



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 5 - Luglio 2016

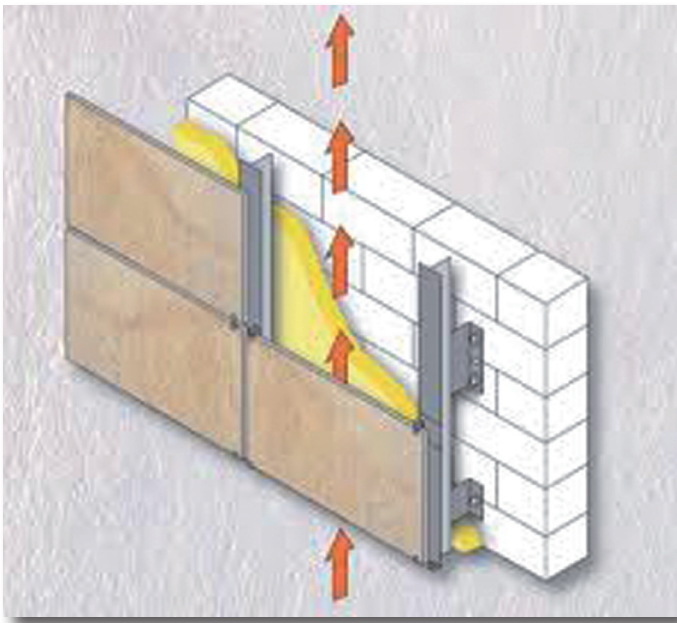
• Sommario

<i>Il metodo costruttivo della facciata ventilata.....</i>	<i>1</i>
<i>Sostituzione della caldaia e detrazioni fiscali</i>	<i>3</i>
<i>Il valore normale degli immobili.....</i>	<i>5</i>
<i>Giochi tecnico enigmistici.....</i>	<i>8</i>
<i>Soluzioni.....</i>	<i>11</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>12</i>

• Il metodo costruttivo della facciata ventilata

Sviluppato moltissimo negli ultimi anni, quello della facciata ventilata è un metodo costruttivo che permette alto rendimento energetico per la stagione invernale e, contemporaneamente, un buonissimo comfort anche per le stagioni calde.

Detto in parole povere, una facciata è ventilata quando è presente una camera d'aria tra lo strato isolante ed il rivestimento esterno; grazie a piccole aperture alla base ed alla sommità della parete cosicché si crei un moto



d'aria all'interno dell'intercapedine grazie al cosiddetto "effetto camino".

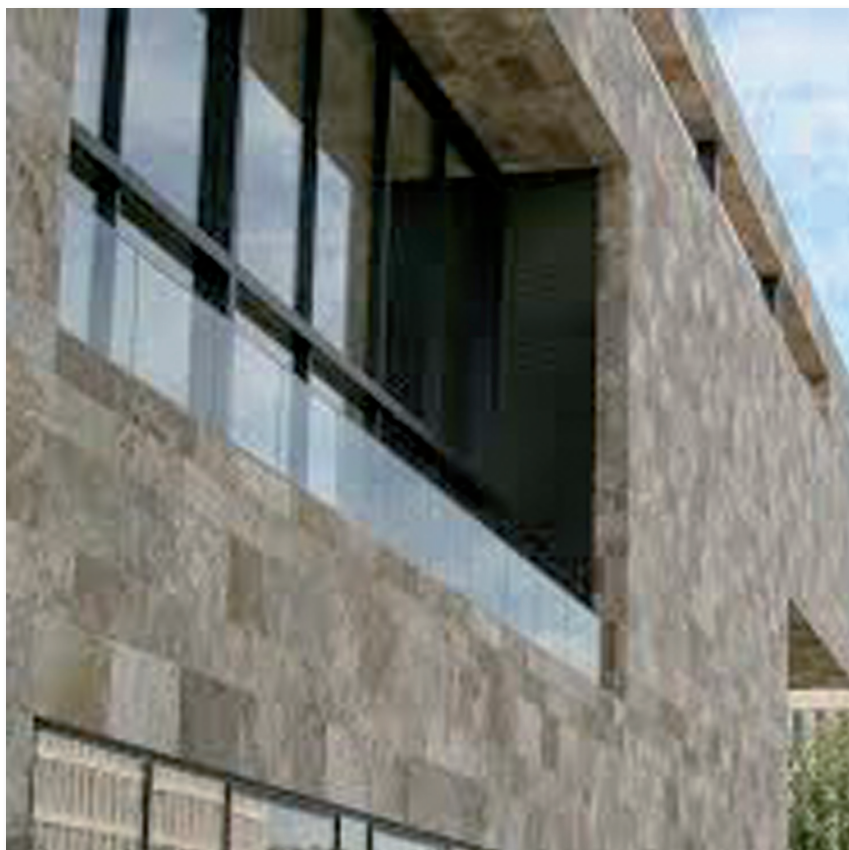
Il ricircolo dell'aria nell'intercapedine è del tutto naturale e si basa, dunque, sui medesimi principi utilizzati per le canne fumarie, le quali sfruttano la dilatazione dei gas quando questi si riscaldano: l'aria entrando alla base della parete si scalda, di conseguenza si dilata, e tende a salire per poi uscire e liberando lo spazio alla base per nuova aria che entra nell'intercapedine e

