



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



*Fabrizio Oberti - Autunno in Langa
tecnica olio materico spatolato su tavola - dimensioni 50x90 cm - anno 2016*

RASSEGNA TECNICA

*A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ
Numero 8 - Febbraio 2017*

• Sommario

<i>Novità e notizie.....</i>	<i>1</i>
<i>Nuovi modelli e metodologie per le dichiarazioni di successione.....</i>	<i>3</i>
<i>L'accrescimento delle quote ereditarie nella successione necessaria.....</i>	<i>7</i>
<i>Diritto di prelazione nelle successioni.....</i>	<i>9</i>
<i>Riepilogo delle quote ereditarie, di riserva e disponibili.....</i>	<i>10</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>12</i>

Fisco e tributi

- Sono nulli gli atti per accertamenti relativi al 2011 notificati a gennaio 2017
- Aggiornata la guida dell' Agenzia delle Entrate sul bonus mobili e arredamenti

Edilizia/Urbanistica

- Per il danno di ostruzione della vista panoramica dovute a opere abusive il Comune è tenuto ad un risarcimento deciso dal Giudice Ordinario (ordinanza Cassazione n. 25978/2016)
- E' illegittima l'ordinanza di demolizione emessa da parte dell'amministrazione comunale mentre pende il termine per le controdeduzioni dell'interessato a seguito del preavviso di rigetto (sentenza TAR Lazio, sez. Latina, n. 11 del 11/01/2017)
- Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati preesistenti e legittimamente realizzati può costituire fattispecie lottizzatoria se contrasta con disciplina urbanistica prevista per la zona (sentenza TAR Lombardia, sez. I Brescia, n. 43 del 11/01/2017)
- La motivazione della destinazione urbanistica di un'area non necessita di ulteriori motivazioni oltre a quelle desunte dai criteri generali di ordine tecnico/discrezionale (sentenza TAR Piemonte, sez. II, n. 42 del 10/01/2017)
- La deroga per la costruzione di parcheggi sotterranei (art. 9 L. 122/89 "Tognoli") non è configurabile per i fabbricati di nuova costruzione (sentenza TAR Toscana, sez. III, n. 5 del 09/01/2017)
- La pavimentazione di una grossa area al fine della manovra e deposito autoveicoli non è conciliabile con la mera finalità agricola (sentenza TAR Piemonte, sez. II, n. 134 del 18/01/2017)
- Per una piccola scala in ferro non è necessario il rispetto delle distanze dai fabbricati ex Codice Civile o PRG ed altri usi locali (sentenza TAR Calabria, sez. II, n. 74 del 19/01/2017)

Catasto

- On-line sul sito dell' Agenzia delle Entrate l'elenco dei fabbricati rurali mai dichiarati in Catasto, tuttora da regolarizzare
- Dal 23/01/2017 le volture in seguito alle successioni non sono più necessarie, a meno che non sia stato espressamente previsto nella successione o si utilizzi il vecchio modello 4 di successione

Condominio

- La proprietà del sottotetto non è sempre del costruttore (sentenza Corte Cassazione n. 23902/2016)
- Una capacità di sopportazione dei rumori troppo bassa esclude il risarcimento richiesto dal condomino leso dai rumori del vicino (sentenza Cassazione n. 661/2017)
- Anche il condomino che si è staccato dall'impianto centralizzato è tenuto a partecipare alla spesa per le valvole e le altre innovazioni dell'impianto centralizzato (sentenza Cassazione 23756/2016)
- L'orizzontalità del manufatto non ne esclude la natura condominiale (sentenza Cassazione Civile, Sez. II, n. 18344/2015)
- Il cortile privato con servitù pubblica sancita da convenzione urbanistica non può essere chiuso (sentenza TAR Piemonte 1357/2016)

Efficienza energetica

- Rinviato al 01/01/2018 l'obbligo per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni rilevanti di produzione da fonti rinnovabili del 50% del fabbisogno previsto acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento (Allegato 3 al D.Lgs. 28/2011 - Decreto Milleproroghe)
- La Regione Piemonte ha stanziato 16 milioni di € per migliorare il fabbisogno energetico di ospedali e presidi sanitari territoriali (delibera del 16/01/2017)

Diritti reali - successioni e compravendite

- La prelazione del coerede sui beni dell'asse ereditario non si estingue con la vendita a terzi di una quota di essi (sentenza Corte d'Appello di Roma n. 6075 del 13/10/2015)
- Venditore e acquirente consapevole sono responsabili per il danno causato dal mancato rispetto di un precedente preliminare di compravendita (sentenza Cassazione n. 20251/2016)

• Nuovi modelli e metodologie per le dichiarazioni di successione

Il Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 27/12/2016 ha, di fatto, apportato alcune novità nell’ambito delle dichiarazioni di successione. L’Agenzia stessa ha pubblicato sul proprio sito alcuni documenti di riepilogo ed esplicitazione di tali novità, tra le quali spicca l’adozione di un nuovo modello per la compilazione della dichiarazione.

