



Geometra DAVIDE GALFRÈ

Via Antica di Cuneo n. 50, 12022, Busca (CN)
Corso Italia n. 72, 12037, Saluzzo (CN)
Cell. 340/7317914 - mail: galfre.davide@libero.it
www.geomdavidegalfre.jimdo.com



RASSEGNA TECNICA

*A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ
Numero 2 - Dicembre 2015*

• Sommario

| | |
|--|-----------|
| <i>Gli aggiornamenti energetici del 2015.....</i> | <i>1</i> |
| <i>Detrazioni fiscali ed opere edilizie: piccoli chiarimenti generali.....</i> | <i>4</i> |
| <i>La revoca della ruralità non è retroattiva.....</i> | <i>6</i> |
| <i>Proprietà: il catasto non da prova certa.....</i> | <i>8</i> |
| <i>Il legno, l'alluminio e i materiali plastici per i serramenti a taglio termico.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Informazioni di contatto.....</i> | <i>13</i> |

• Gli aggiornamenti energetici del 2015

Il 2015 rappresenta una svolta fondamentale per la progettazione e per la certificazione in materia energetica.

Come noto, ormai da alcuni anni, quando si costruisce (o si amplia o si sopraeleva) è necessario farlo rispettando alcuni limiti che prescrive la legge sull'isolamento, sulla dotazione impiantistica, sull'utilizzo di energia rinnovabile e del fotovoltaico ed altri dati riguardanti la prestazione energetica ed il consumo di energia da parte dei fabbricati. Inoltre, alla richiesta di agibilità, ai contratti di locazione ed agli atti notarili di compravendita deve essere allegato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Da ottobre 2015 sono state modificate tutte le disposizioni di legge finora vigenti; molte di queste modifiche interessano per lo più i progettisti ed i costruttori, ma analizziamo quali sono le immediate ricadute in generale.

Dal punto di vista della progettazione occorrerà fare affidamento non solo ad un buon progettista architettonico, con buon gusto nel disegno, ma occorrerà scegliere fin da subito un buon termotecnico che si confronti continuamente con il progettista architettonico sulle reali possibilità costruttive. Il ruolo del termotecnico sarà, in fase di progettazione, quello di far rispettare le prescrizioni di legge in materia energetica al fabbricato in progetto (prescrizioni energetiche, ora più restrittive rispetto al passato e dunque sempre più difficili da soddisfare ed onerose). Risulterebbe quasi impossibile progettare l'architettonico senza tener conto fin da subito della progettazione energetica ed assume notevole importanza le fonti di energia rinnovabile; molto spesso in precedenza il progetto architettonico, invece, precedeva quello energetico, il quale andava ad adattarsi al primo, da ora dovranno essere quasi un connubio. Dal punto di vista della certificazione energetica, ora chiamata Attestato di Prestazione Energetica, il fatto più eclatante per la collettività è che sarà più facile per gli addetti ai lavori verificare la reale validità dell'A.P.E.. Infatti al momento della trasmissione alla Regione Piemonte dovrà essere dichiarata dal certificatore la durata della validità e, quando il libretto dell'impianto di generazione di calore non dovrebbe esistere o non essere aggiornato con tutti i rapporti di



controllo obbligatori, l'A.P.E. non sarà più valida a partire dal 31/12 dell'anno successivo. Precedentemente la riforma tale situazione era meno controllabile, pertanto è sicuramente consigliato eseguire tutte le prove e controlli su caldaie ed impianti obbligatori di legge. Nei casi "standard" in cui è presente il libretto dell'impianto aggiornato, invece, la validità è sempre di dieci anni salvo eventuali modifiche all'involucro e/o alla dotazione impiantistica.

Sarà praticamente impossibile far redigere un unico A.P.E. per più unità immobiliari presenti all'interno dello stesso fabbricato, occorrerà bensì redigere un A.P.E. per ciascuna singola unità.

