



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



"Cuneo"
Foto Salussolia Loris © all rights reserved

RASSEGNA TECNICA

A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ
Numero 3 - Febbraio 2016

• Sommario

<i>Conferme e novità della legge di stabilità 2016.....</i>	<i>1</i>
<i>L'azione di regolamento dei confini.....</i>	<i>3</i>
<i>Quali incombenze per l'installazione di condizionatori?.....</i>	<i>6</i>
<i>La superficie catastale.....</i>	<i>8</i>
<i>La superficie commerciale.....</i>	<i>10</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>12</i>

• Conferme e novità della legge di stabilità 2016

La cosiddetta “Legge di Stabilità” (in passato chiamata “Finanziaria”) è ormai un appuntamento fisso di fine anno utile a verificare le possibilità fiscali relativamente alla gestione del patrimonio immobiliare.

In particolare, l’ultima Legge di Stabilità n. 208 del 28/12/2015 ha previsto alcune (gradite) conferme e disposto alcune importanti novità che vale la pena approfondire.

In primo luogo le conferme di cui accennato riguardano le detrazioni fiscali volte al recupero del patrimonio immobiliare esistente: fino al 31/12/2016 sarà possibile detrarre il 50% (quota massimale di € 96.000) delle spese sostenute per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia delle singole unità immobiliari e si potrà detrarre il 65% (quota massimale differente per ogni tipologia di opera) delle spese sostenute per il miglioramento della prestazione energetica delle singole unità immobiliari. Il bonus per gli interventi volti al miglioramento sismico delle strutture sostenute nel 2016 è pari al 65%.

Una piccola innovazione è avvenuta inoltre per il Bonus Mobili del 50% che, qualora legato alle opere edilizie di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ha un tetto massimo di spesa pari ad € 10.000, mentre, qualora non siano eseguite opere edilizie, tale bonus, spetta solamente alle coppie sotto i 35 anni di età conviventi o sposati da almeno tre anni che abbiano acquistato casa con un tetto massimo di spesa pari ad € 16.000.

Leggendo tra le righe di questo ultimo Bonus Mobili si possono subito ed intuitivamente annotare alcuni ambiti che necessiterebbero un chiarimento da parte del legislatore come ad esempio se i tre anni valgano solo per la convivenza o anche per il matrimonio (in tal caso le giovani coppie che sposandosi acquistano casa non godrebbero della detrazione), se per la convivenza triennale sarà obbligatoria la residenza o basterà anche un’autodichiarazione e se



l'acquisto della casa deve avvenire nel medesimo anno in cui si richiede il bonus oppure no; altra considerazione importante va fatta sul metodo di acquisto della casa: basterà, ad esempio, una successione e/o donazione o occorrerà un vero e proprio trasferimento oneroso? Nella legge inoltre non vengono espressamente citati i grandi elettrodomestici in classe energetica A+ ma si presume che siano compresi, dato che da sempre rientranti nella detrazione.

Tralasciando le novità su fisco ed imposte in genere, si segnala che sarà possibile eliminare dal valore catastale degli immobili artigianali/industriali (categoria D) il valore dei cosiddetti "imbullonati", cioè di tutti quei macchinari fissi ed utili al processo produttivo dell'immobile, ma acquistabili e rivendibili separatamente da esso. Così facendo la base imponibile per l'IMU dovuta sarà particolarmente più bassa; è importante sottolineare che se la variazione catastale utile ad eliminare gli imbullonati dal valore catastale viene presentata entro il 15/06/2016, la variazione stessa avrà effetto retroattivo a partire dal 01/01/2016.

Infine, di non poca importanza è l'introduzione della possibilità di portare in detrazione il 50% dell'I.V.A. eventualmente pagata in fase di acquisto di unità abitative in classe energetica A o B.