ricomincia il ciclo. Tale fenomeno aumenta sostanzialmente nel periodo estivo, quando l'irraggiamento scalda maggiormente i pannelli che finiscono lo strato esterno della parete.

E' chiaro che i materiali da utilizzare per le finiture delle facciate ventilate non possono essere quelli classici dell'edilizia, ma la finitura esterna sarà costituita da pannelli in alluminio, laminati plastici, pannelli in ceramica, vetro o laterizio, in grado sempre di essere vincolati attraverso dei tasselli alla

struttura. Il resto della parete può utilizzare metodi classici o no, come ad esempio una struttura con pilastri in calcestruzzo armato e tamponatura in laterizio intonacata all'interno, con strato isolante (posto sul lato esterno) in polistirene, lana di roccia etc.

I materiali migliori per la finitura esterna sono comunque quelli maggiormente resistenti agli agenti atmosferici, che non si macchiano con la pioggia e non si scoloriscono precocemente al sole.



Lo strato isolante, invece, riveste esternamente tutta la parete e ne costituisce, in sostanza, un cappotto esterno che elimina anche i cosiddetti ponti termici presenti nell'edificio. In questo modo le dispersioni di calore sono minime ed il problema dell'umidità (spesso causato dal sistema a cappotto) è compensato dalla continua ventilazione che agisce nella parete lasciando traspirare l'isolante.

Lo spessore delle pareti così costruite, considerando tutta la stratificazione comprendente la muratura classica, il cappotto e la ventilazione con il rivestimento non potrà essere, in linea generale inferiore a 40/45 centimetri e sono parecchi i progettisti che utilizzano l'andamento delle fughe tra i pannelli del rivestimento come decorazioni "giocando" anche con i colori.

In conclusione si può dire che quello della facciata ventilata è il metodo innovativo che prevede migliori opportunità sotto il profilo energetico, acustico e del comfort per la vita interna.

• Sostituzione della caldaia e detrazioni fiscali



La sostituzione della caldaia può essere assimilata alla manutenzione straordinaria; è quanto confermato dalla Circolare 3/E del 2016 dell’Agenzia delle Entrate. Su tale circolare l’aspetto maggiormente analizzato è quello dell’effetto fiscale: la sostituzione della caldaia può dare l’accesso al cosiddetto “bonus mobili” poiché rientranti nell’elenco degli interventi cui spetta la detrazione del 65% (ex 36% nell’art. 16bis del TUIR) e poiché sono volte ad apportare un miglioramento energetico dell’unità immobiliare servita.

Le due condizioni sopra esplicate devono essere verificate entrambe e non basta che sia verificata solamente una delle due. Se l’elenco dell’art. 16bis del TUIR non è opinabile,

potrebbe invece esserlo il fatto che la sostituzione della caldaia apporti all'unità un risparmio energetico: è il caso, ad esempio, in cui una caldaia a gas a condensazione installata alcuni anni fa venga sostituita con una nuova caldaia del medesimo modello tutt'ora in produzione (o con un modello avente le stesse caratteristiche tecniche e gli stessi rendimenti). In tal caso la sostituzione non apporterebbe un miglioramento energetico e, dunque, non consentirebbe l'accesso al bonus arredi, pur rientrando nell'elenco delle spese detraibili al 65%.

L'unico appiglio per i più temerari potrebbe essere quello dell'usura: la caldaia nuova, infatti, sebbene abbia le stesse caratteristiche e rendimenti, rappresenta sicuramente un'innovazione rispetto alla stessa caldaia usurata e sostituita.