A partire dal 23/01/2017 è a disposizione degli utenti un nuovo software di compilazione e trasmissione della dichiarazione di successione in via telematica, altrimenti, per chi non riuscisse ad ottemperare a tale prescrizione sarà necessario presentare la dichiarazione debitamente compilata e completa di ogni allegato necessario all’Agenzia territoriale competente la quale, a sua volta, procederà con l’inoltro in via telematica. Si precisa che, in via transitoria, per tutto il 2017 sarà possibile utilizzare anche il vecchio modello di dichiarazione.

La dichiarazione non deve essere presentata nei casi in cui:

- l’eredità è devoluta al coniuge e ai parenti in linea retta del defunto e l’asse ereditario ha un valore inferiore ad € 100.000,00 e non siano compresi beni immobili o diritti reali immobiliari;

- se tutti gli aventi diritto rinunciano all’eredità o al legato, oppure, non essendo nel possesso dei beni ereditari, chiedono la nomina di un curatore dell’eredità, prima del termine previsto per la presentazione della dichiarazione di successione.

Il nuovo modello si scosta dal suo predecessore e, ad impatto visivo, si allinea con i modelli delle dichiarazioni dei redditi e delle altre dichiarazioni da presentare all’Agenzia: i campi compilabili si limitano a caselle più piccole e i quadri assumono dei nomi codificati da due lettere ed il codice fiscale del defunto deve essere riportato in ogni foglio della dichiarazione.

La prima pagina successiva al frontespizio, contiene i dati generali da inserire per inquadrare la tipologia e le tempistiche della successione e risulta, pertanto, molto simile al quadro generale del vecchio modello; le uniche difficoltà si possono avere nella ricerca del “codice carica” (1-erede, 2-legatario, 3-rappresentate legale del legatario o tutore del legatario, 4-rappresentante legale o tutore, 5-curatore dell’eredità giacente, 6-amministratore dell’eredità, 7-esecutore testamentario, 8-persona immessa nel possesso temporaneo dei



imposte ipocatastali ed altri tributi, da compilare unicamente se rientrano nell'asse ereditario anche diritti reali su beni immobili al catasto terreni e/o fabbricati seguendo le istruzioni ed i codici in esse riportate. Si ricorda che le imposte dovute sono, essenzialmente, l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale, la tassa ipotecaria, l'imposta di bollo ed i tributi speciali;

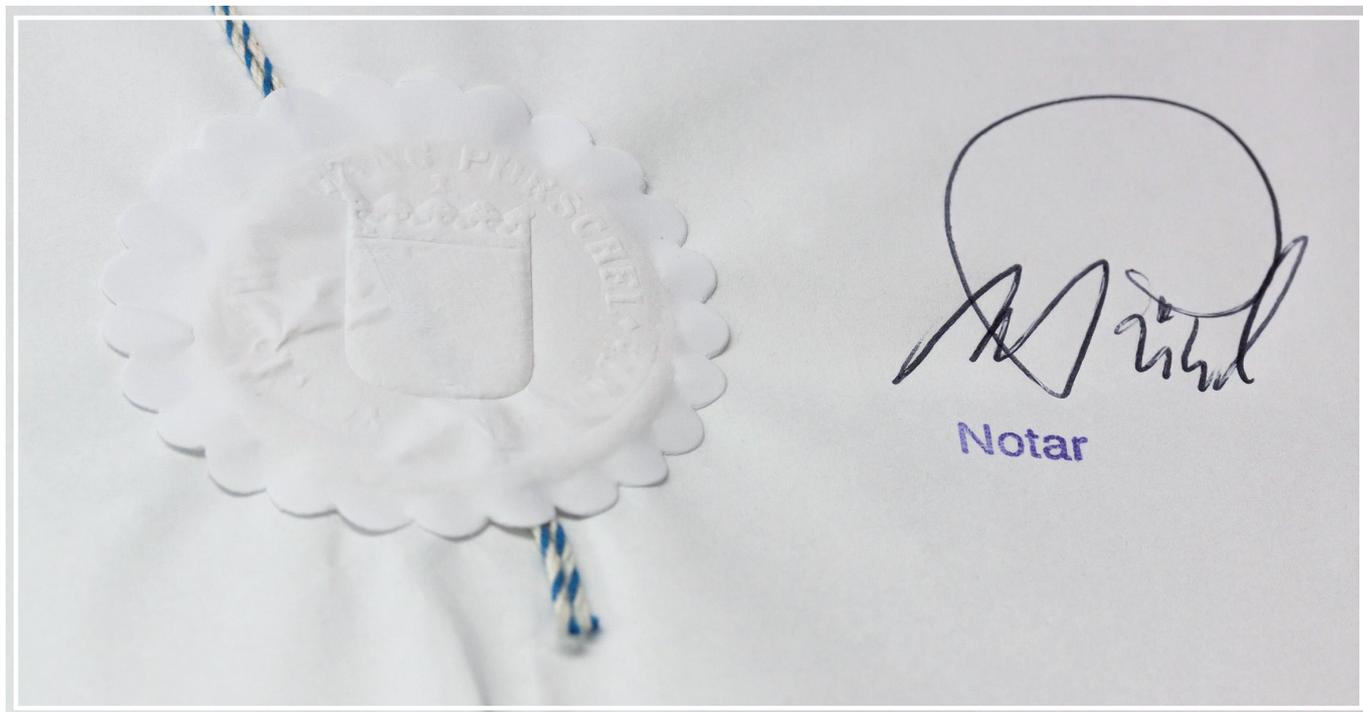
- quadro EG per l'elenco dei documenti, certificati e dichiarazioni sostitutive da allegare alla dichiarazione di successione. La documentazione dovrà essere allegata in bassa risoluzione, purché leggibile, ed in formato non modificabile PDF/A oppure TIF e/o TIFF;