La classe energetica (A-B-C-D-E-F-G) sarà studiata in un modo che non sarà valutabile anche e strettamente in termini di consumi energetici, bensì la classe mostrerà quanto è stato costruito bene sotto il profilo energetico il fabbricato oggetto dell'A.P.E rispetto ad un fabbricato tipo avente i requisiti di legge e quanta energia non rinnovabile consuma; è questo il principio dell'edificio di riferimento: l'immobile oggetto dell'A.P.E. sarà classificato in base al paragone con un edificio uguale identico per forma, sagome, volume, superficie, esposizione solare, ma al massimo livello di prestazione energetica (muri isolati, finestre riflettenti, impianti moderni e prestanti con rendimenti elevati) e con un impianto di generazione di calore a metano. In precedenza, invece, la classificazione energetica avveniva, per la Regione Piemonte, attraverso la localizzazione teorica dell'edificio a Torino.

Così facendo, nella nuova classificazione, calcolata in base a quante energie non rinnovabili vengono consumate rispetto all'edificio di riferimento, si dà moltissima importanza alle fonti rinnovabili quali legna, pellet, geotermico, solare termico etc. E' chiaro che tutto ciò in alcuni ambiti influenzerà anche il valore immobiliare (una casa con classe alta vale di più della stessa casa poco prestante dal punto di vista energetico); ciò nonostante alcune costruzioni non perderanno il proprio fascino e il proprio valore: ne sono un esempio lampante le unità immobiliari ubicate nei centri storici il cui valore dipende più dalla posizione e dal prestigio e meno dalla prestazione energetica. Sicuramente il problema sorge quando impresari che hanno promesso in vendita immobili in classe A e che, visto il nuovo metodo di classificazione, si trovano a vendere immobili in tutt'altra classe.

Nonostante lo si debba sempre spedire alla Regione Piemonte, l'attestato di prestazione energetica sarà compilato su un formato uguale per tutta l'Italia e continuerà a mostrare in prima pagina i dati del fabbricato (indirizzo, foto e dati catastali, destinazione d'uso), la classificazione energetica (classi dalla A alla G), gli eventuali interventi migliorativi, gli impianti presenti (climatizzazione invernale, produzione acqua calda sanitaria, climatizzazione estiva, ventilazione meccanica et.). Altre novità sono la presenza dei cosiddetti "smile", cioè faccine che con il sorriso/tristezza indicano la classe energetica del fabbricato oggetto dell'attestato.

Il costo dell'A.P.E. presso il S.I.P.E.E. è ora pari ad € 15,00 contro gli € 10,00 del periodo precedente.

Per quanto concerne gli annunci immobiliari, a partire dal 01/10/2015 occorre affiancare all'annuncio stesso la targhetta prodotta dal SIPEE (insieme alla ricevuta di registrazione dell'A.P.E.) appositamente per gli annunci immobiliari, qualunque ne sia la natura (vendita e/o locazione).

In sostanza, ad una prima sommaria vista dell'attestato, dato il nuovo formato poco tecnico, può apparire che l'A.P.E. sia divenuta meno complessa, ma, in realtà, i calcoli che il tecnico dovrà eseguire per produrre un attestato saranno molto più complessi ed articolati rispetto alla precedente normativa e terranno in considerazione alcuni nuovi parametri come, ad esempio, il raffrescamento estivo e l'illuminazione nel caso di fabbricati non residenziali.

• Detrazioni fiscali ed opere edilizie: piccoli chiarimenti generali

Le detrazioni fiscali relative alle spese sostenute per alcune tipologie di opere edilizie sono state confermate anche per le spese che saranno sostenute nel corso del 2016 con le rispettive percentuali del 50% e del 65% per interventi edilizi e spese sostenute per il risparmio energetico dell'edificio.

L'obiettivo dell'articolo è, oltre ad analizzare in breve le detrazioni, chiarire che lo studio di convenienza della detrazione fiscale in base alle opere edilizie è piuttosto complesso poiché a seconda delle opere edilizie da realizzare esistono casi differenti per l'acquisto di beni definiti "finiti" quali caldaie, infissi esterni ed interni, sanitari e rubinetterie ecc. e che per ogni tipologia di opera edilizia esiste una differente classificazione che porta, di conseguenza, alla possibilità di utilizzare l'una o l'altra detrazione nonché aliquote I.V.A. differenti.

Incrociando infatti i casi di detrazione con le agevolazioni sulle aliquote I.V.A. per i materiali occorre esaminare e classificare le opere edilizie che si devono realizzare per capire se il proprietario possa acquistare tali beni finiti in autonomia o se si debba lasciare che sia lo stesso soggetto che eseguirà i lavori (cioè, l'impresa edile) a doverli acquistare.