In linea generale, ogni qualvolta alla semplice manutenzione ordinaria si aggiunga un'innovazione impiantistica di qualunque genere si può parlare di manutenzione straordinaria.

Non ci sono dubbi, invece, sul bonus mobili quando l'impianto che viene installato nell'ambito della sostituzione utilizza fonti energetiche rinnovabili.

Un secondo aspetto che consegue alla circolare è quello della pratica edilizia dovuta per le opere di manutenzione straordinaria.

Spesso è sottovalutato dai più, ma per la sostituzione della caldaia, soprattutto se si vogliono sfruttare le detrazioni fiscali, è necessario presentare al comune una Comunicazione di Inizio Attività Asseverata accompagnata possibilmente da un piccolo progetto o elaborato grafico dell'impianto e con la produzione dell'Attestato di Qualificazione Energetica unitamente alla fine lavori.

Senza l'apposita pratica edilizia si corre il rischio, in caso di eventuale controllo, di perdere il diritto alle agevolazioni fiscali derivanti dalla sostituzione della caldaia.

• Il valore normale degli immobili

Tra le novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 vi è la ormai nota possibilità da parte delle società di persone o di capitale di assegnare i beni ai soci con un regime agevolato.

Tralasciando l'effettiva convenienza e tutti gli aspetti strettamente collegati alla mera fiscalità dell'operazione, l'obiettivo del presente approfondimento è quello di chiarire cosa intenda il legislatore per "valore normale" di un immobile, dato che la Legge di Stabilità permetterebbe di indicare ed utilizzare, a seconda della casistica e dell'imposta, il valore catastale o quello normale.

Le indicazioni più precise circa il "valore normale" di un immobile (o porzione di esso) sono fornite dall'Allegato al Provvedimento n. 2007/120811 del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate il quale, a sua volta, faceva espreso riferimento alla Legge Finanziaria 2007 (Legge n. 296 del 27/12/2006), con la quale, per intenderci, veniva introdotto lo studio periodico da parte dell'Agenzia delle Entrate di criteri utili per la determinazione del valore normale degli immobili ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro nonché dell'I.V.A..

Il recepimento pratico di tale prescrizione normativa sono a tutti gli effetti le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dividendo il territorio in ambito territoriale e consultabili liberamente sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate. Il già citato Provvedimento n. 2007/120811 aveva stabilito alcune semplici formule per utilizzare le quotazioni OMI al fine di determinare il Valore Normale Unitario (che deve essere moltiplicato per la superficie da valutare):

Valore Normale Unitario = ValOMIMIN+(ValOMIMAX-ValOMIMIN) x K

Dove ValOMI sono i valori (espressi in €/mq) minimo e massimo forniti dall'Agenzia delle Entrate per la zona, mentre K è un coefficiente che tiene conto del taglio della superficie, del livello di piano e di eventuali adeguamenti per la destinazione dell'immobile.

Questa metodologia di calcolo, in realtà non troppo conosciuta, permet-



teva di calcolare il valore normale quasi a tavolino, nel caso in cui si fosse stati in possesso di una planimetria catastale aggiornata che permettesse il calcolo della superficie; proprio per questo motivo (oltre che per possibili contrasti con la normativa comunitaria UE) con la Legge n. 88/09 il legislatore ha abrogato le formule del “valore normale”

aggiornandone la definizione:

”(...) per valore normale si intende l’intero importo che il cessionario o il committente, al medesimo stadio di commercializzazione di quello di quello in cui avviene la cessione di beni o la prestazione di servizi, dovrebbe pagare, in condizioni di libera concorrenza, ad un cedente o prestatore indipendente per ottenere i beni o servizi in questione nel tempo e nel luogo di cessione o prestazione.

Qualora non siano accertabili cessioni di beni o prestazioni di servizi analoghe, per valore normale si intende:

- a) per la cessione di beni, il prezzo di acquisto dei beni o di beni simili o, in mancanza, il prezzo di costo, determinati nel momento in cui si effettuano tali operazioni;
- b) per la prestazione di servizi, le spese sostenute dal soggetto passivo per l’esecuzione di servizi medesimi.(...)”.

Senza addentrarsi nella svolta procedurale nei casi di accertamento dell’Agen-

zia, questo aggiornamento normativo ha abrogato l'uso delle formule introdotte nel 2007 per lasciare più margine al mercato; ciò non toglie, però, che le quotazioni OMI rappresentino comunque una preziosa linea guida durante le fasi di stima e valutazione immobiliare.

