(Il Sole 24ORE – Casa24, 18 gennaio 2016)



Immobili & Edilizia

■ In arrivo la SCIA unica nazionale

La proposta del Ministro per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione Maria Anna Madia, in attuazione delle deleghe previste dalla legge 7 agosto 2015, n. 124 "Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche", pubblicata su GU n.187 del 13/8/2015 ed entrata in vigore il 28 agosto del 2015, ha raccolto consensi nel Consiglio dei Ministri che ha varato, in esame preliminare, un decreto legislativo di modifica così come previsto agli artt. 2 (Conferenza di Servizi), 4 (Norme per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi) e 5 (Segnalazione certificata di inizio attività, silenzio assenso, autorizzazione espressa e comunicazione preventiva).

Nell'ottica di semplificare il più possibile le procedure amministrative e di ridurre al minimo i tempi di attesa, così come richiesto su più fronti dai tecnici e dagli stessi cittadini, il Ministro Madia prosegue sul cammino dello snellimento burocratico.

Per quanto riguarda in particolare l'art. 5 della L. 124/2015, quello relativo alla SCIA, silenzio assenso, autorizzazione espressa e comunicazione preventiva; al comma 1 è esplicitamente espresso che il Governo dovrà adottare, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore della Legge, uno o più decreti legislativi per l'individuazione dettagliata dei procedimenti oggetto di SCIA o di silenzio assenso (ai sensi degli artt. 19-20, L. 241/1990), nonché di quelli per i quali è necessaria l'autorizzazione espressa e di quelli per i quali è sufficiente una comunicazione preventiva, sulla base dei principi e criteri direttivi desumibili dagli stessi articoli, dei principi del diritto dell'UE relativi all'accesso alle attività di servizi e dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.

In virtù di questo vincolo, il CdM ha varato un decreto che fissa l'adozione di un Modello unico e standardizzato di SCIA, valido su tutto il territorio nazionale, che la Pubblica Amministrazione destinataria della Segnalazione Certificata, si impegnerà a pubblicare sul proprio sito istituzionale; tale Modello dovrà essere consegnato ad un unico ufficio (anche questo segnalato dalla Pubblica Amministrazione) personalmente, oppure inviato in via telematica. Nota rilevante è che l'eventuale richiesta di documentazione integrativa oltre quella normalmente prevista, potrà essere considerata inadempienza da parte dell'ufficio preposto e dunque sanzionabile sotto il profilo disciplinare. Ma vediamo uno schema di sintesi con i dettagli relativi alle modifiche all'art. 19 della L. 241/1990.

Bozza di decreto legislativo per la modifica dell'art. 19, L. 241/1990

La SCIA potrà utilizzarsi per tutte le procedure per le quali le Amministrazioni potranno accertarne la regolarità dell'attività, senza dover effettuare valutazioni discrezionali.

<p>Avvio ed esercizio attività</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Siano esse attività produttive o edilizie, la SCIA è sempre "unica" e in essa sono contenute tutte le segnalazioni, le asseverazioni, le comunicazioni e le notifiche necessarie; • in caso di rilascio di autorizzazioni espresse, viene indetta la Conferenza di Servizi e l'avvio dell'attività è subordinata al rilascio delle stesse; • l'Amministrazione che riceve la SCIA la trasmette alle altre amministrazioni competenti per il controllo dei requisiti e dei presupposti della SCIA, entri 60 gg.; • entro gli ultimi 10 gg. del termine previsto, dovranno essere comunicate le motivazioni per l'adozione di provvedimenti (di autorizzazione o di diniego); 	
<p>Diniego</p>	<ul style="list-style-type: none"> • laddove viene accertata la non rispondenza dei requisiti e dei presupposti entro i 60 gg. dal ricevimento della SCIA, l'amministrazione vieta la prosecuzione dell'attività; • il privato viene invitato a conformare l'attività intrapresa e a provvedere alle misure necessarie entro un limite di 30 gg. (decorso il termine, l'attività verrà vietata); 	
<p>Attività soggette</p>	<ul style="list-style-type: none"> • attività di privati per le quali sussiste un pubblico interesse alla conoscenza da parte della P.A. (ove previsto, verrà richiesta anche l'asseverazione di un tecnico abilitato); 	<p>Comunicazione preventiva</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • attività di privati la cui verifica di rispondenza ai requisiti e ai presupposti di legge, non comporti valutazioni discrezionali da parte della P.A. 	<p>SCIA</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • attività i cui presupposti e requisiti richiedono valutazioni discrezionali da parte della P.A. in base a specifiche normative 	<p>Autorizzazione espressa</p>
	<p>Con successivi decreti saranno individuati i procedimenti soggetti ai regimi amministrativi suddetti e quelli per i quali varrà il silenzio/assenso</p>	
<p>Presentazione e attestazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • per l'avvio e l'esercizio di attività produttive o edilizie, le istanze, le SCIA o le comunicazioni, dovranno presentarsi in via telematica al SUAP o al SUE; • entro 12 mesi sarà reso disponibile il Modello unico standardizzato per tutto il territorio nazionale; 	

	<ul style="list-style-type: none"> • le amministrazioni non potranno chiedere atti, informazioni, segnalazioni, asseverazioni, comunicazioni e notifiche ulteriori rispetto a quanto previsto nei modelli unici; • l'amministrazione all'atto dell'invio telematico, rilascia una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione del Modello, indicando i termini entro i quali l'interessato riceverà risposta o in caso di silenzio, l'assenso.
	<ul style="list-style-type: none"> • Ricordiamo che, sempre in base alla riforma della pubblica amministrazione, l'Amministrazione può annullare d'ufficio la SCIA entro 18 mesi, anche a lavori iniziati.

(Angelo Pesce, II Sole 24ORE – Tecnici24, 26 gennaio 2016)

■ **Produzione nelle costruzioni: +3,8% novembre**

Nel mese di novembre 2015 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha registrato, rispetto al mese precedente, un significativo incremento (+2,9%). Nella media del trimestre settembre-novembre 2015 l'indice è aumentato dello 0,3% rispetto ai tre mesi precedenti.

L'indice corretto per gli effetti di calendario a novembre 2015 è aumentato del 3,8% in termini tendenziali (i giorni lavorativi sono stati 21 contro i 20 di novembre 2014). Nella media dei primi undici mesi dell'anno l'indice è diminuito del 2,0% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A novembre 2015 l'indice grezzo ha segnato un aumento tendenziale del 7,5% rispetto allo stesso mese del 2014. Nella media del periodo gennaio-novembre 2015 l'indice è sceso dell'1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

(II Sole 24ORE – Tecnici24, 19 gennaio 2016)

■ **Costi di costruzione di un fabbricato residenziale, a novembre invariato rispetto al mese precedente**

Nel mese di novembre 2015, l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale rimane invariato rispetto al mese precedente e aumenta dello 0,5% nei confronti di novembre 2014. Si ricorda che questo indice misura la variazione dei costi diretti di realizzazione di un fabbricato residenziale prendendo in considerazione la mano d'opera, i materiali e i trasporti e noli necessari alla sua realizzazione.

L'indice del costo di costruzione di un tronco stradale con tratto in galleria diminuisce dello 0,1% rispetto al mese precedente e dell'1,0% rispetto allo stesso mese del 2014; l'indice senza tratto in galleria diminuisce dello 0,2% rispetto al mese precedente e dell'1,3% rispetto allo stesso mese del 2014.

A novembre 2015, alla variazione tendenziale dell'indice del fabbricato residenziale contribuiscono l'aumento del gruppo di costo manodopera (+0,9 punti percentuali) e la diminuzione di quello materiali (-0,4 punti percentuali).

Il contributo maggiore alla diminuzione tendenziale degli indici deriva, sia per il tratto in galleria sia per quello senza galleria, dal calo dei costi dei materiali (rispettivamente -1,2 e -1,7 punti percentuali).

(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 19 gennaio 2016)

■ Oltre due milioni di case italiane versano in pessime condizioni

Un'analisi condotta da Confartigianato rileva che un quinto delle case italiane è vecchio e in cattivo stato. Il bonus edilizio rappresenta una spinta per ristrutturarle.

L'analisi di Confartigianato. Un'analisi condotta da Confartigianato rileva che, in Italia, un quinto delle case è vecchio e in cattivo stato. Infatti, sono ben 2.051.808, una cifra che corrisponde al 16,8% del totale, gli edifici residenziali che si trovano in mediocre e pessimo stato di conservazione. La percentuale sale al 21,1% se si considerano gli edifici costruiti prima del 1981 e, al contrario, si riduce al 4,7% per quelli fabbricati tra il 1981 e il 2011.

In totale in Italia si contano 12.187.698 edifici residenziali – l'84,3% degli edifici totali – con 31.208.161 abitazioni. Gli edifici comprendono case unifamiliari, ville, villette, case a schiera, palazzine in complessi residenziali e condomini o palazzine con negozi o sedi di attività economiche in genere a piano strada. I tre quarti (74,1%) degli edifici residenziali italiani sono stati costruiti prima del 1981 ed hanno quindi 35 anni ed oltre di vita, mentre le realizzazioni più recenti sono il rimanente 25,9%.

Distribuzione dei disagi. Il record negativo si registra in Sicilia, che possiede il 26,8% del totale degli edifici residenziali in mediocre o pessimo stato di conservazione. A seguire la Calabria, con il 26,2%, e la Basilicata, con il 22,3%. La situazione migliora in Umbria e in Trentino Alto Adige, in cui la quota di case in cattive condizioni è la più bassa d'Italia, compresa entro il 10,7%. Segue la Toscana, con l'11,5%.

A livello provinciale il primato negativo va a Vibo Valentia dove è più diffuso il cattivo stato delle case (31,4% del totale), seguita da Reggio Calabria (31,3%) e Catanzaro (25,8%). Al capo opposto della classifica le province più virtuose sono Prato (8,2%), Bolzano (8,5) e Siena (8,5%).

Le pessime condizioni delle case gonfiano anche le bollette energetiche. Lo studio di Confartigianato, inoltre, ha evidenziato che le cattive condizioni delle case, "oltre a mettere a rischio la sicurezza dei cittadini, contribuiscono a gonfiare la bolletta energetica", tanto è vero che il comparto residenziale determina il 28,8% dei consumi finali di energia. Un dato importantissimo se viene confrontato con i consumi assorbiti dai trasporti su strada, pari al 27,7%, e dall'industria, del 22,7%.

I bonus fiscali per ristrutturazioni e risparmio energetico previsti dalla legge di Stabilità hanno decisamente stimolato il miglioramento delle abitazioni di molti italiani. Perciò la confederazione nazionale degli artigiani ritiene che essi dovrebbero essere resi "stabili e permanenti". Ciò contribuirebbe alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, al risparmio e all'efficientamento energetico, alla difesa dell'ambiente, nonché al rilancio delle imprese delle costruzioni e all'emersione di attività irregolari.

(Ivan Meo, Il Sole24 ORE – Tecnici24, 18 gennaio 2016)

■ **Bonus all'edilizia, le novità 2016 sugli incentivi a efficienza e recupero spiegate dalle Entrate**

L'Agenzia del ministero dell'Economia ha aggiornato la guida alle detrazioni fiscali del 50% e del 65%

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato l'aggiornamento della guida sugli sgravi fiscali del 50% e del 65%, rispettivamente per chi ristruttura l'abitazione o aumenta il livello di efficienza energetica .

La guida recepisce le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016. In particolare, la manovra di fine anno ha prorogato al 31 dicembre 2016 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef del 50% per i lavori ristrutturazione edile, confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. Dal 1° gennaio 2017 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

La legge di stabilità 2016 ha inoltre prorogato la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione. Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016. A prescindere dalla somma spesa per i lavori di ristrutturazione, la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro e ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Infine, fino al 31 dicembre 2016 è prevista una detrazione più elevata per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive. La detrazione è pari al 65% delle spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016. L'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di 96.000 euro.