Occorre inoltre precisare che non è possibile fruire delle detrazioni fiscali nel caso in cui le opere edilizie siano eseguite in maniera totalmente o in parte abusiva, pertanto si consiglia sempre, anche nel caso di piccole opere edilizie per le quali non sono previste comunicazioni obbligatorie al comune (ad esempio la sostituzione degli infissi esterni), di presentare comunque una comunicazione al comune, di modo che, in caso di futura contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, non esista alcun errore anche nelle formalità.

Gli interventi edilizi per i quali spettano detrazioni fiscali sono:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su parti comuni dell'edificio;
- Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari;

- Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Interventi volti al ripristino di edifici in seguito ad eventi calamitosi;
- Interventi volti all'adozione di misure finalizzate al a prevenire il rischio di atti illeciti (furti, scassi etc.) da parte di terzi.
- Tutta una serie di interventi descritta in materia particolareggiata al termine dell'apposita guida dell'Agenzia delle Entrate.

Un caso particolare, ma di notevole rilevanza, è il cosiddetto “bonus mobili” che prevede la possibilità di detrarre il 50% della spesa sostenuta per l'acquisto degli arredi (mobili e grandi elettrodomestici); la grossa novità è che per le coppie con età inferiore ai 35 anni, la detrazione è possibile anche senza la contemporanea esecuzioni di opere edilizie. In caso di coppie di età superiore la detrazione sarà possibile solamente nel caso in cui tale acquisto sia accompagnato da opere edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Soprattutto per le coppie sotto i 35 anni (sia ben chiaro 35 anni non sono l'età della unione della coppia ma dei singoli individui) occorre prestare molta attenzione ed il ruolo del professionista che segue la coppia è fondamentale per non lasciarsi attrarre dalla pubblicità del venditore.

Il bonus mobili è infatti stato ridotto ad una soglia di spesa massima di € 8.000, la coppia deve essere formata da almeno tre anni, basta uno dei componenti con età inferiore ai 35 anni e la casa deve essere di proprietà e sono esclusi gli elettrodomestici.

Ora è chiaro che un calcolo di convenienza è sicuramente opportuno ed il consiglio di un commercialista altrettanto fondamentale.

Per il bonus mobili ordinario, invece, il tetto di spesa raggiungibile è rimasto invariato ad €10.000 e comprenderebbe anche i grandi elettrodomestici in classe A+ (A per i forni).

Le spese detraibili sono quelle sostenute fino al 31/12/2016 e non possono riguardare le spese sostenute per eseguire lavori di ampliamento e/o sopraelevazione degli immobili, ritenute alla pari di una nuova costruzione.

• La revoca della ruralità non è retroattiva



Una recentissima sentenza della Commissione Tributaria di Pistoia ha stabilito che la perdita dei requisiti di ruralità dei fabbricati non ha efficacia retroattiva.

Detto così, potrebbe sembrare una materia finanziaria davvero difficile, non che non lo sia, ma la sentenza può essere “snocciolata” e spiegata più facilmente, anche perché di notevole interesse per tutti i lettori.

Tanto per iniziare occorre chiarire la situazione dei fabbricati rurali: un fabbricato possiede effettivamente i requisiti di ruralità quando è censito presso il Catasto Fabbricati con la categoria A6 (abitazione rurale), D10 (fabbricato strumentale all’attività agricola) oppure quando è censito con categoria diversa, ma, nella visura catastale, presenta una dicitura che accerti la sussistenza del requisito. Se nella visura catastale non è presente almeno uno di questi dati catastali, allora non sussiste il requisito di ruralità.

Nello specifico, il caso preso in oggetto della sentenza riguardava un immobile per il quale erano stati dapprima riconosciuti i requisiti di ruralità.

tà richiesti dal proprietario, ma successivamente ad un sopralluogo eseguito dai tecnici catastali si riscontrò che l'immobile non era destinato all'attività agricola e pertanto veniva negato il riconoscimento dei requisiti di ruralità.

Il fabbricato non avrebbe così avuto i requisiti di ruralità a partire dalla data di notifica della negazione dei requisiti stessi.