Tutto ciò costituisce, per così dire, un'arma a doppio taglio dato che consente altresì all'Agenzia delle Entrate di contestare più facilmente il valore indicato in un passaggio di proprietà, non essendo vigenti specifiche formule matematiche ed essendo il mercato attuale piuttosto "ballerino".

Alla luce di tutto quanto detto, è possibile affermare che per la determinazione del valore normale nell'ambito dell'assegnazione a soci di beni immobili è quanto più opportuno dotarsi di una perizia di stima che colga i segni distintivi dell'immobile da valutare e della situazione del mercato del momento cosicché si possa dimostrare, in caso di accertamento, che tale valore non sia semplicemente indicato ai soli fini di una mera convenienza, ma derivi, bensì, da una più accurata analisi di un tecnico esperto del settore e, possibilmente, estraneo all'operazione fiscale.

Meglio ancora, a parere dello scrivente, se la perizia è asseverata ad un Cancelliere con giuramento da parte del tecnico di aver bene e fedelmente svolto il proprio lavoro.

In tal caso, se da un lato il tecnico si sobbarca maggiormente la responsabilità della stima, dall'altro si è anche molto più tutelati, poiché ogni valore indicato sarà frutto della migliore analisi possibile.

Nonostante con alcune sentenze si sia stabilito che una perizia asseverata con giuramento del suo autore, raccolto dal Cancelliere, costituisca in sede giudiziale una mera allegazione difensiva e che il giudice non sia tenuto a motivare il proprio dissenso in ordine delle osservazioni in essa contenute è possibile affermare che la perizia asseverata resti, comunque, il metodo più idoneo per prevenire eventuali contestazioni e accertamenti poiché accresce la perizia stessa di un maggiore valore formale.

E' pacifico, infine, che l'indicazione del valore debba corrispondere con quanto previsto dal mercato (e dalle guide dell'OMI), ma che tenga anche conto dell'effettiva convenienza fiscale dell'operazione, come dettata dall'esperto fiscale che, sicuramente, segue la stessa per conto della clientela.

• Restauro •

R	I	C	O	S	T	R	U	Z	I	O	N	E	A
I	E	N	O	I	Z	N	E	T	T	A	A	R	F
P	A	L	C	P	O	R	O	V	A	L	C	F	F
A	R	R	I	O	T	S	U	G	T	H	A	A	R
R	I	I	T	Q	P	R	E	A	I	C	R	C	E
A	T	I	S	I	U	I	R	T	C	T	O	I	S
Z	O	L	M	U	S	I	E	I	I	P	P	N	C
I	C	L	C	E	L	T	A	G	E	I	O	C	H
O	C	E	C	I	T	T	I	R	T	V	S	E	I
N	H	T	U	U	E	A	A	C	I	I	C	T	R
E	I	S	R	O	N	Z	L	T	O	P	O	O	A
H	C	A	A	A	I	C	N	L	I	N	M	T	L
C	I	C	T	O	H	E	T	N	I	T	P	A	O
I	F	O	N	I	V	A	L	O	R	E	L	C	C
L	I	I	E	E	P	I	T	T	U	R	E	I	I
I	D	S	R	O	L	O	P	U	R	C	S	L	T
S	E	P	E	E	R	U	T	L	U	C	S	E	R
A	R	C	H	E	O	L	O	G	I	A	O	D	A
B	E	N	I	C	U	L	T	U	R	A	L	I	P

AFFRESCHI

ALTARI

ARCHEOLOGIA

ARCHITETTURA

ARTIGIANATO

ARTISTICO

ATTENZIONE

BASILICHE

BENI CULTURALI

CAMPI

CASTELLI

CHIESE

COMPLESSO

COPIE

CURA

DELICATO

EDIFICI

FACCIAE

GUSTO

LAVORO

METALLI

OPERAZIONI

PARTICOLARI

PITTURE

PREVENTIVO

RELIQUIARI

RICOSTRUZIONE

RIPARAZIONE

RISULTATI

RITOCCHI

SCRUPOLO

SCULTURE

TECNICA

TINTE

TIPI

VALORE

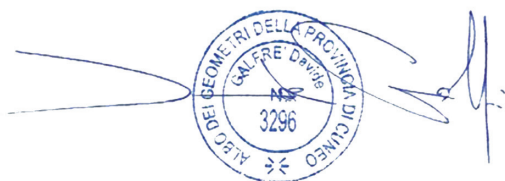
• Informazioni di contatto

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