



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 6 - Novembre 2016

• Sommario

Impianti termici: il libretto e la conduzione.....	1
Locazione finanziaria e prima casa	4
La revoca della ruralità non è retroattiva	6
La rimozione amianto.....	8
Il ricorso in materia catastale.....	11
Informazioni di contatto.....	13

• Impianti termici: il libretto e la conduzione

I continui aggiornamenti normativi hanno reso sempre più complessa la conduzione di un impianto termico per la generazione di calore, in particolare delle caldaie, stufe, termocucine e generatori di calore in generale.

La Legge 90/2013 ha aggiornato la definizione di “impianto” entro la quale, ora, rientrano oltre alle caldaie tipiche come quelle a metano, a G.P.L. (murali o a basamento che siano) o le pompe di calore, anche tutte le stufe, i caminetti, le termocucine e qualunque sistema fisso in grado di generare calore e/o raffrescamento con una potenza al focolare maggiore di 5kW (o la cui somma sia superiore a 5kW); non è considerato “impianto” il sistema dedicato esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di una singola unità immobiliare ad uso residenziale o assimilabile. Da questa definizione dipendono numerose questioni come, ad esempio, la necessità del libretto di impianto, la validità di un’A.P.E., la necessità del progetto degli im-

pianti nel caso di una nuova costruzione o modifica dell’esistente.

Per quanto riguarda gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) occorre, vista la definizione, inserire nei calcoli per gli impianti anche le stufe, i caminetti e simili se fissi (in tutta franchezza non credo ne esistano di non fissi) e con potenza a focolare superiore o uguale a 5 kW; la valutazione della potenza è piuttosto difficoltosa, dato che al momento non tutti i produttori forniscono dati precisi, ma in linea generale questi sistemi hanno potenza superiore a 5 kW. Per la validità dell’A.P.E. entra in gioco, invece, la necessità e la presenza del libretto dell’impianto (quando gli impianti oggetto di A.P.E. non ne sono dotati la stessa scadrà il 31/12 dell’anno successivo); vista la nuova definizione di “impianto” anche le stufe ed i camini (oltre alle caldaie tradizionali) devono esserne dotati.

Il libretto dell’impianto è obbligatorio per ogni impianto ed è definibile come la carta d’identità

dell'impianto e, a partire dal 2016, deve essere caricato online sul C.I.T. (Catasto Impianti Termici); nel libretto sono presenti tutti i dati fondamentali del generatore di calore quali il codice impianto, la potenza, il combustibile utilizzato, i rapporti di manutenzione ed efficienza eventualmente eseguiti. Appurata la presenza del libretto di impianto occorre

è dettata dall'allegato A del D.P.R. 74/2013, e tralasciando impianti particolari, si può fare riferimento al seguente elenco:

- Generatore di calore con potenza $P < 10 \text{ kW}$ - NON OBBLIGATORI
- Generatori di calore con $10 \text{ kW} < P < 100 \text{ kW}$
 - o a gas metano o GPL - OGNI 4 ANNI
 - o a combustibile liquido o solido



altresì verificarne la validità e completezza: perché tutto sia completo è necessario che siano stati svolti tutti i controlli manutentivi e di efficienza necessari e che gli stessi siano riportati sul libretto stesso. La cadenza dei controlli di efficienza energetica

OGNI 2 ANNI

- Pompe di calore/macchine frigorifere elettriche con $12 \text{ kW} < P < 100 \text{ kW}$
- OGNI 4 ANNI

La cadenza dei controlli si dimezza quando la potenza dell'impianto è superiore a 100 kW. La grossa

novità è, dunque, che anche caminetti, stufe e termocucine fisse con potenza superiore a 5 kW necessitano di libretto d'impianto ma solo se hanno potenza superiore a 10 kW necessitano dei controlli di efficienza energetica periodici.

Laddove, in presenza di un impianto come sopra definito, non sia presente il libretto dell'impianto debitamente compilato ed aggiornato, non si è in regola con la normativa e, nel caso di redazione di un A.P.E. la sua validità scadrà il 31/12 dell'anno successivo la redazione; inoltre (ancor peggio), in caso di eventuali guasti o incidenti domestici le compagnie assicurative più attente potrebbero addirittura verificare la regolarità del libretto dell'impianto prima di rimborsare eventuali danni causati dal malfunzionamento di un impianto stesso.

I rapporti manutentivi (di solito annuali) consigliati dall'installatore o dal produttore del generatore, invece, sono controlli sul funzionamento e dell'impianto e sono obbligatori per legge (D.M. 37/2008) ma non devono obbligatoriamente essere riportati anche sul libretto dell'impianto.