A tal punto il Comune ed l'Agenzia delle Entrate, ognuno per le proprie e rispettivamente I.C.I. ed I.R.P.E.F., iniziarono a spedire avvisi di accertamento chiedendo il pagamento delle imposte arretrate per gli anni precedenti alla notifica di mancata sussistenza della ruralità in cui il fabbricato aveva goduto delle detrazioni fiscali previsti per i fabbricati rurali poiché, precedentemente, regolarmente convalidati dal Catasto.

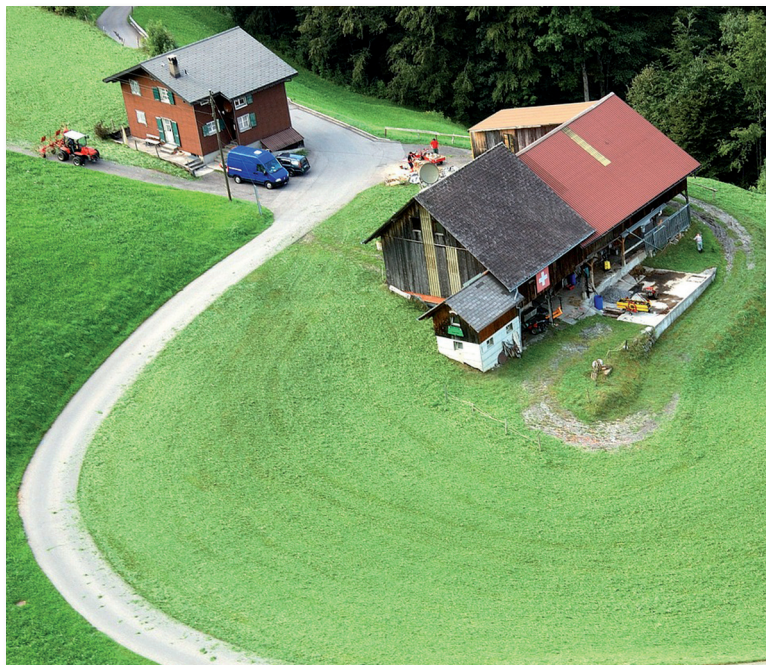
La sentenza ha dato ragione al proprietario del fabbricato, affermando che negli anni precedenti al sopralluogo e successiva notifica per il fabbricato sussistevano i requisiti di ruralità e che la perdita di tali requisiti non può essere retroattiva. In sostanza quando il Catasto accerta che per un fabbricato non sussistono i requisiti di ruralità gli enti pubblici non hanno il diritto di chiedere le imposte arretrate degli anni precedenti all'accertamento eseguito dal Catasto stesso.

Se effettivamente alcune somme a titolo di imposte e tribute sono andate perse la causa è nel mancato tempestivo controllo da parte degli uffici catastali.

Al solo titolo esemplificativo si elencano di seguito i casi in cui sussistono i requisiti di ruralità per un immobile:

- categoria catastale A/6 (abitazione rurale)
- categoria catastale D/10 (fabbricato strumentale all'attività agricola)
- qualunque categoria catastale quando, in visura catastale, sia presente una delle seguenti diciture:
 - Richiesta di ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
 - Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) - ruralità accertata
 - Classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) - ruralità accertata
 - Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94) - ruralità accertata.

• Proprietà: il catasto non da prova certa



Il Catasto, suddiviso fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, attualmente è ufficialmente denominato Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio; esso è stato creato a fine '800 in seguito all'unificazione dell'Italia con il fine di censire tutti i beni immobili esistenti per i quali i proprietari ne avrebbero dovuto sostenere la tassazione.

Il Catasto ha dunque il solo fine economico e tributario, poiché le imposte e tasse (come ICI, IMU, TASI, TARSU ecc...) si calcolano partendo da una base imponibile calcolata tramite la rendita catastale assegnata all'immobile.

La logica conseguenza è che tutti i dati che non riguardano la rendita catastale non costituiscono prova certa sulla quale poter basare una propria ragione, intestazione compresa.

Per avere la prova certa sull'intestazione di un immobile è, infatti, necessario valutare per prima cosa gli atti notarili. Sono gli atti che danno prova certa sulla titolarità e non la visura catastale! Gli atti notarili sono conservati in pubblici registri, consultabili presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare (la cui sede segue le sedi dei tribunali della zona).