• L'azione di regolamento dei confini

La regolamentazione dei confini tra fondi è una delle maggiori problematiche per proprietari e per i tecnici chiamati a risolverle, sollevatesi fin da tempi remoti e trascinate fino ai giorni nostri. Risale addirittura al periodo degli antichi Egizi (circa 2.500 anni fa), quando, a seguito delle alluvioni del Nilo, si rendeva necessario materializzare nuovamente i confini rappresentati sulle mappe dell'epoca.

Da allora il modo di misurare e lavorare la terra (e di vivere in generale) è sicuramente cambiato, ma la regolamentazione dei confini tra gli appezzamenti di terreno è rimasta una tra le possibili cause di discordanza tra i proprietari di terreni confinanti, tanto da meritare una menzione sul Codice Civile (articolo 950) il quale cita che nel caso in cui il confine tra due fondi sia incerto, ciascuno dei proprietari può chiedere al giudice che il confine stesso venga stabilito. A tal fine ogni mezzo di prova è ammesso e, solo nel caso in cui non vi siano altri elementi dimostrativi, ci si deve attenere al confine delineato sulla mappa catastale.

Un ulteriore metodo di tutela della proprietà previsto dal nostro Codice Civile (articolo 951) è quello di chiedere che i termini divenuti irriconoscibili o addirittura mancanti siano risistemati, ma è facilmente intuibile che i termini sono agevolmente spostabili, anche in buona fede, per esempio con le macchine moderne utilizzate per la lavorazione della terra.

In ogni caso il problema che sussiste è sempre lo stesso: materializzare, rendere concreto e visibile il confine che solitamente è rappresentato da una linea in mappa e che nello stato dei luoghi è divenuto irriconoscibile o spostato a favore di uno dei fondi adiacenti.

Tale problema va analizzato soprattutto per i terreni visto che sono delimitati al massimo da recinzioni, picchetti e/o simili comunque facilmente rimovibili, mentre per i fabbricati i confini rappresentati dalle pareti sono difficilmente rimovibili.

Nel caso in cui si rendesse necessario ristabilire dei confini incerti, dato

che la mappa catastale è l'ultima delle opzioni forniteci dal Codice Civile, risulta necessario verificare dapprima sull'atto notarile con il quale è stato acquisito il terreno. A tal proposito occorre premettere che sarebbe opportuno identificare al meglio e con la massima precisione i confini già in fase di compravendita di un terreno: un atto notarile è sicuramente più probante di un qualsiasi documento tecnico (come ad esempio la mappa) poiché contiene le volontà delle parti e se esso riportasse le descrizioni inequivocabili dei confini si risolverebbe presto il problema. Utilissimo, oltre che verificare la presenza di eventuali termini, sarebbe dunque chieder-



re al notaio che esegue il rogito di individuare, per quanto possibile, nella descrizione del fondo i suoi confini (confine nord corrispondente l'asse del fosso, confine est corrispondente al ciglio della Strada Statale n., confine sud parallelo ad una distanza di 10 metri dalla parete del fabbricato esistente ecc...), inserendo anche dati metrici inequivocabili.

Quando, per ricostruire la storia di un confine, non è possibile affidarsi alle descrizioni degli atti notarili occorre fare riferimento alle mappe catastali, iniziando da quella di impianto (la prima mappa disegnata quando è stato creato il catasto italiano a fine '800) ed analizzando in seguito tutte le altre mappe che riportano i vari aggiornamenti quali frazionamenti, fusioni,

costruzione di fabbricati ecc...

Nell'eseguire le operazioni di materializzazione sul terreno dei confini disegnati in mappa occorre subito precisare che, nonostante i mezzi che la tecnologia ci mette a disposizione per eseguire le adeguate misurazioni, l'esattezza è praticamente impossibile da raggiungere. Basti pensare infatti che le mappe catastali, generalmente, rappresentano il territorio con una scala grafica di 1:2000 (con rare eccezioni in scala 1:1000), dove cioè 1 cm sulla mappa corrisponde a 2000 cm, o 20 m, nella realtà; se consideriamo che le linee tracciate sulle mappe catastali sono dello spessore circa del millimetro (e questa è una presunzione molto ottimistica), ognuna di queste riportate nella realtà corrisponde al minimo a circa 20 cm.