(Massimo Frontera, Il Sole 24ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 3 febbraio 2016)

■ **Bonus per l'acquisto della prima casa: anche l'Iva è al 2 per cento**

In caso di acquisto di una nuova abitazione, non si perde se si rimane in possesso di quella vecchia per non oltre un anno

La legge di Stabilità per il 2016 ha ampliato i casi in cui si può beneficiare dell'agevolazione per l'acquisto della "prima casa": in sintesi, dell'agevolazione si può avvalere anche chi sia già proprietario di una abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" a condizione che, una volta effettuato il nuovo acquisto, la casa in passato acquisita con il beneficio fiscale sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto. Fino a tutto il 2015, per comprare una "prima casa" invece occorreva prima vendere la casa già posseduta e poi comprarne un'altra.

Le nuove norme sull'agevolazione per l'acquisto della "prima casa" sono state oggetto, durante Telefisco 2016 di numerose risposte da parte dell'agenzia delle Entrate.

Anzitutto è stato chiarito che la nuova disciplina riguarda, oltre che i contratti di acquisto soggetti a imposta proporzionale di registro (ove si applicano l'aliquota del 2 % oppure quella dell'1,5% se l'acquisto della "prima casa" avviene mediante un leasing abitativo), anche:

a) ai contratti imponibili a Iva (ove si applica l'aliquota del 4 per cento in luogo dell'aliquota ordinaria del 10 per cento);

b) agli acquisti a titolo gratuito (e, cioè, per effetto di successione a causa di morte o di donazione), nei quali l'agevolazione "prima casa" vale ad abbattere alla misura fissa (attualmente stabilita in euro 200) ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale.

Il dubbio sorgeva perché l'imperfetto testo della nuova norma sembrava far riferimento ai soli acquisti per i quali fosse applicabile l'aliquota del 2% dell'imposta di registro.

Sul tema degli acquisti a titolo gratuito, le Entrate precisano che, nell'atto di donazione o nella dichiarazione di successione con cui si acquista il nuovo immobile in regime agevolato, deve risultare l'impegno a trasferire entro un anno l'immobile preposseduto.

È poi stato affrontato un peculiare tema di "diritto transitorio", e cioè il problema che si pone nel caso del contribuente che abbia acquistato il 1° ottobre 2015 una casa senza l'agevolazione "prima casa" (non potendola chiedere, in quanto titolare di un'altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa") e che entro il 30 settembre 2016 venda l'abitazione preposseduta (rispettando quindi il termine annuale per la vendita della "prima casa" di cui il contribuente sia già titolare all'atto del nuovo acquisto). Ci si chiede dunque se costui potrà chiedere il rimborso delle maggiori imposte versate per l'acquisto effettuato nel 2015 rispetto al prelievo che sarebbe stato praticato se fosse stata applicata l'agevolazione "prima casa".

L'Agenzia risponde negativamente a questa domanda: la nuova disciplina trova applicazione in relazione agli atti di acquisto di immobili posti in essere a decorrere dal 1° gennaio 2016 e, quindi, per gli atti conclusi prima di tale data non può essere richiesto il rimborso delle eventuali maggiori imposte versate rispetto a quelle che sarebbero state dovute in applicazione delle nuove disposizioni né spetta un credito d'imposta.

L'Agenzia delle Entrate ha affrontato inoltre il tema del credito d'imposta (articolo 7, legge 448/1998): chi vende una casa acquistata con l'agevolazione "prima casa" e poi, entro un anno, acquista un'altra "prima casa", beneficia di uno sconto fiscale pari alle imposte pagate in sede d'acquisto della casa poi alienata. Si trattava di capire come si interseca questa disciplina (incardinata sul concetto di riacquisto entro un anno dalla vendita) con la nuova normativa che consente di vendere dopo aver acquistato.

Sul punto le Entrate affermano che il credito di imposta spetta al contribuente anche nell'ipotesi in cui egli proceda all'acquisto della nuova abitazione prima della vendita dell'immobile preposseduto: all'atto di acquisto del nuovo immobile con l'agevolazione "prima casa" il contribuente può pertanto fruire del credito di imposta per l'imposta dovuta in relazione al nuovo acquisto.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Quotidiano Edilizia e Territorio, 29 gennaio 2016)

■ Legge di Stabilità 2016 - Novità in tema di tassazione degli immobili

Di seguito illustriamo le principali novità contenute nella Legge di Stabilità 2016 in tema di tassazione degli immobili.

Ivie (co. 16): l'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie) non si applica all'abitazione principale posseduta all'estero, e alle relative pertinenze, nonché alla casa coniugale assegnata all'ex coniuge in seguito ad un provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, a meno che l'immobile in Italia risulti classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. In quest'ultima ipotesi si applica l'aliquota ridotta nella misura dello 0,4% e la detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di € 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione ad abitazione principale. Se l'immobile è adibito ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi in proporzione alla quota per cui la

destinazione stessa si verifica.

Rendite catastali (co. 21-24): dall'1.1.2016 la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e, nella specie, censibili nelle categorie dei gruppi D ed E è effettuata tramite stima diretta.

Requisiti per l'agevolazione «prima casa» (co. 55): viene apportata una modifica all'art. 1, Nota IIbis), Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 26.4.1986, n. 131, ai sensi della quale il proprietario della «prima casa» può acquistarne una nuova con le relative agevolazioni a condizione che il primo immobile sia venduto entro un anno dalla data dell'atto relativo al nuovo acquisto. Se entro tale termine tale alienazione non ha luogo, le imposte di registro e ipocatastali saranno dovute nella misura ordinaria e andrà versata una soprattassa del 30% sulle stesse, ai sensi del co. 4 della stessa Nota IIbis).

Acquisto di unità immobiliari di classe energetica A o B (co. 56): ai fini Irpef è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva sull'acquisto di immobili a destinazione residenziale di classe energetica A o B ceduti dalle imprese costruttrici. La detrazione è ripartita in 10 quote annuali.

Acquisto della «prima casa» tramite contratto di leasing (co. 82): la detrazione del 19% di cui all'art. 15, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 è riconosciuta per i canoni e i relativi importi accessori, per un importo non superiore a € 8.000, e per il prezzo di riscatto per un importo non superiore a € 20.000, relativamente a contratti di leasing finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale, anche da costruire. L'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro un anno dalla consegna e i soggetti interessati devono avere un'età inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria. La detrazione è ridotta del 50% se il soggetto ha un'età pari o superiore a 35 anni.

(II Sole24 ORE – Tecnici24, 20 gennaio 2016)

■ Legge di Stabilità 2016 - Novità in tema di Imu

E' stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale la L. 28.12.2015, n. 208, contenente disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di Stabilità 2016), in vigore dall'1.1.2016, composta di un solo articolo di 999 commi.

Di seguito si illustrano le novità più rilevanti in tema di Imu.

Imu – Immobile concesso in comodato a parenti (co. 10): per le unità immobiliari, con eccezione di quelle nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, la base imponibile Imu è ridotta del 50%. Il relativo contratto deve essere registrato e il comodante deve possedere un solo immobile in Italia, risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato. Tale beneficio si applica anche laddove il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Per fruire dell'agevolazione in esame il soggetto passivo deve presentare la dichiarazione Imu per attestare il possesso dei requisiti sopra illustrati.

Imu – Esenzione terreni agricoli (co. 13): a decorrere dall'anno 2016, l'esenzione dall'Imu di cui alla lett. h) del co. 1 dell'art. 7, D.Lgs. 30.12.1992, n.504, si applica sulla base dei criteri di cui alla C.M. 14.6.1993, n. 9, relativamente ai terreni ricadenti in aree montane e di collina. Sono inoltre esenti da Imu i terreni agricoli:

- > posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1, D.Lgs. 29.3.2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- > ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A, L. 28.12.2001, n.448;
- > a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Imu – Riduzione per immobili locati a canone concordato (co. 53): per gli immobili locati a canone concordato di cui alla L. 9.12.1998, n. 431, l'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune è ridotta al 75% (nuovo co. 6bis all'art. 13, D.L. 201/2011).
(II Sole24 ORE – Tecnici24, 20 gennaio 2016)

Condominio

■ **Il creditore del condominio si difende cercando soluzioni nelle pieghe della normativa**

L'attuazione pratica delle disposizioni e dei meccanismi contenuti nella legge 220/12 ha evidenziato come la pretesa creditoria maturata dal fornitore nei confronti del Condominio rischi di rimanere non soddisfatta. In base all'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini». Il creditore del condominio, pertanto, ottenuto il titolo, ottenuti dall'amministratore i dati dei morosi (anche utilizzando la procedura d'urgenza di cui all'articolo 700 del Codice di procedura civile), deve agire esecutivamente in danno dei singoli morosi. E solo dopo aver esaurito tutte queste azioni - o dimostrato l'incapienza del patrimonio del moroso – può aggredire il “virtuoso” per il credito non ancora soddisfatto.

Il creditore, potendo agire esecutivamente contro i singoli morosi solo per la rispettiva quota millesimale è, così, costretto, prima di aggredire i virtuosi, a promuovere ed esaurire tante azioni esecutive quanti sono i morosi. Una volta arrivato al condomino virtuoso, però, non solo non potrà richiedere il rimborso di tutte le spese sostenute per le precedenti azioni esecutive, ma soprattutto potrà agire solo ed unicamente entro il limite delle quote dovute in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà (si segnala come alcuni autori ritengano, invece, che il virtuoso risponda per l'intera quota del moroso).

Ammesso e non concesso che un creditore abbia il coraggio, il tempo e il denaro per intraprendere questo tortuoso percorso, lo stesso è comunque insidioso in quanto sussistono ancora questioni irrisolte o comunque dibattute come per esempio: la necessità o meno di notificare anche al moroso il titolo in precedenza già ritualmente notificato al condominio (per la Cassazione, sentenza 177/2012 e il Tribunale di Napoli, sentenza del 12 marzo 2012 e non è necessaria una nuova notifica; di avviso contrario ancora la Cassazione, sentenze 1289/12 e 23693/11 e il Tribunale di Nocera Inferiore, sentenza del 30 aprile 2014); l'identificazione del moroso: si tratta del condòmino moroso relativamente e limitatamente a quel singolo fornitore o colui che è genericamente moroso nei confronti del condominio? E ancora, nel caso in cui i condòmini siano tutti morosi o tutti virtuosi o se manca l'amministratore, trova comunque applicazione l'articolo 63 delle Disposizioni?

Nella legge 220/12 si trovano però anche elementi che dovrebbero rendere il creditore più tranquillo nella contrattazione con il condominio; infatti: 1) l'amministratore ha l'obbligo, in base all'articolo 63 delle Disposizioni, di fornire i dati dei condòmini morosi al creditore che ne faccia richiesta e pertanto il creditore è liberato dall'onere di dover provvedere autonomamente

al reperimento di queste informazioni, indispensabili per l'azione giudiziale; 2) l'amministratore ha l'obbligo, in base all'articolo 1129 del Codice civile, di agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio. L'amministratore, pertanto, ben può evitare o comunque anticipare l'azione giudiziale del creditore, ponendo in essere tempestivamente le azioni a tutela del credito del condominio così da estinguere l'obbligazione contratta verso il terzo fornitore; 3) in base all'articolo 1135, n. 4 del Codice civile: «in caso di opere di manutenzione straordinaria e innovazione, l'assemblea deve preventivamente costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori (...) e il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti». Non sono, però, rari i casi in cui il fondo viene deliberato ma materialmente non costituito o i cui denari sono utilizzati per spese differenti o aggrediti da altri creditori del Condominio; 4) In base all'articolo 1129, n. 7 del Codice civile l'amministratore deve far transitare le somme ricevute sul conto corrente: per quanto i commentatori abbiano - e continuano a farlo - escluso la pignorabilità del conto corrente, la giurisprudenza (Tribunale di Milano, sentenza del 27 maggio 2014 e di Reggio Emilia del 15 maggio 2014) ha chiaramente optato per la pignorabilità, con ovvi effetti positivi per il creditore.