Gli atti notarili, una volta stipulati, vengono registrati, trascritti ed in seguito volturati:

- la registrazione serve per il pagamento delle imposte dovute nel trasferimento di proprietà;
- la trascrizione serve proprio a rendere definitivamente opponibile a

chiunque l'atto stesso, dando prova che la proprietà del bene immobile è in capo alla parte acquirente dell'atto;

- la voltura serve a modificare l'intestazione del bene immobile sulla sua visura catastale.

Non esiste voltura catastale senza una precedente trascrizione (compravendita o successione di cui si tratti).

Ormai gli errori sono poco frequenti, ma è facile trovare invece nelle visure catastali errori sull'intestazione dovuti ai vecchi metodi manuali in cui sia per chi compilava la voltura (il notaio, geometra o professionista di fiducia), sia per il tecnico catastale che la recepiva era possibile commettere errori di battitura e/o scrittura.

Per poter correggere questi errorini (che possono riguardare l'intera intestazione o anche solo la data di nascita, il codice fiscale o piccoli dati) i quali si possono trovare sulle visure catastali è necessario verificare i due seguenti casi:

- se in forza dell'atto notarile è già stata presentata una voltura che il Catasto ha mal recepito occorre presentare un'istanza di correzione che non provoca alcuna spesa;

- se non è mai stata presentata una voltura, o se quest'ultima è stata presentata errata, è necessario ripresentare una nuova voltura il cui costo minimo è pari ad € 71,00.

In ultimo si specifica che ciò che "ufficializza" in tutto e per tutto un atto notarile di compravendita è la sua trascrizione: la trascrizione rende l'atto opponibile a terzi.

E' chiaro, dunque, che nel caso in cui, paradossalmente, un soggetto vendesse lo stesso immobile al mattino ad un acquirente ed al pomeriggio ad un altro acquirente la proprietà andrà al primo dei due che trascrive l'atto. Il caso qui è ampiamente semplificato, ma utile per rendere l'idea sull'importanza della trascrizione di un atto notarile.

• Il legno, l'alluminio e i materiali plastici per i serramenti a taglio termico

A partire dal seconda metà del novecento si è iniziato a produrre serramenti in materiali differenti dal legno, quali ad esempio l'alluminio ed il pvc. La grande novità degli ultimi anni è però che la produzione con questi ultimi materiali si è notevolmente raffinata e non è rivolta solamente più a edifici a destinazione produttiva, per impianti sportivi o residenziali di scarsa qualità.



Paragonando l'alluminio al legno si può notare che il primo non necessita di grosse manutenzioni e il suo aspetto col decorrere del tempo rimane pressoché invariato; per contro c'è da dire che dal punto di vista visivo il legno è, senza dubbio, molto più bello con quel senso di calore che trasmette (non è un caso se anche all'Expo di Milano gran parte degli stand sono costruiti in legno). Peraltro c'è da dire che nel periodo bel "bio" il legno è stato davvero riscoperto e si può dire essere anche di tendenza nell'edilizia moderna.

Tralasciando i gusti personali dello scrivente e la necessità di una maggiore manutenzione negli anni da parte legno la vera differenza tra il legno stesso e l'alluminio o il pvc nei serramenti è sicuramente la prestazione termica (oltre che la derivazione naturale del primo e artificiale degli altri). Anche nell'edilizia vale il più classico degli esempi dimostrativi sulla trasmittanza dei materiali: il cucchiaino di legno immerso nella pentola con acqua bollente non diventa caldo, mentre quello metallico e

quello di plastica sì; da qui si deduce che i serramenti in alluminio e quelli in pvc producono un grosso flusso di calore dall'interno verso esterno nella stagione invernale e viceversa nella stagione estiva abbassando il comfort termico della vita all'interno dell'edificio e disperdendo malamente calore aumentando così i costi del riscaldamento per la stagione invernale.

Per ridurre questo sinistro flusso di calore si sono ideati i cosiddetti serramenti "a taglio termico" che prevedono di inserire una camera d'aria all'interno del telaio del serramento stesso; inoltre il telaio potrà essere rivestito internamente da un sottile strato di materiale isolante, utile soprattutto nelle zone di contatto con il vetro. Così facendo sarà eliminato il contatto diretto dell'alluminio, o della plastica, tra ambienti con temperature molto differenti (in inverno il caldo interno ed il freddo esterno e viceversa in estate) evitando il più possibile il flusso di calore di cui sopra.