A seguito di questa riflessione non risulta inutile dire che in caso di controversie prima di arrivare a chiedere al giudice di eseguire un'azione di regolamento dei confini è necessario rivolgersi ad un tecnico in grado di capire se i confini presenti siano effettivamente errati, ma fondamentale è "l'arma" del buon senso, soprattutto se le discordanze tra confini in mappa ed i confini nella realtà sono minimi.

• Quali incombenze per l'installazione di condizionatori?

L'estate 2015 è stata certamente una delle più calde degli anni e molti, soprattutto nei centri abitati hanno pensato, o stanno pensando, di attrezzarsi per il raffrescamento dell'edificio tramite l'installazione di condizionatori.

Esistono diversi tipi di condizionatori d'aria e, chiaramente, risultano oggetto di diverbi e degni di studio solamente quelli di notevoli dimensioni che richiedono altresì l'apposizione di apparati esterni.

Questi condizionatori, infatti, al di là dell'utilizzo e/o delle funzioni che possono potenzialmente svolgere (raffrescamento, deumidificazione etc.) rappresentano una vera e propria appendice dell'impianto e necessitano di una pratica edilizia. Tutto ciò è stato ulteriormente confermato dalla Sentenza del T.A.R. del Lazio 10826/15, la quale ha stabilito che la pratica più idonea è la S.C.I.A. (ex D.I.A. Denuncia di Inizio Attività) comprensiva di relazioni tecniche ed un piccolo elaborato grafico. È chiaro che, così impostata la pratica, al termine dei lavori sarà necessario presentare in comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori unitamente ad una dichiarazione di corretta installazione a regola d'arte da parte della ditta installatrice.

Nel campo dei rapporti di vicinato tra condomini è il buon senso pri-





ma ancora della normativa a dirci che è opportuna una dichiarazione di assenso da parte degli altri condomini o dell'amministratore di condominio che dimostri la presa visione da parte di tutti della futura installazione del condizionatore che deturperà, seppur di poco, la facciata. Il principio generale è infatti che la sistemazione del condizionatore possa influenzare l'aspetto estetico della facciata che è considerata un bene comune dell'intero condominio.

La pratica edilizia non comporta la presentazione di una variazione catastale, ma può garantire altresì l'opportunità della detrazione fiscale pari al 50% della spesa sostenuta (facendo rientrare il condizionatore nelle opere di manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica dell'edificio), mentre se il condizionatore può servire sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, integrando o sostituendo l'impianto dapprima esistente, la detrazione applicabile può essere quella del 65%.

• La superficie catastale

A partire dal novembre del 2015 è stata inserita l'indicazione della superficie catastale all'interno della visura catastale anche per gli immobili che, prima di questo cambiamento, indicava solamente il numero di vani.

Chiaramente l'aggiornamento riguarda solo il Catasto Fabbricati, dato che al Catasto Terreni la superficie risulta indicata da sempre.

Questo è sicuramente un primo passo per rendere a tutti più comprensibile la lettura di una visura catastale. Le unità per le quali, al momento, si può trovare la superficie catastale sono quelle rientranti nella categoria A (abitazioni ed uffici) e le categoria C (negozi, magazzini, autorimesse, laboratori etc.).

Per intuire al meglio cosa indica la superficie indicata in visura occorre conoscere però alcune piccole linee guida che incidono sul calcolo della superficie; queste regole, di cui di seguito si daranno alcune brevi indicazioni, costituiscono la base fondamentale per un tecnico (geometra, architetto, ingegnere etc.) che si dovesse trovare ad accatastare una nuova costruzione o eseguire una variazione catastale.