Per completezza si ricorda come, anche nella realtà condominiale, nei casi in cui è la legge stessa a qualificare l'obbligazione come solidale (articolo 2055 del Codice civile) il creditore ben può richiedere l'intero importo al singolo condomino (responsabilità in base all'articolo 2043 del Codice civile per fatto doloso/colposo che cagioni ad altri un danno ingiusto; o in base all'articolo 2051 del Codice civile: risarcimento del danno causato da cose in custodia) ma si tratta di ipotesi chiaramente residuali.

(Chiara Magnani, *Il Sole 24 ORE* - Quotidiano del Condominio, 3 febbraio 2016)

Rassegna di normativa

(G.U. 2 febbraio 2016 n. 26)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 novembre 2015

Modalità operative per la redazione delle relazioni periodiche in materia di Servizi di interesse economico generale (SIEG).

(G.U. 18 gennaio 2016, n. 13)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO COMUNICATO

Espropriazione definitiva in favore del Ministero dello sviluppo economico degli immobili siti nel Comune di Pescopagano nell'ambito del progetto n. 39/60/COM/6057/01 «strada di collegamento dell'abitato di Muro Lucano con la S.S. 401 Ofantina» 1° lotto.

(G.U. 18 gennaio 2016, n. 13)

MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE DECRETO 24 dicembre 2015

Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione e criteri ambientali minimi per le forniture di ausili per l'incontinenza.

(G.U. 21 gennaio 2016, n. 16)

LEGGE 22 gennaio 2016, n. 9

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 novembre 2015, n. 185, recante misure urgenti per interventi nel territorio. Proroga del termine per l'esercizio delle deleghe per la revisione della struttura del bilancio dello Stato, nonché per il riordino della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa.

(G.U. 23 gennaio 2016, n. 18)

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE COMUNICATO

Saggio degli interessi da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali.

(G.U. 25 gennaio 2016, n. 19)

LEGGE 28 gennaio 2016, n. 11

Deleghe al Governo per l'attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

(G.U. 29 gennaio 2016, n. 23)

Rassegna di giurisprudenza



Immobili e fisco

■ Corte di cassazione - Sezione II civile - Sentenza 15 gennaio 2016 n. 528

Le soffitte utilizzate come "zona letto" sono escluse dal computo dell'abitazione di "lusso"

Se dei locali sono accatastati come soffitta e sono privi di abitabilità ma, di fatto, sono utilizzati come "zona letto" comunque non possono rientrare nel calcolo della superficie utile a qualificare un'abitazione come di lusso. Restano salve, quindi, le agevolazioni sull'acquisto dell'immobile ai fini IVA.

L'importante principio è stato stabilito dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 528 del 15 gennaio 2016 che ha respinto la tesi dell'Agenzia delle entrate di Perugia secondo cui la concreta e preordinata abitabilità di talune superfici di un immobile, nella circostanza una soffitta accatastata come tale ma adibita a "zona letto", consentono di ritenerle utili ai fini del calcolo di quella complessiva per stabile se un'abitazione è "di lusso" o meno.

Quanto statuito dai giudici di legittimità, che invero hanno soltanto confermato il corretto operato di quelli di merito, appare di significativa importanza con riferimento a tutte quelle situazioni (altroché infrequenti) in cui dei locali di casa, rientranti per legge nella "base di calcolo" della superficie per l'individuazione del carattere di lusso di un'abitazione, di fatto sono utilizzati "ai fini abitativi". Basti pensare alle "cantine" utilizzate come "tavernetta" alle "soffitte" utilizzate come palestra personale o "camera per gli ospiti".

Questi sono i fatti di causa. Una contribuente aveva acquistato un immobile fruendo delle agevolazioni IVA previste per le abitazioni non di lusso ma l'Agenzia delle entrate emetteva nei suoi confronti un avviso di accertamento rettificando le dichiarazioni sul carattere non "di lusso" dello stesso rese all'atto del rogito e liquidando l'imposta, quindi, in misura ordinaria.

Per l'Ufficio perugino il bene immobile acquistato era da considerarsi di lusso giacché costituito da un unico alloggio con una superficie "utile" superiore a 200 metri quadrati, con esclusione di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale, posto auto, nonché con una pertinenza scoperta di dimensioni superiori addirittura a sei volte l'area coperta.

La contribuente, quindi, impugnava vittoriosamente l'atto innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Perugia che lo annullava. La sentenza dei giudici di prime cure, appellata dall'Agenzia delle entrate, veniva poi confermata dalla Commissione Tributaria Regionale Umbria, con sentenza n. 134/2012/4, depositata il 10.7.2012. Per quest'ultima non potevano assumere alcun rilievo, ai fini del calcolo della volumetria dell'immobile, le superfici che erano classificate catastalmente come soffitta in quanto prive dell'abitabilità (secondo le disposizioni contenute nel regolamento edilizio del comune su cui insisteva l'immobile della contribuente

che la agganciava, per quel che concerne l'altezza minima, ad una misura superiore a quella riscontrata in una perizia giurata).

Per altro, la CTR Umbria rilevava che l'immobile aveva anche una superficie utile inferiore a 200 metri quadrati <<ed un rapporto inferiore a sei volte tra superficie coperta e quella scoperta, calcolata quest'ultima al netto della fascia di rispetto stradale>>.

L'Agenzia delle entrate non demordeva e proponeva ricorso per Cassazione prospettando, innanzitutto, la violazione e la falsa applicazione degli artt. 21 tab. A parte II, allegata al DPR n. 633/72, dell'art. I, nota 2-bis della tariffa, parte I, all. A allegata al DPR n. 131/86 e dell'art. 5 del DM 2.8.1969, in quanto la CTR avrebbe disatteso i principi più volte enunciati dai giudici di legittimità che non considerano rilevante la "condizione di astratta abitabilità della superficie" dell'immobile, e valorizzano, per converso, la concreta ed effettiva agibilità preordinata a scopi abitativi.

Nel secondo motivo di ricorso l'Agenzia contestava, invece, il vizio di insufficiente, illogica e contraddittoria motivazione della sentenza impugnata, avendo la CTR Umbria tralasciato di considerare che la "soffitta", sebbene catastalmente risultante come tale, era di fatto utilizzata come "zona letto" e, dunque, doveva essere computata ai fini del calcolo della superficie utile complessiva.

Secondo i giudici di legittimità, invece, il ricorso principale proposto dal Fisco doveva essere ritenuto addirittura inammissibile con conseguente assorbimento del ricorso incidentale. Infatti, secondo i giudici di legittimità l'Agenzia non aveva sottoposto a censura l'affermazione del giudice di appello sull'insussistenza, nel caso di specie, del requisito che l'art. 5 del DM 2.8.1969 aggiunge al fine di individuare il carattere di lusso di un'abitazione. Tale norma, come noto, qualifica come "di lusso" <<Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a 200 metri quadrati (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e 'posto macchina') ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta>>.

La disposizione, in sintesi, stabilisce due principali requisiti che debbono entrambi coesistere ai fini dell'individuazione del carattere di lusso di una abitazione, e cioè la "superficie utile complessiva superiore a 200 metri quadrati" con esclusione dal computo, tra l'altro, delle "soffitte", nonché l'estensione dell'area scoperta di pertinenza della stessa che non deve essere superiore "di oltre sei volte l'area coperta".

Orbene, la CTR, hanno osservato i giudici di legittimità nella sentenza n. 528 del 15 gennaio 2016, oltre ad aver ritenuto non computabile nella superficie utile complessiva le aree catastalmente adibite a soffitta, ha anche escluso "con autonoma ratio decidendi" il secondo requisito citato riguardante il rapporto superfici esterne/interne di pertinenza dell'immobile, correttamente confermando il giudicato della CTP di Perugia. Statuizione, quest'ultima, che non essendo stata impugnata nel ricorso per Cassazione dall'Agenzia - soffermatasi perlopiù sulla questione relativa alla superficie interna accatastata come soffitta – rende lo stesso inammissibile.

(Domenico Pirrò, Il Sole24ORE - Tecnici24, 28 gennaio 2016)

■ **Corte di cassazione - Sezione VI civile - Ordinanza 17 dicembre 2015 n. 25437**

Bonus "prima casa". Il mancato rispetto del termine di diciotto mesi deve essere giustificato da una causa di forza maggiore

Il termine di diciotto mesi per il trasferimento della residenza nell'immobile ubicato in altro Comune non ha natura perentoria salvo impedimenti o eventi determinati da causa di forza maggiore che impediscono oggettivamente il trasferimento della residenza.

Un contribuente, dopo aver acquistato la prima casa usufruendo del beneficio fiscale previsto dall'art.2 del decreto legge n. 12/1985, avendo violato l'obbligo di trasferire la residenza entro 18 mesi dall'acquisto, viene a conoscenza del fatto che non può più beneficiarne.

Il contribuente impugna l'avviso di liquidazione dinanzi alla CTP che respinge il ricorso, ma in secondo grado, invece, la Commissione tributaria regionale ha accolto l'appello "escludendo che il termine perentorio di diciotto mesi fosse perentorio, ritenendo lo stesso meramente sollecitatorio, sostenendo che la decadenza dalle agevolazioni della prima casa fosse ricollegabile solo all'inutile decorso del termine triennale entro cui l'Agenzia deve notificare il relativo avviso di accertamento".

Tuttavia la sentenza della Commissione Tributaria regionale non effettua alcun riferimento al fatto che il mancato trasferimento della residenza, nel caso di specie, fosse riconducibile al verificarsi di un fatto impeditivo, non imputabile alla volontà del contribuente, poiché solo in tal caso la giurisprudenza di legittimità più recente ha precisato che il contribuente non perde il beneficio di cui si discorre. (Cass., VI sez. civ., 17.12.2015, Ord. n. 25437).

L'Agenzia delle Entrate ricorre in Cassazione lamentando la violazione dell'art. 1, comma 1, della Tariffa I, Parte prima, Nota II bis- allegata al DPR 131/1986 norma che impone, per il mantenimento del beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa in altro comune, l'obbligo di trasferimento della residenza entro il termine di 18 mesi.

La Cassazione, con ordinanza 4 gennaio 2016, n. 25, ritiene fondato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate. Secondo gli Ermellini la sentenza della Commissione tributaria regionale nel considerare che il termine di 18 mesi previsto dalla legge, quale condizione per il mantenimento del beneficio fiscale per l'acquisto della prima casa, non avesse natura perentoria si è discostata da un consolidato orientamento giurisprudenziale che in varie pronunce ha già precisato che "per la fruizione dei benefici c.d. prima casa, previsti in caso di acquisto di un immobile in altro comune, l'art. 2 del d.l. 12/1985 (conv. In legge 118/1985) richiede che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto; detto trasferimento, elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, dovendosi però tener conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Ne consegue che il mancato trasferimento entro i termini di legge della residenza non comporta la decadenza dell'agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto" (Cass. sent. 14399/2014; Cass. sent. 7067/2014; Cass. ord. 7764/2014; ord. 16082/2014; 4800/2015; 5015/2015)

In pratica, secondo la Cassazione, il mancato rispetto del termine di 18 mesi per il trasferimento della residenza e per la conservazione del beneficio fiscale della prima casa è possibile solo nel momento in cui il contribuente dimostra che il mancato rispetto di tale obbligo previsto dalla legge sia addebitabile a causa di forza maggiore sopravvenuta dopo

l'acquisto dell'immobile.