In conclusione si ricorda che, sulla base del D.P.R. 74/2013, l'ac-

censione degli impianti termici al fine di mantenere negli ambienti la temperatura di 20° (+ 2° di tolleranza) dipende dalla zona climatica in cui ricade il comune ove è ubicato l'immobile:

- Zona E - massimo 14 ore al giorno dal 15/10 al 15/04
- Zona F - nessuna limitazione

Al solo titolo esemplificativo si segnala che tutti i comuni montani del cuneese (ad esempio Acceglio, Demon- te, Chiusa Pesio, Caprauna, Cuneo, Montezemolo, San Benedetto Belbo) sono classificati in zona climatica F, mentre i comuni della pianura o bassa collina (ad esempio Busca, Cervere, Carrù, La Morra, Roddi, Saluzzo, Treiso) sono classificati in zona climatica E. Le limitazioni possono essere variate dai sindaci in casi di variazioni climatiche straordinarie e valgono per gli impianti come intesi in apertura di articolo.

• Locazione finanziaria e prima casa



Il contratto di locazione finanziaria è uno dei “nuovi” metodi per acquistare un immobile; è definibile “nuovo” poiché è divenuto più di uso corrente, anche tra persone fisiche, solamente negli ultimi anni e comunque non è un contratto tipicamente utilizzato nella tradizione italiana e prevede che un soggetto (persona fisica o giuridica) detto utilizzatore ottiene da un altro sog-

getto (abilitato all’esercizio della locazione finanziaria) proprietario concedente un bene, per un determinato periodo di tempo e previo il pagamento periodico di una somma pattuita tra le parti con l’accordo che alla scadenza il bene venga restituito dall’utilizzatore al concedente o lo acquisti versando un’ulteriore somma prevista in sede di stipula del contratto stesso.

Tralasciando i rischi e le responsabilità che si deve accollare ogni soggetto che ne è coinvolto è interessante verificare il trattamento economico previsto dalla vigente normativa, al fine di aiutare a verificare l'eventuale convenienza o meno di tale tipologia contrattuale. In particolare la Legge di Stabilità 2016 ha previsto l'agevolazione al 1,5% del valore dichiarato dell'imposta di registro con importo minimo di 1.000 €, imposte catastale e ipotecaria nella misura di 50 € (e l'esenzione dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali nonché dalle tasse ipotecarie) cadauna nel caso in cui l'oggetto della locazione finanziaria sia un'abitazione e sussistano i requisiti prima casa. Sono esclusi dall'agevolazione le abitazioni rientranti nelle categorie catastali A1, A8 ed A9, oltre che tutte quelle che non identificano una destinazione d'uso residenziale.

Altro requisito per fruire della detrazione è che l'acquisto dell'immobile avvenga da parte di una banca o di un intermediario abilitato alla locazione finanziaria. L'agevolazione può intendersi valida anche per le pertinenze dell'abitazione principale con il limite di una unità immobiliare per ognuna delle categorie C2, C6 e C7.

La decadenza dei requisiti di prima casa devono intendersi con la cessione del contratto entro i cinque anni dalla stipula da parte dell'utilizzatore a meno che quest'ultimo non riacquisti entro un anno un'altra unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale. Più complicato potrebbe essere il caso in cui la decadenza dei requisiti di prima casa fossero la conseguenza del mancato pagamento del canone da parte dell'utilizzatore e la risoluzione per così dire forzata del contratto. Il caso del riscatto infraquinquennale da parte dell'utilizzatore ed il caso di vendita da parte del concedente, invece, non porterebbero alla decadenza dei requisiti in questione.

Nonostante alcune banche ed intermediari pubblicizzino l'esenzione dall'I.V.A. per i contratti di locazione finanziaria ad uso abitativo è necessario prestare la massima attenzione poiché, nel caso di acquisto direttamente da impresa costruttrice, l'atto di trasferimento della proprietà dall'impresa al concedente sia soggetto al regime I.V.A. con l'agevolazione al 4% ed imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200 cadauna.

Negli atti in cui si formalizza l'acquisto da parte del concedente

ed il successivo contratto di locazione finanziaria non è applicabile la regola del prezzo-valore, poiché l'acquirente non è una persona fisica, pertanto, come già detto in precedenza, la base imponibile è rappresentata dal valore venale indicato nell'atto stesso.

Il riscatto si può dire essere escluso dall'imposta di registro poiché tutte le imposte sono già assolte e concentrate al momento della stipula contratto; lo stesso discorso può essere fatto per i canoni pe-

riodici che l'utilizzatore è tenuto a versare.

Le condizioni sopra esposte possono ritenersi valide per i contratti stipulati dal 01/01/2016 al 31/12/2020 e permetterebbero, inoltre, una detrazione I.R.P.E.F. a riguardo dei canoni e dei relativi costi accessori per cui è necessario verificare l'effettiva convenienza tramite il proprio commercialista o C.A.F. che segue la parte fiscale in capo all'utilizzatore.