Soprattutto con il pvc, inoltre, si riescono a produrre dei serramenti con le venature e le caratteristiche tipiche del legno ad un costo non eccessivamente elevato; ad una prima vista questi infissi sembrano assolutamente in legno e, passando davanti ad un immobile con questi serramenti sarà difficile, dalla distanza, capire che non si tratta effettivamente di legno.

E' chiaro che l'isolamento non è stagionale, pertanto permette un maggiore comfort termico sia per la stagione invernale che per quella estiva.

Alcuni accorgimenti sono ormai utilizzati anche per i serramenti in legno, lo impone per lo più la normativa italiana che prescrive serramenti sempre più prestanti per le nuove costruzioni e per le sostituzioni di quelli esistenti, ma fatto sta che originariamente il legno è un materiale più termoisolante rispetto agli altri presi in esame, per cui necessita di una minore lavorazione e permette con meno lavorazioni una prestanza migliore; per i serramenti in legno si prevede un doppio telaio, uno interno e uno esterno, uniti tra loro tramite una guarnizione in gomma o altri metodi simili. Inoltre si deve notare come le moderne lavorazioni e sistemi di verniciatura permettono una sempre maggiore durata del legno nel tempo.

Sono molti i casi di abbinamento di telaio in legno/alluminio o legno/

pvc grazie al quale non si rinuncia alla bellezza estetica ed al calore del legno internamente, mentre dal lato esterno si utilizza l'alluminio o pvc con loro dichiarata durabilità e facilità di manutenzione nel tempo. Probabilmente è proprio questa ultima soluzione quella con maggiori benefici sotto tutti i punti di vista. Sotto il profilo strettamente economico questi ultimi risultano essere i più costosi.

Si ricorda che per la sostituzione dei serramenti esterni sono previste detrazioni fiscali pari al 65% per il miglioramento energetico e che è consigliabile presentare presso il comune la comunicazione (non obbligatoria) di inizio lavori per lavori di attività edilizia libera.

Tutto il discorso sviluppato nel presente articolo specificamente per i telai è accompagnata da un sempre costante sviluppo di vetri con camere d'aria talvolta a gas argon e bassi emissivi che permettono un lavoro perfetto da parte di tutto il serramento in generale in tutte le sue parti.

Eventuali cattive costruzioni dei serramenti o cappottature dell'edificio senza prestare attenzione alla situazione degli infissi possono causare la creazione di muffe e/o macchie negli spigoli tra parete e serramenti dovuti alla differenza di flusso di calore esistente tra parete e serramento stesso. Soprattutto le parti ingombrate dai falsi telai risultano particolarmente critiche.

Brevissimamente si conclude l'articolo con un piccolo e semplificato focus sulla condensazione che è il passaggio da stato aeriforme a stato liquido e, negli immobili (in particolare nelle zone delle finestre) si verifica quando il vapore acqueo presente naturalmente nell'aria incontra una superficie più fredda passando così allo stato liquido e "bagnando" le zone critiche sulle quali, alla lunga, possono nascere macchie, muffe ed efflorescenze saline; dato che, soprattutto nella stagione invernale non è possibile uniformare la temperatura interna ed esterna, l'unica soluzione risulta essere limitare la quantità di vapore acqueo presente all'interno dell'immobile (limitare l'umidità interna) attraverso ricambi d'aria frequenti.

• Informazioni di contatto

Lo Studio Tecnico del geometra Davide GALFRE' è a disposizione per qualunque tipo di informazione, richieste di assistenza e redazione pratiche ai seguenti contatti.

CELL. 340/7317914
MAIL: galfre.davide@libero.it

STUDIO TECNICO IN:

- Saluzzo (CN) Corso Italia 72 - 12037 presso Studio Legale e Tributario
- Busca (CN) Frazione San Chiaffredo, Via Antica di Cuneo 50 - 12022
- Possibilità di ricevere la clientela anche in Cuneo



VISITA IL SITO
www.geomdavidegalfre.jimdo.com