La Cassazione accoglie il ricorso dell'Agenzia delle Entrate, e cassa la sentenza della CTR decidendo nel merito i ricorsi del contribuente e concludendo con il loro totale rigetto. **(Leonarda Colucci, II Sole24ORE – Tecnici24, 27 gennaio 2016)**

Edilizia/Immobili

■ Tar Lazio - Sezione I quater - Sentenza 17 ottobre 2015, n. 11831

Una diversa distribuzione degli spazi interni non necessita del permesso di costruire

Il mero spostamento di tramezzi, comportante esclusivamente una diversa distribuzione degli spazi interni, non necessita del permesso di costruire, non determinando un aumento volumetrico dell'immobile. (Tar Lazio, sez. I quater, 17 ottobre 2015, n. 11831).

Il caso. Con ricorso ritualmente notificato, il proprietario di un immobile per civile abitazione sito nel comune di Roma chiedeva l'annullamento della determina dirigenziale con la quale l'Amministrazione comunale gli aveva ingiunto di rimuovere ovvero demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati all'interno del proprio appartamento. A seguito di accesso da parte del Corpo della Polizia Municipale nell'unità immobiliare de qua, i verbalizzanti avevano riscontrato la presenza di interventi edilizi abusivi di ristrutturazione in assenza di titolo abilitativo, tra i quali lo spostamento della postazione originaria della cucina e del servizio igienico attraverso la demolizione dei corrispondenti tramezzi.

La decisione. Il Tribunale adito osserva che il Comune, costituitosi in giudizio, deduca, erroneamente, che i lavori effettuati dal ricorrente siano riconducibili alla fattispecie della ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10 lett. c) del D.R.R. 380/2001 (Testo Unico in materia di edilizia) e pertanto subordinati al rilascio del permesso di costruire. Orbene, il Tribunale adito evidenzia con estrema chiarezza che "l'intervento edilizio comportante esclusivamente una diversa distribuzione degli spazi interni non necessita del permesso di costruire; infatti, è da escludersi che integri aumento volumetrico, il quale richiede il permesso di costruzione, ogni diversa distribuzione in vani, per numero e ampiezza, della identica superficie totale calpestabile".

Il Giudice amministrativo, nel richiamare l'art. 3, comma I, lett. b) e d), del predetto decreto, aggiunge che, qualora gli interventi effettuati "non comportino modifiche del volume e delle superfici o mutamenti della destinazione d'uso, non sono subordinati al preventivo rilascio del permesso di costruire, bensì alla presentazione di una D.I.A.". Pertanto, laddove si riscontri, come nel caso di specie, un mero spostamento di tramezzi non comportante una modificazione delle superfici ovvero la configurazione complessiva di un nuovo organismo edilizio, non è configurabile un abuso edilizio; la realizzazione di tale intervento edilizio, dunque, non necessita di permesso di costruire. In virtù delle motivazioni esposte, il Tar accoglie il ricorso, annullando il provvedimento impugnato.

La disciplina. Giova evidenziare in questa sede che il D.P.R. n. 380/2001, cui fa riferimento la pronuncia in commento, ha subito modifiche ad opera della dal D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2014, n. 80 e dal D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. L'art. 10, rubricato "Interventi subordinati a permesso di costruire" statuisce che "costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: [...] c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee

A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni".

(Luana Giannuzzi, Il Sole24ORE – Tecnici24, 29 gennaio 2016)

Approfondimenti

CERTIFICAZIONE
ENERGETICA E
PUBBLICITA'
IMMOBILIARE



L'informazione energetica negli annunci immobiliari – Analisi della normativa regionale

A cura di Ivan Meo – Giuseppe Donato Nuzzo – Angelo Pesce

UNO SGUARDO ALLA NORMATIVA

§.1. La certificazione energetica. Il quadro normativo nazionale

Il 26 giugno 2015 sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i tre decreti attuativi della L. n. 90/2013, di conversione del D.L. n. 63/2013, legge che ha modificato il D.lgs. n. 192/2005 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, adeguandolo alla Direttiva 2010/31/UE.

Uno dei tre decreti contiene le nuove "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Le nuove linee guida sono in vigore dal 1° ottobre 2015.

Recependo la normativa europea, si definisce una metodologia di calcolo uguale su tutto il territorio nazionale e un nuovo APE unico per tutte le Regioni. L'obiettivo è anche quello di rendere più omogenea la disciplina dalla certificazione energetica degli edifici in tutto il territorio nazionale. Rimane però il problema del coordinamento tra normativa statale e regionale, in considerazione della famigerata "clausola di cedevolezza" di cui all'art. 17 D.lgs. n. 192/2005 che, in sostanza, delega a Regioni e Province autonome la competenza ad emanare norme di dettaglio per dare esecuzione alle disposizioni nazionali. Ciò ha portato negli anni a una sovrapposizione spesso disordinata di norme sulla certificazione energetica, con numerose discrepanze tra disciplina nazionale e regionale.

(...)

§.2. La nuova APE. Le Linee Guida Nazionali in vigore dal 1° ottobre 2015.

Le nuove linee guida specificano meglio la finalità dell'APE: strumento per valutare la convenienza economica dell'acquisto e della locazione di un immobile in relazione ai consumi energetici; strumento per consigliare interventi di riqualificazione energetica efficaci.

Le nuove disposizioni non si limitano a indicare le informazioni che devono essere riportate nell'APE, ma stabiliscono che la mancanza anche di una sola di tali informazioni ne determina l'invalidità, con conseguenze in ordine alla circolazione immobiliare, sia a livello di trattative che di validità dei contratti stipulati.

(...)

L'INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA NEGLI ANNUNCI COMMERCIALI DI VENDITA

§.1. L'obbligo di "informazione energetica" negli annunci immobiliari

(...)

È dunque obbligatorio dotare case, ville, appartamenti, edifici, unità immobiliari dell'attestato di prestazione energetica (APE) sin dal momento in cui l'immobile viene messo in vendita, scrivendo nell'annuncio immobiliare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'APE. In pratica, il contenuto dell'APE diventa un parametro necessario per vendere casa.

Tale obbligo informativo è ora meglio specificato dal nuovo **decreto 26 giugno 2015 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"**, in vigore dal **1° ottobre 2015**. L'art. 4 del decreto dispone che:

"Nel caso di offerta o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente. A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format di cui all'appendice C delle linee guida approvate dal presente decreto".

§.2. Cosa bisogna scrivere nell'annuncio?

Il DM 26 giugno 2015 detta dunque nuove regole per quanto attiene l'obbligo informativo "energetico" negli annunci commerciali. L'annuncio di vendita deve contenere le informazioni, ricavabili dall'APE, relative a:

- **Gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio** (invernale ed estivo);
- **L'indice di prestazione energetica globale dell'edificio (EPgl) o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile;**
- **La classe energetica dell'edificio.**

Dal 1° ottobre 2015 è previsto l'utilizzo di un format informativo da inserire accanto agli annunci immobiliari. Il nuovo format è contenuto nell'allegato C del D.M. 26/06/2015.



Il **Format è obbligatorio per tutti gli annunci**, ad esclusione di quelli pubblicati via internet o a mezzo stampa, che potranno avere anche un formato diverso fermo restando l'obbligo di riportati tutti i dati indicati in precedenza.

§.3. Quando è obbligatorio inserire i dati energetici negli annunci?

L'obbligo informativo vale per tutte le tipologie di annuncio commerciale con qualsiasi mezzo (internet, cartellonistica, giornali, ecc.), sia a carico di agenzie immobiliari che di privati cittadini, riguardanti la vendita o la locazione di edifici o unità immobiliari.

I casi di esclusione dall'obbligo di pubblicare i dati energetici negli annunci immobiliari coincidono con i casi di esclusione dall'obbligo di effettuare un APE, elencati nell'art. 3, comma 3, del D.lgs. n. 192/2005.

Il nuovo APE non è obbligatorio se è in vigore un ACE conforme alla direttiva 2002/91/CE. Inoltre, **il D.lgs. n. 192/2005 esclude l'obbligo di inserire i dati energetici nell'annuncio in tutti i casi di locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno.**

(...)

Attestato di Prestazione energetica (APE)	Va reso disponibile al potenziale acquirente o locatario all'avvio delle rispettive trattative in caso di: vendita di immobili; trasferimento di immobili a titolo gratuito; nuovi contratti di locazione (non per il rinnovo di quelli già esistenti)
Annunci pubblicitari	I venditori o locatori e i mediatori immobiliari sono obbligati ad indicare le caratteristiche energetiche dell'edificio nel relativo annuncio di vendita o locazione. L'obbligo è escluso nei casi in cui l'APE non è obbligatorio e in tutti i casi in cui di locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno.
Format Allegato C - D.M. 26/06/2015	Il format va utilizzato per tutti gli annunci. Solo per gli annunci via internet e a mezzo stampa possono essere utilizzati formati diversi, fermo restando l'obbligo delle informazioni da inserire.
Stipula dei contratto	L'APE deve essere consegnato all'acquirente o locatario. Tale consegna è attestata dall'allegazione dell'APE al contratto e/o dalla clausola inserita nello stesso. "L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti" (Art. 6, comma 3-bis, D.Lgs.192/2005).

OBBLIGHI INFORMATIVI DEL MEDIATORE E LE RESPONSABILITÀ CONSEGUENTI

§.1. Obblighi informativi del mediatore e ruolo della nuova APE durante le trattative

L'obbligo informativo relativo agli annunci immobiliari coinvolge tanto i privati venditori o locatori quanto gli agenti immobiliari: ai primi impone di rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o locatario sin dall'avvio delle rispettive trattative ed a consegnarlo alla fine delle medesime; ai mediatori impone di specificare negli annunci gli indici di prestazione energetica e la classe energetica dell'immobile da affittare o vendere. I mediatori immobiliari dunque, già

al momento di pubblicizzare l'immobile, dovranno disporre di tutte le informazioni sulle prestazioni energetiche per avere un'esatta fotografia dello *status* energetico dell'immobile. Le informazioni sullo *status* energetico dell'immobile possono rivelarsi decisive per lo svolgimento delle trattative e la conclusione dell'affare. (...).

Del resto, la nuova APE non si limita a certificare genericamente la prestazione energetica dell'edificio, ma contiene anche tutta una serie di indicazioni specifiche per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e la proposta degli interventi più significativi ed economicamente convenienti per la ristrutturazione e la riqualificazione energetica dell'immobile.

§.2. Responsabilità del mediatore in caso di carente o inesatta informazione "energetica"

Le informazioni sulle prestazioni energetiche rientrano tra le circostanze "*relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso*", che il mediatore immobiliare ha l'obbligo di comunicare alle parti (art. 1759 c.c.).

La norma del codice civile richiede che le circostanze in questione devono essere note al mediatore. La giurisprudenza comprende nell'obbligo informativo tutte quelle informazioni di cui il mediatore abbia avuto anche solo una semplice notizia. In particolare, il mediatore è tenuto a comunicare non solo le circostanze conoscendo le quali le parti o taluna di esse non avrebbero dato il consenso a quel contratto, ma anche quelle che avrebbero indotto le parti a concludere quel contratto con diverse condizioni e clausole.

Il mediatore dovrà verificare che l'APE che gli viene esibito abbia quel contenuto minimo richiesto dalla legge (Cass. civ. 10.4.2015 n. 7178). Occorre verificare l'indicazione della classe di prestazione energetica e l'indice di prestazione energetica, la data di rilascio, i dati catastali e gli elementi idonei a collegare l'attestato all'immobile negoziato, la sottoscrizione del soggetto certificatore.

In ogni caso il mediatore deve rifiutarsi di utilizzare documenti palesemente invalidi e comportarsi in modo da non ingenerare equivoci sulla veridicità delle notizie ricevute sulle prestazioni energetiche. In particolare, il mediatore non può limitarsi a riferirle e menzionarle negli annunci pubblicitari senza averne controllato la rispondenza a realtà, atteso che la professionalità della sua attività l'ambito dell'affidamento di colui che si rivolge al mediatore per concludere l'affare e che il suo dovere di imparzialità deve indurlo a riequilibrare l'asimmetria informativa dell'una parte rispetto all'altra sulla sicurezza e convenienza dell'affare (cfr. Cass. civ. 10.4.2015 n. 7178).