• 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 soprattutto per il cuneese in cui l'attività agricola è rimasta molto praticata. 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 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 e 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.

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.

• La rimozione amianto

In materia di smaltimento amianto è arrivata una gradita ma eccessivamente tardiva notizia con il Decreto 15/06/2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio in data 17/10/2016 che prevede un credito d'imposta per alcune tipologie di opere relative allo smaltimento amianto; tale Decreto individua le disposizioni applicative della precedente Legge 221/2015 la quale, a sua volta, prevedeva che le opere di bonifica dovessero essere realizzate nel corso dell'anno 2016. Ormai l'anno 2016 è quasi concluso, ma è presumibile che la tardiva pubblicazione delle disposizioni applicative generi la possibilità che le medesime detrazioni saranno possibili anche per il 2017.

Il Decreto sopra citato prevede che possano beneficiare di un



credito d'imposta pari al 50% della spesa sostenuta i soggetti titolari di reddito d'impresa, indipendentemente dalla loro natura giuridica e dalle dimensioni aziendali, che abbiano effettuato interventi di bonifica dall'amianto su beni e strutture nel corso dell'anno 2016. La spesa sostenuta tra il 01/01/2016 ed il 31/12/2016 non deve essere inferiore ad € 20.000,00 con un massimo di € 400.000,00 (per ciascuna impresa) ed il credito d'imposta (o detrazione fiscale che dir si voglia) sarà ripartito su base triennale in quote uguali tra loro attraverso la dichiarazione dei redditi a partire dall'anno successivo a quello in cui sono stati eseguiti i lavori di bonifica. Le opere per cui è ammessa la detrazione fiscale sono tutte quelle volte alla rimozione e smaltimento (anche previo trattamenti in impianti autorizzati e specifici del settore) dell'amianto presente in coperture in lastre, nelle canalizzazioni, tubi, canne fumarie e contenitori per il trasporto e lo stoccaggio di materiali ed anche le spese dovute per eventuali perizie di carattere ambientale nel limite del 10% della spesa complessiva e comunque per un importo non superiore ad € 10.000,00.

Per poter usufruire della de-

trazione fiscale è necessario presentare una domanda al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare sul portale internet che il Ministero metterà a disposizione nel periodo compreso tra il 17/11/2016 ed il 31/03/2017 accompagnando la stessa con tutte le indicazioni necessarie quali, ad esempio, l'ammontare delle spese sostenute, l'ammontare della detrazione richiesta, dalla dichiarazione di non utilizzo di ulteriori agevolazioni in tale ambito e da alcuni documenti tecnici, pena l'esclusione dalla detrazione; una volta ricevuta la domanda il Ministero avrà 90 giorni di tempo per comunicare l'accesso o il diniego all'agevolazione.

I documenti tecnici di cui sopra sono sostanzialmente quelli legati alle pratiche ASL relativi alla salubrità e sicurezza dei luoghi e consistono in:

- Piano di lavoro del progetto di bonifica da presentare da parte del titolare dell'impresa esecutrice almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori all'ASL competente del territorio;
- Comunicazione all'ASL di avvenuta ultimazione dei lavori ed avvenuto smaltimento in discarica autorizzata.

Il decreto non prende nemmeno in considerazione la normativa in materia edilizio/urbanistico, ma è chiaro che (sebbene non sia espressamente specificato) per la completezza documentale e comunque per garantire la massima sicurezza è necessario (e sicuramente non superfluo) presentare prima dell'inizio dei lavori l'opportuna pratica edilizia comunale da accordare con l'Ufficio Tecnico Comunale e che, in linea generale può essere ricondotta ad una Comunicazione di Inizio Lavori per Manutenzione Straordinaria o ad una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il che dipenderà anche da come si intende sostituire l'amianto rimosso.

E' lampante come queste linee guida arrivino troppo tardi, visto che prima di poter iniziare i lavori devono trascorrere almeno i 30 giorni della notifica all'ASL, ma è anche vero che tale limite potrebbe essere superato tramite i casi di urgenza previsti in materia (eliminando i 30 giorni giustificando tale avvenimento attraverso una situazione di rischio a carattere igienico-sanitario e per cui non è rinviabile la messa in sicurezza) e comunque, visto proprio il grave ritardo nell'emissione delle linee guida da parte del Ministero, si confida in

una proroga delle agevolazioni anche agli anni avvenire. Sarà possibile sapere se ci sarà un'eventuale proroga solamente in seguito all'approvazione della Legge di Stabilità che, normalmente avviene durante gli ultimi giorni del mese di dicembre.