La superficie catastale viene infatti calcolata tenendo conto della superficie di ogni vano formante l'unità immobiliare, comprensiva delle pareti interne ed esterne. Le pareti perimetrali vengono computate per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione con un'altra unità immobiliare vengono computati al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

I vani che costituiscono l'unità immobiliari vengono conteggiati in modo differente a seconda che, per la loro destinazione siano vani principali, accessori, balconi/terrazzi, aree scoperte. La superficie dei vani principali (in un alloggio, ad esempio, rappresentata dalla cucina, le camere, il bagno, il soggiorno, il corridoio) vengono conteggiati nella misura del 100%, mentre per tutti le altre destinazioni esistono dei coefficienti di ragguglio che ne riducono la superficie.

In particolare si può affermare che:

- la superficie dell'area scoperta (o assimilabile) viene conteggiata al 10% fino al raggiungimento della superficie dell'unità immobiliare e al 2% per la parte eccedente;
- i balconi/terrazzi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vengono computati nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq 25;
- i balconi/terrazzi non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vengono computati nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente i mq 25;
- le pertinenze esclusive (cantine, soffitte, sottotetti, locali di sgombero etc.) vengono computate nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali e nella misura del 25 % se non comunicanti con i vani principali. In linea generale occorre precisare che le superfici aventi altezze inferiore a m 1,50 non sono rilevanti ai fini catastali e, per le unità immobiliari disposte su più piani occorre conteggiare il collegamento verticale solamente una volta in misura della sua proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani esistenti.

Nella visura vengono indicate due superfici, delle quali una è quella comprensiva di tutte le porzioni di unità immobiliare, mentre l'altra è la superficie catastale con esclusione dei balconi e delle aree scoperte.

Si conclude l'articolo ricordando che i "vani accessori" non vanno confusi con le pertinenze in senso civilistico e fiscale, dove, ad esempio, si parla spesso di autorimesse e/o tettoie pertinenziali all'abitazione; i "vani accessori" sono porzioni di immobili che autonomamente non sono in grado di produrre un reddito proprio (viceversa un'autorimessa, ad esempio, può costituire un reddito proprio formando così un'unità immobiliare a sé stante). Le aree scoperte condominiali, i vani scala e le porzioni comuni non sono conteggiate nella superficie catastale di una singola unità immobiliare.

• La superficie commerciale

Quando si è interessati all'acquisto o all'affitto di un immobile quando si legge un annuncio immobiliare, o quando viene fornita una perizia valutativa, viene spesso fornita la superficie; con tale termine si intende generalmente la superficie commerciale.

Nonostante in molti utilizzino dei parametri differenti (a partire dagli istituti bancari, i professionisti e gli agenti e tutti gli operanti nel settore immobiliare), sono presenti delle linee guida fornite dalla normativa UNI che dovrebbero rendere univoca la determinazione della superficie commerciale.

In particolare si nota che la norma UNI 10750 che fornisce le linee guida in modo preciso ed univoco è stata superata dalla norma UNI 15733 la quale non contiene più indicazione circa il calcolo della superficie; pertanto, si può dire che la "vecchia" UNI 10750 rappresenti ancora una valida guida per la ponderazione delle superfici.

La superficie commerciale, qualunque sia la destinazione (residenziale, commerciale, direzionale, turistica etc.) viene calcolata tenendo conto della superficie di ogni vano formante l'unità immobiliare, comprensiva delle pareti interne. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:



1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Inoltre occorre utilizzare i seguenti coefficienti di ponderazione per alcune destinazioni accessorie:

1. 25% dei balconi e terrazze scoperti
(per scoperto si intende non chiuso su tre lati);
2. 35% dei balconi e terrazze coperti
(per coperto si intende chiuso su tre lati);
3. 35% dei patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 15% dei giardini di appartamento;
6. 10% dei giardini di ville e villini.

La somma di tutte le superfici ponderate come sopra indicato è la superficie commerciale come indicato dalla normativa; superficie che, con questo metodo, risulta assolutamente certa ed inequivocabile.

• 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