Il contraente non informato può far valere la responsabilità del mediatore ex art. 1218 c.c. per inadempimento dell'obbligo informativo di cui al primo comma dell'art. 1759 c.c., integrato con le nuove norme in materia di "informazione energetica" dell'edificio. Il cliente potrà rifiutarsi di pagare la provvigione o richiedere la restituzione di quella eventualmente corrisposta. Inoltre, potrà pretendere anche il risarcimento degli eventuali danni che siano conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento del mediatore.

Sanzioni introdotte dalla legge n. 90/2013

Il nuovo art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005 (introdotto con il D.L. n. 63/2013) prevede una sanzione amministrativa da 500 a 3.000 euro in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione. La sanzione è applicabile a carico del responsabile dell'annuncio, privati o agenti immobiliari. Pertanto, tali sanzioni possono aggiungersi agli eventuali danni che il mediatore potrebbe essere chiamato a risarcire per inadempimento degli obblighi informativi.

Se il proprietario dell'immobile non richiede l'APE nei casi previsti dalla legge, al mediatore non resta che rifiutarsi di ricevere l'incarico, non potendo adempiere agli obblighi di pubblicità. Occorre però considerare tutti quei casi in cui l'APE non è obbligatoria e, dunque, non scattano gli obblighi informativi nell'annuncio pubblicitario.

Al di fuori di tali casi particolari, eventuali contratti di locazione o di vendita stipulati senza allegare l'APE (o ACE valido) non potranno essere registrati.

In caso di controversie tra le parti, potranno essere dichiarati nulli dal Giudice ai sensi del D.lgs. n. 192/2005, con conseguente perdita del diritto alla provvigione. Infatti, due sono i

presupposti che devono sussistere affinché il mediatore possa esigere la provvigione: che l'affare sia stato concluso per effetto dell'intervento del mediatore e che sussista un nesso di causalità fra l'affare concluso e l'intervento del mediatore (Cass. civ., n. 4111/2011). In altre parole, la conclusione dell'affare (intesa come stipulazione di un negozio suscettibile di adempimento) è requisito necessario per la sussistenza del diritto alla provvigione per il mediatore (art. 1755 c.c.). Un negozio nullo non vale a integrare gli estremi della conclusione dell'affare, e non dà quindi diritto alla provvigione (Trib. Roma 8.7.2014).

LA LEGISLAZIONE REGIONALE¹

ABRUZZO		
<p>Dal 1° ottobre 2015, l'APE valido ai fini legali in Abruzzo, è solo quello rilasciato attraverso il Sistema Informativo Regionale per la Certificazione Energetica degli Edifici. La Regione di allinea all'entrata in vigore del Decreto Interministeriale del 26/06/2015 "<i>Adeguamento del D.M. del 26/06/2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici</i>" e adotta le disposizioni in esso contenute non avendo legiferato in materia.</p>		
APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In caso di compravendita degli edifici, l'APE dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore; ▪ in caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente; ▪ l'APE riporta inoltre le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario disponibili al momento del rilascio dell'attestato e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche.
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format approvato dal Decreto Interministeriale del 26/06/2015 (Appendice C alle Linee Guida).
	Sanzioni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ricordiamo che l'art.15, co. 10, del D.Lgs. n. 192/2005 così come modificato dalla legge 90/2013, dispone che "<i>In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'art. 6, co. 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro</i>".

¹ Situazione aggiornata al 25 ottobre 2015

BASILICATA

Anche la Basilicata, come altre regioni, non si è dotata di una propria normativa in materia di certificazione energetica degli immobili. In ragione di questo, così come previsto normativa nazionale, la Regione dovrà applicare le disposizioni ultime approvate e quindi i Decreti Ministeriali del 26/06/2015.

APE annunci immobiliari

Obbligo

- In virtù della normativa nazionale, dunque, vi è l'obbligo per la pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la vendita o locazione, l'APE riportante le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente;

Format

- È obbligatorio l'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del Format di cui all'Appendice C (Allegato 1) delle Linee Guida.

CALABRIA

La Regione Calabria non ha una legge autonoma in materia di certificazione energetica per cui a partire dal 1° ottobre 2015 si applica la disciplina di dettaglio delle nuove Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica, le nuove metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e i requisiti minimi degli edifici (Decreti Ministeriali del 26 giugno 2015).

APE annunci immobiliari

Obbligo

- Il decreto definisce uno schema di annuncio di vendita e locazione che uniforma le informazioni sulla qualità energetica degli edifici per fornire ai cittadini un quadro completo dell'immobile;
- come disposto, l'obbligo di indicazione delle informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile negli annunci commerciali viene reso ora molto più stringente dalle Linee Guida;
- l'APE riporta inoltre le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario disponibili al momento del rilascio dell'Attestato e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche.

Format

- il Format da seguire è obbligatoriamente quello riportato nell'Appendice C dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015: in tale schema saranno riportati anche gli indici di prestazione energetica parziali, come quello riferito all'involucro, quello globale e la relativa classe energetica corrispondente.

CAMPANIA

La Campania non ha legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici, né tanto meno è stato emesso un regolamento regionale per l'attuazione delle Linee Guida nazionali e l'obbligatorietà dell'APE, dunque, segue le disposizioni della normativa nazionale. Unica nota emessa dalla Regione è relativa alla procedura di consegna dell'APE che adesso, con il nuovo D.M. 26/06/2015, prevede la consegna prima alla Regione e poi, entro 15 giorni, al committente allegando all'APE il modulo di ricevuta di avvenuta presentazione compilato telematicamente sul portale del S.I.D.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sulla base delle indicazioni normative, in Campania vi è l'obbligo di APE per alcuni casi che hanno attinenza con la vendita o similari: <ul style="list-style-type: none"> ▪ immobile oggetto di atti di trasferimento (se si vende o acquista casa o immobile o trasferimenti similari); ▪ immobili oggetto di nuovo contratto di locazione (in caso di nuovi contratti di affitto), a tal proposito anche per i proprietari di case destinate agli affitti brevi e/o agli affitti stagionali scatta l'obbligo di allegare l'APE a carico del proprietario; se, in caso di nuova locazione, il proprietario non adempie all'obbligatorietà di produrre l'Attestato e dunque non fornisca copia al conduttore, scatta la sanzione amministrativa che oscilla tra i 300 ed i 1.800 euro; ▪ annunci riguardanti la vendita o l'affitto di unità immobiliare. ▪ per quanto riguarda gli annunci immobiliari, la Campania si rifà alla normativa nazionale e dunque prevede l'obbligo di inserimento dell'APE per gli atti di compravendita di immobili, nonché per gli annunci (esclusi quelli via internet e a mezzo stampa);
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rifacendosi alle Linee Guida Nazionali riportate nel D.M. 26 giugno 2015, la Campania prevede che è fatto obbligo dell'utilizzo del Format di cui all'Appendice C delle Linee Guida Nazionali.

EMILIA ROMAGNA

Il 7 settembre 2015, la Regione adotta la Delibera di Giunta regionale n. 1275, con la quale approva le disposizioni regionali in materia di Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici (Certificazione Energetica) – art. 25-ter L.R. 26/2004 e s.m.). Le disposizioni sono entrate in vigore a partire dal 1° ottobre 2015. In sintesi, viene fissata la disciplina per la corretta attuazione del sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici e/o delle singole unità immobiliare.

APE annunci immobiliari	<p>Relativamente all'obbligo di corredare gli annunci immobiliari di APE, la delibera indica disposizioni in merito nell'Allegato A4.</p> <p>In questo allegato, pubblicato sul BUR Emilia Romagna del 10/09/2015, pt. II, n. 237, intitolato "<i>Contenuti dell'Attestato di Prestazione Energetica - Contenuto e formato degli annunci commerciali e della targa energetica</i>", vengono esplicitate tutte le voci minime che l'APE dovrà riportare perché possa ritenersi valido e quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i dati informativi relativi alla prestazione energetica propri dell'edificio (o dell'unità immobiliare), i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento o classi prestazionali, espressi in modo tale da consentire al proprietario, al locatario, al compratore di valutare e confrontare con immediatezza la prestazione energetica dell'edificio, in forma sintetica e non tecnica, rispetto alle scale di riferimento predefinite di cui all'Allegato A5 (<i>Sistema di classificazione degli edifici in funzione della loro prestazione energetica</i>); ▪ le indicazioni in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti, in termini di rapporto costi/benefici, per il miglioramento della predetta prestazione (compresi eventuali modalità di comportamento dell'utenza per ottimizzare il rendimento energetico). 	
	<p>Nello specifico, viene inserito anche il format grafico dell'APE, predisposto dall'Organismo Regionale di Accreditamento, contenente le informazioni di cui sopra. In particolare:</p>	
	Format per gli annunci commerciali	<p>Nel caso di offerta di vendita o di locazione i corrispondenti annunci commerciali devono riportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Classe energetica dell'edificio; ▪ Indice della prestazione energetica espresso in kWh/m²anno; ▪ Indice della prestazione energetica rinnovabile espresso in kWh/m²anno; ▪ Indicatore della prestazione energetica del fabbricato in inverno ed in estate; ▪ Indicazione del fatto che si tratti di un edificio a energia quasi zero; ▪ Codice di registrazione dell'APE registrato nel sistema SACE o, nel caso di edifici in corso di costruzione, l'indicazione di "valore previsto di progetto o dall'attestato di qualificazione energetica". <p>Nel caso di edifici condominiali, i valori devono essere riferiti alla singola unità immobiliare.</p>
	Targa energetica	<p>Nel caso di edifici in uso alle pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico, l'obbligo di esposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere assolto mediante esposizione di una Targa energetica riportante i medesimi contenuti minimi degli annunci commerciali di cui sopra.</p>

FRIULI VENEZIA GIULIA

A partire dal 1° ottobre 2015 sono entrate in vigore anche in Friuli Venezia Giulia le disposizioni del nuovo decreto 26/06/2015 di "Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 – Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici". Dunque anche per quanto riguarda i casi di vendita o locazione di immobili, ci si rifà all'art. 4 del suddetto decreto.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vi è dunque l'obbligo di APE che vale per tutte le tipologie di annuncio commerciale, sia a carico di agenzie immobiliari che di privati cittadini, riguardanti la vendita o la locazione di edifici o unità immobiliari; ▪ in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio (attraverso un AQE o un APE redatto sul progetto dell'edificio) e produce l'APE entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità; ▪ inoltre, come fissato dal D.Lgs. 192/2005, "in caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'APE; in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle stesse"; ▪ in sintesi l'APE va prodotto per: <ul style="list-style-type: none"> ▪ vendita di immobili; ▪ trasferimento di immobili a titolo gratuito; ▪ nuovi contratti di locazione (non in caso di rinnovo per quelli già esistenti).
	Esclusione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Al di là di una serie di tipologie immobiliari per le quali non è previsto l'obbligo di fornire l'APE in caso di vendita o locazione, il decreto stabilisce, solo per gli annunci, che l'obbligo non è previsto per gli edifici utilizzati meno di 4 mesi all'anno (non in riferimento alla durata del contratto, ma all'effettivo uso dell'immobile da parte dei proprietari o degli inquilini).
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per tutti gli annunci, esclusi quelli via internet e a mezzo stampa, è obbligatorio l'utilizzo del Format previsto dal D.M. 26/06/2015 e dovrà riportare sempre gli indici di prestazione energetica dell'involucro (invernale ed estiva), l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile o della singola unità immobiliare, sia rinnovabile che non, la classe energetica corrispondente.