Resta confermata almeno fino al 31/12/2016 la possibilità di detrazione del 50% delle spese sostenute da per lo smaltimento amianto da parte di persone non titolari di reddito d'impresa su immobili abitativi e relative pertinenze attraverso dieci quote annuali di egual valore, con un massimo di € 96.000.

In chiusura si ricorda che le eventuali opere successive allo smaltimento amianto possono a loro volta rientrare in casistiche di detrazioni fiscali differenti come ad esempio la detrazione del 65% nel caso in cui si procedesse con l'isolamento della copertura su cui è stato rimosso l'amianto o la detrazione del 50% o l'incentivo del Conto Termico se si decidesse di installare dei pannelli fotovoltaici in copertura.

• Il ricorso in materia catastale

Tra le tante novità legislative del 2016 vi è anche quella riguardante il ricorso in materia catastale, cioè, quella procedura che si può innescare quando un qualunque cittadino riceva una lettera con la tipica busta color verde da parte

novazioni di legge destinate a perdurare nel tempo.

Può succedere, infatti, che in seguito ad un nuovo accatastamento o ad una variazione catastale, l’Agenzia delle Entrate spedisca al proprietario dell’immobile in og-



dell’Agenzia delle Entrate la quale mostra l’inesattezza di un accatastamento o variazione catastale. Sebbene il 2016 volga ormai al termine, tale approfondimento è rilevante poiché è una di quelle in-

getto una notifica in cui comunica che la rendita catastale attribuita all’unità immobiliare in seguito all’accatastamento o variazione deve essere rivalutata sulla base tariffario vigente.

Occorre precisare che la rendita catastale è il frutto di una stima in cui si tiene conto di tutte le qualità dell'immobile e basata su un tariffario e delle fasce di valore prestabilite dal Catasto; in tutti i casi in cui quest'ultimo lo ritenesse, ha un anno di tempo per poter revisionare la stima e, di conseguenza, la rendita catastale. Chiaramente la revisione eseguita dal Catasto riguarda per lo più fabbricati la cui stima è più complessa e maggiormente opinabile come fabbricati artigianali, industriali, commerciali etc. ed è sempre volta al rialzo e mai al ribasso dei valori.

Nei casi in cui si ricevesse tale notifica è necessario farla avere subito al proprio tecnico di fiducia che, seguendo le istruzioni indicate nella notifica stessa, procederà con la redazione e presentazione entro i sessanta giorni successivi la ricezione della notifica del ricorso alla Commissione Tributaria Provin-

ziale competente; in questo senso la grande novità è la proposta di mediazione che deve essere formulata prima di procedere nel vero e proprio ricorso.

La proposta di mediazione è una vera e propria "contrattazione" in cui il tecnico incaricato dalla proprietà avanza una proposta per andare incontro all'Agenzia delle Entrate che aveva revisionato la precedente rendita proposta in fase di accatastamento/variazione; a tale proposta l'Agenzia delle Entrate potrà a sua volta rispondere con una controproposta o con l'accettazione di quella del tecnico.

In tal senso, la mediazione in materia catastale è un metodo moderno che potrebbe portare a tempi più brevi ed a costi leggermente minori rispetto al vero e proprio ricorso o all'autotutela che comunque rimangono il passo successivo alla mediazione nel caso in cui sia impossibile trovare un accordo.

• Informazioni di contatto

Studio Tecnico geometra Davide GALFRE'

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

Nato e cresciuto in provincia di Cuneo dove svolge la libera professione di geometra occupandosi di dare consulenza in ambito tecnico ed immobiliare in modo più completo possibile, raccogliendo e rinnovando la sfida del “geometra di una volta” il cui consiglio prima di ogni attività era pressoché necessario. Assistenza ad atti di compravendita, pratiche edilizie e catastali, attestati di prestazione energetica, stime, perizie e valutazioni, dichiarazioni di successione, contratti di locazione, detrazioni fiscali sono solo alcuni esempi di attività in cui alla competenza di base dello studio tecnico di geometra si affianca il continuo aggiornamento necessario per la buona riuscita di qualunque operazione tecnica ed immobiliare. E' autore di pubblicazioni su riviste locali.

ULTERIORI STUDI ED APPROFONDIMENTI TECNICI SU:



Quotidiano online per professionisti di libera informazione specifica del settore tecnico curato da Maggioli Editore con cui lo Studio Tecnico geometra Davide GALFRE' collabora in qualità di blogger.

**L'IMPRENDITORE
AGRICOLA**
della PROVINCIA GRANDA

Mensile distribuito nel nord Italia a tutti i coltivatori diretti ed imprenditori agricoli di libera informazione specifica del settore rurale curato da Réclame s.r.l. Editore con cui lo Studio Tecnico geometra Davide GALFRE' collabora in qualità divulgatore tecnico.