LAZIO

La Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Infrastrutture Energetiche della Regione Lazio, con un avviso comunica che a partire dal 1° ottobre 2015, con l'approvazione del D.M. 26/06/2015, entrerà in vigore il nuovo modello per redigere gli APE e saranno gli unici accettati a partire da quella data.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none">▪ Con l'entrata in vigore del nuovo D.M. 2015, resta invariato quanto già previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 per i casi di compravendita di immobili: <i>"nei casi di vendite, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari (ove non ne siano già provvisti), il proprietario è tenuto a redigere l'APE"</i>;▪ nel corso delle compravendite, quindi, l'APE deve essere obbligatoriamente allegato ai contratti e l'acquirente deve dichiararne l'avvenuto ricevimento da parte del venditore, in un'apposita clausola contrattuale;▪ gli annunci di vendita e locazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile e la classe energetica corrispondente;▪ l'APE deve essere obbligatoriamente presente per tutti gli atti traslativi a titolo oneroso (non è obbligatorio negli atti gratuiti quali ad esempio la donazione).
	Format	<ul style="list-style-type: none">▪ È obbligatorio l'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del Format di cui all'Appendice C (Allegato 1) delle Linee Guida.

LIGURIA

La Liguria con la L.R. n. 22/2007, ha fissato le norme per la certificazione energetica degli edifici definendo le prestazioni minime, la metodologia di calcolo, i criteri e le modalità per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Successivamente con la L. 232/2012, ha introdotto novità che hanno reso necessaria l'emanazione di un Regolamento attuativo, il Reg. 13 novembre 2012, n. 6 che abrogava il precedente n. 1/2009. Nel marzo 2015, con il Reg. 1/2015 anche il Regolamento del 2012 subisce consistenti modifiche.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tutti gli immobili oggetto di compravendita o locazione devono essere obbligatoriamente dotati di APE redatto secondo le ultime novità introdotte dal Reg. 1/2015; ▪ in caso di vendita dell'immobile, l'attestato (o una sua copia) deve essere esibito al notaio all'atto del trasferimento stesso e consegnato contestualmente all'acquirente; se questo non avviene, il notaio è tenuto a darne comunicazione alla Regione inviando entro 30 giorni dalla registrazione dell'atto, copia conforme all'originale dell'atto stesso; ▪ in caso di locazione, l'attestato (o una sua copia) deve essere consegnato al conduttore all'atto della stipula del contratto di locazione; ▪ in caso di vendita o di locazione di un edificio o di una unità immobiliare prima della sua costruzione, il venditore o il locatore deve fornire una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio; l'attestato deve poi essere consegnato alla fine della costruzione dell'edificio o dell'unità immobiliare; ▪ in caso di offerta in vendita o in locazione, l'indicatore di prestazione energetica globale che figura nell'attestato dell'edificio o dell'unità immobiliare deve essere riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali.
	Esclusione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'obbligo di predisporre un attestato viene meno se è già disponibile un attestato valido rilasciato ai sensi della Dir. 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 16/12/2002 relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e del D.lgs. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
	Affissione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per quanto riguarda gli edifici di proprietà di enti pubblici o di sola occupazione, questi sono tenuti a dotarsi di APE e affisso, per quelli di superficie superiore ai 1000 m², in un luogo adeguatamente visibile.

LOMBARDIA

La Giunta Regionale lombarda, recependo i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015, attuativi del D.Lgs 192/2005, aveva varato la Delibera n. 3868 del 17 luglio 2015 denominata "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e il relativo Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell'approvazione dei Decreti Ministeriali per l'attuazione del decreto legislativo 192/2005". Il 30 luglio 2015, poi, ha varato un Decreto, il n. 6480 dal titolo "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo Attestato di Prestazione Energetica a seguito della D.G.R. 3868 del 17.7.2015". Tali requisiti, secondo le nuove disposizioni, sono entrati in vigore il 1° gennaio 2016 sia per quelli in uso o di proprietà delle pubbliche amministrazioni che per tutti gli altri edifici. Nel dettaglio, da ottobre 2015 è in vigore la nuova procedura di calcolo per la prestazione energetica ed il relativo Attestato degli immobili esistenti nello stato di fatto in cui si trovano, mentre da gennaio 2016 la nuova procedura per la verifica del rispetto dei requisiti progettuali di prestazione energetica degli interventi.

APE annunci immobiliari	Gli APE compilati da ottobre 2015, devono riferirsi ad una sola unità immobiliare (anche in caso di condivisione di destinazione d'uso e di utilizzo comune di impianti di climatizzazione con altre unità immobiliari e pur mantenendo le stesse identiche caratteristiche).	
	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Per la pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la vendita o locazione, è obbligatorio l'APE riportante le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari; ▪ tale obbligo afferisce anche agli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, annunci radio o tv, per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.);
	Esclusione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica: edifici o singole unità immobiliari che siano soggetti a transazioni immobiliari quando ancora in corso di costruzione, allorché lo stato degli stessi non consenta l'accatastamento con attribuzione di una destinazione d'uso catastale definitiva; la locazione degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno.
	Per gli annunci commerciali l'indicazione dettagliata delle caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari, deve seguire la procedura che prevede:	
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Così come riportato nell'Allegato 1, Appendice C, del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", nel caso di annunci pubblicati da Agenzie immobiliari presso le proprie sedi, in relazione ad edifici dotati di APE redatto ai sensi del suddetto decreto; ▪ per altri tipi di annunci, va riportato l'indice di prestazione energetica e la classe.
Targa energetica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ È obbligatorio richiederla per gli edifici pubblici o adibiti ad uso pubblico, esporla e renderla visibile; ha validità per il periodo di idoneità dell'APE al quale fa riferimento. 	

MARCHE

Dal 1° ottobre, entrando in vigore il nuovo D.M. 26/06/2015 – Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, la Regione Marche si è immediatamente attivata per rendere operativo e aggiornato il sistema informatico di acquisizione dei dati. La nuova normativa prevede la consegna dell'APE al richiedente entro i 15 giorni successivi alla trasmissione del certificato alla Regione; i dati acquisiti, tramite portale web, saranno, successivamente, trasmessi ad una banca dati nazionale, denominata SIAPE.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none">▪ Sulla base delle nuove disposizioni del D.M. 26/06/2015, l'APE deve essere redatto sullo schema di modello unico varato a livello nazionale che prevede 10 classi energetiche, dalla A4 (la classe più alta) alla G (la classe più bassa);▪ l'APE risulta obbligatorio per tutte le tipologie di annunci immobiliari, siano essi di compravendita che di locazione, esclusi quelli via web e a mezzo stampa per i quali, tuttavia, vi è, l'obbligo di indicazione dei dati energetici (indici di prestazione energetica dell'involucro, indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, classe energetica corrispondente);▪ la mancata allegazione dell'APE ad un atto traslativo a titolo oneroso, quindi all'atto di acquisto dell'immobile, comporta l'applicazione a carico delle parti di una sanzione pecuniaria (da 3.000 a 18.000 euro).
	Format	<ul style="list-style-type: none">▪ Gli annunci commerciali devono presentare l'apposito prospetto grafico riportato nell'Appendice C delle Linee Guida, comprendente tre sezioni, una per la classificazione (che ripropone il grafico contenuto anche nell'APE per esplicitare il grado di efficienza energetica), una per l'indice della prestazione energetica rinnovabile ed una per la valutazione della prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato.

MOLISE

In Molise la Certificazione Energetica degli edifici non è stata ancora recepita e non è stato emanato un Regolamento regionale per l'attuazione delle Linee Guida nazionali. L'obbligatorietà dell'APE segue dunque le disposizioni della normativa nazionale prevista dagli ultimi D.M. del 26 giugno 2015.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none">▪ Le Linee Guida, nel ribadire quanto già disposto nel decreto ministeriale cui sono allegate, prevede che nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportino gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente.
	Format	<ul style="list-style-type: none">▪ Gli avvisi commerciali (esclusi quelli via internet e a mezzo stampa) debbono riprodurre un apposito prospetto conforme ad apposito Format riportato nell'appendice C delle Linee Guida, comprendente tre sezioni, una per la classificazione (che riproduce il grafico contenuto anche nell'APE per rendere meglio comprensibile il grado di efficienza energetica), una per l'indice della prestazione energetica rinnovabile ed una per la valutazione della prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato.

PIEMONTE

Con la Delibera della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 14-2119, il Piemonte si adegua alle disposizioni nazionali uniformando quelle regionali sulla certificazione energetica degli edifici, disciplinando quindi i criteri per la compilazione dell'APE e quelli per l'accreditamento e l'indipendenza dei soggetti e degli organismi accreditati, nonché l'attivazione del SIPEE (Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici). Le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 1° ottobre 2015.

APE annunci immobiliari		L'APE dovrà indicare, oltre ai dati tecnici sulla prestazione dell'immobile, le proposte per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, distinguendo le ristrutturazioni importanti dagli interventi di riqualificazione energetica e le informazioni su incentivi di carattere finanziario per realizzarli.
	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In caso di compravendita degli edifici, l'APE dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore; ▪ in caso di locazione degli edifici, l'APE è messo a disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario (locatore) conforme all'originale in suo possesso.
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rifacendosi alle Linee Guida Nazionali riportate nel D.M. 26 giugno 2015, il Piemonte prevede che nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente; a tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del Format di cui all'Appendice C delle Linee Guida Nazionali.
	Targa energetica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tutti gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, hanno l'obbligo di affissione della Targa energetica in luogo ben visibile (nel rispetto degli adempimenti previsti dalla Direttiva Europea 2010/31/UE); ▪ presso ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione, in ordine al quale sia stato emesso un APE, è affissa in luogo facilmente visibile al pubblico, una targa di efficienza energetica conforme al modello di cui all'Appendice C del DM Linee Guida.

PUGLIA

In attesa dell'adozione di specifiche disposizioni normative in materia di certificazione energetica, la Regione Puglia, a firma dell'Area Politiche per lo Sviluppo Economico, il Lavoro e l'Innovazione ed il Servizio Energie Rinnovabili, Reti ed Efficienza Energetica, ha emanato un avviso, in data 19 ottobre 2015 per il quale, con l'entrata in vigore del D.M. 26/06/2015 e dunque valido anche a livello regionale, gli Attestati prodotti (redatti dai soggetti abilitati ai sensi del D.P.R. n. 75/2013), devono contenere i requisiti minimi previsti dall'art. 4, co. 3 e 4, del nuovo Decreto; in caso contrario, l'Attestato risulterebbe non valido. Vengono fornite indicazioni anche per la registrazione dell'APE.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Non avendo legiferato in materia, la Puglia si allinea alla normativa nazionale aggiornata al D.M. 26/06/2015 e quindi prevede l'obbligatorietà per gli annunci e gli atti di compravendita immobiliare, di allegazione dell'APE; ▪ L'APE, redatto da un tecnico abilitato, dovrà contenere una serie di parametri energetici caratteristici dell'edificio e configurarsi come una vera e propria "etichetta di qualità" energetica (dalla classe A4 alla G); dovrà contenere anche i possibili interventi migliorativi dell'efficienza energetica auspicabili sull'immobile e l'eventuale presenza di impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili; ▪ Tale Format energetico consentirà all'acquirente o inquilino di prevedere i costi annuali presunti per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria dell'immobile
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anche il Format grafico di targa energetica per la Puglia è quello inserito nell'Appendice C delle Linee Guida del D.M. 2015.

SARDEGNA

La Regione Sardegna non ha legiferato in materia di Certificazione Energetica degli edifici. Con un comunicato dell'Assessorato dell'Industria – Servizio Energia ed Economia Verde intitolato "Modalità di redazione Attestati di Prestazione Energetica degli edifici. Adeguamento ai Decreti MISE del 26 giugno 2015", stabilisce che dal 1° novembre 2015 gli APE dovranno essere trasmessi al Servizio Energia dell'Assessorato esclusivamente se redatti nelle modalità conformi ai dettami dei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 "*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*" e "*Adeguamento Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici*"; gli attestati redatti con modalità non conformi alla normativa citata saranno considerati irricevibili.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In linea con le disposizioni del D.M. 26/06/2015, è prevista l'obbligatorietà per gli annunci e gli atti di compravendita immobiliare, di allegazione dell'APE; ▪ L'APE, redatto da un tecnico abilitato, dovrà contenere una serie di parametri energetici caratteristici dell'edificio e configurarsi come una vera e propria "etichetta di qualità" energetica (dalla classe A4 alla G); dovrà contenere anche i possibili interventi migliorativi dell'efficienza energetica auspicabili sull'immobile e l'eventuale presenza di impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili;
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Secondo le nuove Linee Guida, l'obbligo di indicazione delle informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile negli annunci commerciali, prevede la compilazione di un Format energetico univoco sul territorio nazionale, così come riportato nell'Appendice C dell'Allegato 1 (D.M. 26/06/2015).

SICILIA

Fino a settembre 2015 la Sicilia, in attesa di prevedere una norma regionale specifica, aveva approvato il Decreto Dirigenziale 3 marzo 2011, con il quale aveva disposto che in materia di certificazione energetica la normativa nazionale applicabile fosse quella basata sul D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e sui suoi decreti attuativi, tra cui le Linee Guida nazionali alla certificazione energetica (D.M. Sviluppo Economico 26 giugno 2009) e il Regolamento sul Rendimento energetico in edilizia (D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59). Dal 1° ottobre 2015, dunque, anche la Sicilia, non avendo ancora legiferato in materia, dovrà attenersi al nuovo D.M. 26/06/2015.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'APE dunque dovrà avere la prevista nuova veste grafica oltre che essere redatto secondo le nuove regole tecniche delle Linee Guida Nazionali (D.M. 2015) e, nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, dovranno riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente; ▪ se per gli annunci eseguiti via web o a mezzo stampa non vi è l'obbligo di utilizzo del nuovo Format grafico (Appendice C Linee Guida), vi è, comunque, l'obbligo di indicazione dei dati energetici (indici di prestazione energetica dell'involucro, indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, classe energetica corrispondente); ▪ al contratto di locazione non vi è l'obbligo di allegare l'APE, ma occorre invece inserire una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ È fatto obbligo l'utilizzo, nell'annuncio commerciale (con esclusione degli annunci via web e a mezzo stampa), dello specifico prospetto (Format riportato nell'Appendice C delle Linee Guida) nel quale debbono essere indicate le seguenti informazioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ la classificazione dell'immobile oggetto di attestazione (con indicazione se si tratta eventualmente di "edificio a energia quasi zero"); ▪ l'indice della prestazione energetica rinnovabile; ▪ le valutazioni in ordine alla prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato

TOSCANA

Per la Toscana la L.R. 39/2005 e il Regolamento regionale n. 17/2010, non sono ancora aggiornati alla L. 90/2013 (entrata in vigore nell'agosto del 2013) che ha modificato gli e le sanzioni in materia di certificazione energetica. Tuttavia la Regione, a partire dal 1° ottobre 2015, recepisce le Linee Guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici di cui al DM 26 giugno 2015 e ne prevede l'applicabilità diretta delle disposizioni.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sulla base delle Linee guida nazionali, vi è l'obbligo di allegazione dell'APE per tutti gli annunci e atti di compravendita immobiliari; ▪ L'APE va predisposto prima di pubblicizzare un immobile: già gli annunci commerciali per vendere o locare un immobile, devono riportarne la prestazione energetica; fin dall'inizio delle trattative il proprietario deve rendere disponibile l'APE al compratore/nuovo locatario e consegnarlo alla fine delle stesse contrattazioni (D.L. 63/2013, art. 6); ▪ la procedura prevede che per attestare la prestazione energetica in occasione di compravendita/locazione, il venditore/locatore dà incarico ad un certificatore energetico il quale, dopo aver eseguito i controlli necessari, redigerà l'Attestato in cartaceo in più copie, sulla base del Modello predisposto a livello nazionale (Appendice B, Allegato 1, Linee Guida nazionali); ▪ negli atti di vendita o trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, andrà inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto <i>"di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici"</i> e andrà allegata copia dell'APE (si può omettere l'allegazione nei casi di locazione di singole unità immobiliari).
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il DM 26/06/2015, in relazione agli obblighi di pubblicità succitati, prevede l'utilizzo di un format standard contenuto all'Appendice C dello stesso decreto. Tale format è obbligatorio, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa; ▪ questa targa energetica da affiancare agli annunci, deve essere fornita, insieme all'attestato, dal tecnico che redige l'APE e contenere sia la classe energetica dell'edificio che l'indice di prestazione energetica globale.

UMBRIA

Anche l'Umbria recepisce le nuove disposizioni del Decreto Interministeriale del 26/06/2015, Linee Guida Nazionali, per cui dal 1° ottobre 2015 il software di calcolo per i tecnici certificatori, è stato aggiornato alle nuove metodologie e ai format previsti. La trasmissione dell'APE avviene attraverso la Piattaforma online regionale e resta l'unico attestato valido contraddistinto dal logo della Regione. La nuova procedura di trasmissione, semplificata, fornisce al cittadino una valutazione immediata dell'immobile in termini energetici e quindi la possibilità di scegliere se l'acquisto o la locazione è economicamente conveniente.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none">▪ L'APE deve essere rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 250 m²;▪ nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente;▪ nei contratti di compravendita, di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari, dovrà inserirsi una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'APE (copia dell'APE deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari).
	Format	<ul style="list-style-type: none">▪ È necessario utilizzare il format approvato con Decreto 26 giugno 2015 - Allegato C - tranne nei casi di annunci via internet e a mezzo stampa.

VALLE D'AOSTA

Nella Regione autonoma Valle d'Aosta la certificazione energetica è disciplinata dalla L.R. 14 agosto 2012, n. 26 che ha abrogato la L.R. 18 aprile 2008, n. 21. La Regione, con D.G.R. 1062/2011, si è dotata di un proprio modello di "Attestato di Certificazione Energetica" che poi, con la D.G.R. 288/2014 ha assunto la denominazione di "Attestato di Prestazione Energetica"; l'APE deve essere prodotto per tutti gli edifici di nuova costruzione, interessati da totale demolizione e ricostruzione o sottoposti a ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. 11/1998, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità degli stessi; nei casi di trasferimento a titolo oneroso; nei casi di nuovi contratti di locazione.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Secondo quanto previsto nel D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e con la conversione nella legge 4 agosto 2013, n. 90, l'APE deve essere prodotto nel caso di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato; ▪ il proprietario deve rendere disponibile l'attestato al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; ▪ nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici; ▪ in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità; ▪ nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente. ▪ anche gli edifici di proprietà pubblica devono dotarsi di APE
	Targa Energetica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il conseguimento dell'APE può essere dimostrato mediante affissione, negli edifici interessati, di apposite targhe; ▪ la targa energetica può essere richiesta gratuitamente per tutti gli edifici certificati secondo la metodologia regionale Beauclimat e per qualunque classe energetica riportata nell'attestato da chi detiene il diritto di proprietà, di godimento o di rappresentanza dell'immobile ed è riferita all'intero edificio (le modalità di richiesta della targa energetica sono disciplinate dalla D.G.R. n.1399/2012); ▪ la targa energetica riporta la classe dell'edificio determinata nell'APE ed ha la stessa validità temporale dell'attestato a cui si riferisce (questa dovrà essere obbligatoriamente rimossa ed eventualmente sostituita nel momento in cui viene redatto un nuovo certificato); ▪ è obbligatoria per gli edifici di proprietà pubblica in possesso di APE e dovrà essere esposta in luogo visibile al pubblico.

VENETO

Il Veneto, con Delibera di Giunta Regionale 28/09/2015, ha stabilito che, a partire dal 1° ottobre 2015, saranno utilizzati sul territorio regionale da parte dei tecnici certificatori (individuati sulla base del D.P.R. 75/2013), i decreti emanati dal MISE il 26/06/2015, e cioè quelli sull'applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, sugli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione delle relazioni tecniche, sulle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In virtù di quanto stabilito nella delibera regionale, le disposizioni da seguire saranno quelle previste dal D.M. nazionale; ▪ relativamente, dunque, agli annunci commerciali per la locazione e la vendita degli immobili, che devono avere specifiche caratteristiche previste dal D.M. 26 giugno 2015, lo stesso prevede, nel caso di offerta di vendita o di locazione, che i corrispondenti annunci effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, devono riportare: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gli indici di prestazione energetica dell'involucro; ▪ l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile; ▪ la classe energetica corrispondente; ▪ lo schema standard di annuncio di vendita o locazione uniforma dunque le informazioni fornite ai cittadini sulla qualità energetica degli edifici proposti.
	Format	<ul style="list-style-type: none"> ▪ È obbligatorio l'uso dell'apposito Format di indicatore per gli annunci commerciali definito all'Appendice C delle Linee Guida Nazionali, con l'esclusione degli annunci via internet ed a mezzo stampa che comunque devono contenere i medesimi indici e la classe; ▪ il Format è di facile comprensione e riporta in forma grafica la classe energetica e la prestazione energetica del fabbricato o dell'involucro edilizio, oltre ai valori dell'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile; ▪ nel Format è presente anche un apposito campo nell'eventualità si tratti di edificio ad energia quasi zero.
	Sanzioni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ le sanzioni in caso di inadempienza restano quelle previste dal D.Lgs. 192/2005 (art. 15, co. 10): il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro

PROVINCIA AUTONOMA di BOLZANO

L'Agenzia per l'Energia Alto Adige – CasaClima, rende noto che a partire dal 1° ottobre 2015 entra in vigore il D.M. 26/06/2015 "*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*"; dunque per i contratti di trasferimento o di locazione di un immobile o di una singola unità immobiliare o abitativa, va redatta un'attestazione di rendimento energetico tramite la Certificazione CasaClima oppure un APE e dovranno essere trasmessi (a partire dal 1° ottobre 2015), secondo le nuove disposizioni ENEA entro 60 giorni all'Agenzia CasaClima.

APE annunci immobiliari	Obbligo	<ul style="list-style-type: none">▪ Per la provincia autonoma di Bolzano, con la Deliberazione della Giunta Provinciale del 4 marzo 2013, n. 362 viene recepita in Alto Adige la Direttiva Europea 2010/31/UE sulla prestazione energetica degli edifici. La direttiva prevede che agli edifici o appartamenti costruiti, venduti o affittati ad un nuovo inquilino, sia rilasciato un Certificato Energetico (l'Agenzia CasaClima è quella autorizzata);▪ il Certificato Energetico CasaClima, relativo ad un intero edificio, riguarda anche tutti gli appartamenti di quell'edificio, risultando quindi valido anche come certificato energetico in caso di vendita o affitto degli stessi appartamenti;▪ per la vendita o la locazione di singoli appartamenti in edifici privi del Certificato Energetico CasaClima, può essere prodotto un APE, rilasciato da un tecnico qualificato secondo la legge nazionale (conv., con modificazioni, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63) del 3 agosto 2013 n. 90 (l'APE deve essere inviato all'Agenzia CasaClima dal tecnico che lo ha redatto entro 60 giorni dalla conclusione del contratto);
	Format	<ul style="list-style-type: none">▪ Il Format valido è quello riportato nell'Appendice C delle Linee Guida del D.M. 2015.

PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO

Con una nota informativa dell'Agenzia Provinciale per le Risorse Idriche e l'Energia della Provincia Autonoma di Trento, del 24 settembre 2015, per l'applicazione del D.M. cd. "requisiti minimi" e del D.M. cd. "Linee Guida" in materia di prestazione e di certificazione energetica degli edifici, la Provincia rende noto che le nuove disposizioni previste dai suddetti D.M. entrano in vigore a partire dal 1° ottobre 2015.

APE annunci immobiliari

Obbligo

- Per la provincia autonoma di Trento, dunque, valgono le disposizioni inserite nel D.M. 26/06/2015, quindi nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente.
- lo schema di annuncio di vendita o locazione (di cui all'Appendice C delle Linee Guida), deve rendere uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini;

Format

- È fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format di cui all'Appendice C delle Linee Guida approvate dal D.M. 26/06/2015.

L'Esperto Risponde

Condominio

■ PARTI COMUNI, CON I 4/5 SI CAMBIA LA DESTINAZIONE

D. Abito al piano ammezzato di un condominio con due giardini, uno più grande e l'altro - più piccolo, chiuso - sotto il mio appartamento: ho due finestre che vi si affacciano. Alcuni condòmini, più volte, hanno chiesto all'amministratore di trasformare il giardino più piccolo in un'area di parcheggio, nonostante già il cortile sia adibito a questa funzione. Mi chiedo: è possibile trasformare un'area verde sempre protetta in parcheggio? Quale maggioranza in assemblea è necessaria per una tale trasformazione? Sono previste tutele nei miei confronti nel momento in cui venissero abbattuti il muro di recinzione e il cancello che lo custodisce?

R. Si ritiene che il caso descritto in quesito rientri nell'ipotesi prevista dal nuovo articolo 1117-ter del Codice civile, introdotto dalla riforma del condominio (legge 220/2012), che disciplina la modificazione delle destinazioni d'uso e stabilisce che l'assemblea condominiale, che rappresenti i 4/5 dei partecipanti al condominio e i 4/5 del valore dell'edificio, possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni e, quindi, anche determinare la modifica da giardino in area parcheggio. La convocazione dell'assemblea, prosegue la norma, dev'essere affissa per non meno di 30 giorni consecutivi nei locali e spazi di maggiore uso comune, e inoltre va inviata tramite lettera raccomandata o mezzi telematici equipollenti, in modo da pervenire 20 giorni prima della data fissata per l'assemblea stessa. Essa deve contenere l'indicazione delle parti comuni oggetto della modifica e specificare quale sarebbe la loro nuova destinazione d'uso. La delibera dovrà contenere la dichiarazione che sono stati effettuati gli adempimenti precedenti.

(Cesarina Vittoria Vegni, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 1 febbraio 2016).

■ I REGOLAMENTI CONTRATTUALI VINCOLANO PURE GLI ZERBINI

D. Il regolamento contrattuale è vincolante? Nello specifico, si vogliono cambiare gli zerbini di fronte alle varie porte, mettendone di identici non solo negli spazi comuni ma anche all'ingresso delle singole unità immobiliari. Il regolamento contrattuale lo prevede, ma in questo caso non si va oltre l'uso delle parti comuni?

R. Il regolamento di condominio può determinare le caratteristiche (colore, dimensioni, materiale) dello zerbino che i singoli condòmini possono collocare davanti alla porta d'ingresso del loro alloggio. Se, come riferisce il lettore, il regolamento contiene una disposizione del genere, essa vincola tutti i condòmini. Trattandosi di norma per la tutela del decoro dell'edificio - esattamente come quelle che determinano le caratteristiche degli infissi delle finestre (articolo 1138 del Codice civile) - la disposizione resta sempre modificabile con la maggioranza necessaria per l'approvazione del regolamento di condominio assembleare (la maggioranza

degli intervenuti che rappresenti la metà del valore), benché inserita in un regolamento approvato nelle forme richieste dalla legge per i contratti.

(Pierantonio Lisi, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 1 febbraio 2016).



Agevolazioni

■ UNA ISTANZA PER OTTENERE BENEFICI PRIMA CASA EX POST

D. *Nel dicembre 2012, al rogito, per l'acquisto del box pertinenziale ho versato l'Iva al 10% anziché al 4 per cento. Come posso, oggi, recuperare l'eccedenza versata?*

R. Nell'ipotesi in cui non fosse trascorso più di un anno dall'emissione della fattura al 10 per cento, si poteva agire in base alla variazione in diminuzione, prevista dall'articolo 26 del Dpr 633/1972. In sostanza, l'impresa cedente poteva rettificare la fattura restituendo la maggiore Iva (differenza tra il 10 e il 4 per cento), richiedendo i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e le relative pertinenze (n. 21, tabella A, parte II, del Dpr 633/1972, o articolo 1, tariffa, del Dpr 131/1986, cioè Iva al 4% e registro, ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 200 euro cadauna, oppure, se l'acquisto non avviene da impresa, imposta di registro al 2% e ipotecarie e catastali in misura fissa pari a 50 euro cadauna). Essendo, invece, passato più di un anno, il relativo rimborso non può essere chiesto dall'acquirente, ma solo dall'impresa, che, però, doveva procedere in sede di presentazione della dichiarazione annuale Iva relativa al 2012 (articolo 30 del Dpr 633/1972), ma solo se riusciva a dimostrare, con documentazione allegata, le ragioni dell'eccedenza d'imposta versata. In via subordinata, il contribuente può fare istanza di rimborso all'agenzia delle Entrate, chiedendo l'applicazione dei benefici prima casa ex post, tramite la dimostrazione della presenza di tutti i requisiti stabiliti (acquisto di primo box pertinenziale alla prima casa) e, in caso di diniego, può impugnare il rifiuto in Commissione tributaria.

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 1 febbraio 2016).

■ LA TRASFORMAZIONE IN BOX E CANTINE

D. *Sono proprietario di tre appartamenti (di categoria A/2) disposti su tre livelli. Il primo appartamento, a piano terra, dopo i lavori di ristrutturazione, verrà utilizzato come box auto e cantine. Il secondo appartamento, al primo piano, verrà ristrutturato e reso abitabile. Il terzo appartamento, al secondo piano, per ora rimarrà allo stato grezzo (verranno eseguite solo opere di finiture esterne e serramenti). Chiedo se posso fruire, per ogni unità abitativa, della detrazione massima di 96mila euro.*

R. A condizione che box auto e cantine, realizzati in base alla trasformazione dell'unità immobiliare a piano terra, siano pertinenziali alle due abitazioni, per queste ultime è possibile fruire dell'agevolazione (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 74, lettera c, della legge di Stabilità 2016, n. 208/2015; si veda anche la guida al 50% su www.agenziaentrate.it). Il limite complessivo, dunque, è riferito solo alle due unità immobiliari a destinazione abitativa (96.000 euro per due), e non a tre. Infatti, il limite massimo cui commisurare la detrazione nell'ipotesi di intervento su abitazioni e pertinenze è riferito al numero delle sole abitazioni. In particolare con la risoluzione 181/E del 29 aprile 2008, l'agenzia delle Entrate ha precisato le modalità di calcolo delle spese sostenute ai fini del 36-50 per cento, in caso di interventi di recupero riguardanti sia l'abitazione sia le pertinenze, come

nella situazione descritta dal quesito. In particolare, confermando quanto già espresso con le risoluzioni 124/E e 167/E del 2007, l'amministrazione finanziaria ha ribadito che, per gli interventi di recupero eseguiti contemporaneamente sull'abitazione e sulle pertinenze, anche se accatastate separatamente, si applica il limite unitario di 48.000/96.000 euro, senza computare un autonomo limite per gli interventi relativi alle pertinenze. La citata risoluzione 124/E/2007 ha chiarito che, in virtù di quanto stabilito dall'articolo 35, comma 35-quater, della legge 248/2006, a partire dal 1° ottobre 2006, il limite di spesa per interventi effettuati contestualmente su abitazioni e pertinenze opera per «unità abitativa e sue pertinenze unitariamente considerate». Tale principio è stato successivamente ribadito nella risoluzione 167/E/2007, con riferimento a interventi effettuati nel corso del 2007 su abitazioni e unità pertinenziali alle stesse, per i quali, quindi, il limite di spesa dei 48.000 euro (oggi 96.000) dev'essere unitariamente considerato, non rilevando la circostanza che si tratta di "unità immobiliari" distinte.

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 1 febbraio 2016).



Catasto

■ L'ACCATASTAMENTO SI OPERA A FINE INTERVENTO

D. *In relazione ai lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria effettuati nel 2015 su un'unità collabente (categoria F/2), chiedo qual è il termine per la presentazione della domanda di accatastamento per fruire della detrazione del 50% Irpef, considerato che gli estremi della domanda dovranno essere indicati nel modello Unico 2016.*

R. Nessun problema per l'applicazione della detrazione del 50% (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 47, della legge 190/2014; legge 208/2015; si veda anche la guida al 50% e bonus mobili su www.agenziaentrate.it) sull'intervento di recupero eseguito su un immobile attualmente accatastato in F/2 come unità collabente, cioè fabbricato che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di produrre reddito (ad esempio, immobili fatiscenti o ruderi, che non sono passibili di diventare abitabili con dei semplici interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma necessitano di interventi più radicali). Visto che un fabbricato classificato come unità collabente è di fatto un edificio esistente, che può essere sottoposto ad interventi di cosiddetta ristrutturazione, per tali lavori edilizi è possibile fruire delle detrazioni fiscali del 50% previste per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di quelle del 65% per la sua riqualificazione energetica (circolare n. 215/E del 12 agosto 2009). L'accatastamento avviene a seguito dell'ultimazione di lavori e il sostenimento delle spese detraibili sulla base del principio di cassa. La legge si stabilirà 2016 proroga a tutto il 2016 l'importo maggiorato della detrazione (50% di 96.000 euro anziché 36% di 48.000). Pertanto, l'accatastamento può avvenire dopo l'ultimazione dei lavori, nell'anno in corso. Le spese sostenute nel 2015 saranno detraibili dal 2016, mentre quelle sostenute nel 2016 saranno detraibili a partire dal 2017.

(Marco Zandonà, II Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 25 gennaio 2016).

■ ACCATASTAMENTO: I DANNI DA CHI SI OPPONE

D. *In un immobile di sei proprietari, due si rifiutano di effettuare l'accatastamento reso necessario dai lavori di risparmio energetico e ristrutturazione edilizia che sono stati completati alcuni mesi fa. L'agenzia delle Entrate ha stabilito il principio per cui, in assenza di accatastamento, non sono accessibili le detrazioni fiscali del 50% e 65%. I quattro proprietari che intendono fare l'accatastamento, per ottenerlo dovrebbero farsi carico delle spese dei due*

che non lo vogliono. Vorrei sapere, a questo punto, se l'accatastamento è un obbligo prescritto dalla leggi vigenti e, in secondo luogo, se il suo mancato adempimento costituisca un danno e, quindi, se possa essere fatto valere solo facendo sanzionare dal giudice i proprietari che si oppongono.

R. Innanzitutto, occorre precisare che la detrazione del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia, così come quella del 65% per interventi di risparmio energetico (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 47, della legge 190/2014, prorogata al 31 dicembre 2016 ai sensi della legge di stabilità 2016, n. 208/2015; si veda anche la guida al 50% e 65% su www.agenziaentrate.it) si applicano solo se i lavori sono eseguiti su edifici regolarmente accatastati prima dell'inizio dei lavori. Pertanto, nel caso di specie, l'accesso ai benefici è subordinato all'esistenza dei fabbricati, prima dell'intervento, accatastati regolarmente. Ovviamente, se con gli interventi è necessaria una variazione catastale, è chiaro che questa si deve effettuare al termine dei lavori di recupero. Se, nel caso di lavori su parti comuni, qualcuno dei condomini-comproprietari non vuole concorrere a tali spese e le stesse sono sostenute interamente da tutti gli altri condomini, la quota detraibile da ciascuno è comunque limitata a quella spettante sulla base della tabella millesimale di ripartizione della proprietà delle parti comuni, mentre la quota eccedente non risulta detraibile. In tal caso, se non si provvede al regolare accatastamento per colpa dei due condomini e si perdono i benefici fiscali, è sempre possibile agire in via civilistica per risarcimento danni contro i condomini dissenzienti. **(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – L'Esperto Risponde, 25 gennaio 2016).**