- quadro EH delle dichiarazioni sostitutive di notorietà, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000, nel caso in cui il dichiarante intenda rendere le dichiarazioni sostitutive di atto notorio circa la morte

del de cuius, lo stato di famiglia del de cuius e degli eredi e legatari, la richiesta dell'applicazione dell'agevolazione prima casa, la richiesta per l'utilizzo del credito d'imposta etc.. Una copia originale delle varie dichiarazioni (con l'allegato documento del dichiarante) deve comunque essere conservata unitamente alla successione;

- quadro EI per la voltura catastale, da compilare se, in presenza di beni immobili, sono presenti discordanze dei dati identificativi del soggetto intestatario o dei diritti rappresentati nelle visure catastali, rispetto a quelle effettivamente in capo al cuius. Se questo quadro è compilato devono essere barrati righe "discordanza dati intestatario" e "passaggi senza atti legali" dei quadri relativi ai beni immobili. Tale quadro, se effettivamente funzionante, potrebbe rappresentare una buona innovazione per tutti i casi in cui le discordanze

• L'accrescimento delle quote ereditarie nella successione necessaria



La normativa italiana prevede che alcuni legami familiari siano tutelati nell'ambito di una successione, anche quando il defunto abbia previsto in un testamento a chi lasciare i propri beni in seguito al decesso.

In tali casi, come previsto dagli articoli 537 (riserva a favore dei figli), 538 (riserva a favore degli ascendenti) e 540 (riserva a favore del coniuge), gli ascendenti, i discendenti ed il coniuge hanno il diritto a far rispettare la cosiddetta "quota di riserva", anche contro la volontà del defunto; tale quota è quella parte del patrimonio del defunto che spetta loro di

diritto, di cui, dunque, il defunto/testatore non può disporre in fase di redazione del testamento.

Come detto, la quota di riserva è un diritto; pertanto, se tale quota non fosse rispettata dal testamento non è obbligatorio per l'erede chiedere che venga riconosciuta e fatto rispettare il proprio diritto tramite l'azione di riduzione, ma l'erede può scegliere liberamente se far rispettare la propria quota di legittima ed intraprendere la già citata azione di riduzione. La giurisprudenza è dovuta intervenire più volte per capire, nei più svariati casi, cosa possa accadere alle quote e se que-

• Il diritto di prelazione nelle successioni

La prelazione è, in generale il diritto di un soggetto di essere preferito, a parità di condizioni, ad un altro soggetto nell'ambito di una trattazione di vendita di un bene; tale diritto esiste in ambito agrario per gli affittuari ed i confinanti, nell'ambito della locazione commerciale ed anche nelle successioni.

L'articolo 732 del Codice Civile, infatti, prevede che i coeredi siano preferiti a terzi quando uno di loro sia intenzionato a cedere la propria quota.

Ciò comporta che, quando uno dei coeredi intenda vendere la propria derivante dalla successione questi debba informare gli altri coeredi della sua volontà di vendere. Tale informazione deve essere notificata a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata e deve contenere tutte le indicazioni della proposta di vendita, compreso il prezzo.

Gli altri coeredi hanno tempo due mesi dalla notificazione per esercitare il proprio diritto di prelazione nei confronti di terzi soggetti.

La finalità del diritto di prelazione è chiaramente quello di far sì che i beni restino in capo ai compartecipi alla comunione ereditaria, facilitando il rapporto tra i coeredi ed evitando che i beni entrino, facilmente, in possesso di soggetti totalmente

estranei all'ambito della successione ed all'ambito familiare.

Nel caso in cui la quota di un bene fosse intestato ad uno dei coeredi già prima del decesso e dell'apertura della successione è doveroso sottolineare che non vige il diritto di prelazione a favore degli altri coeredi intervenuti nella successione nel caso in cui il coerede (che era già cointestatario in precedenza) del bene proceda con la vendita della propria quota risultante dalla somma della quota posseduta in precedenza e di quella ottenuta tramite la successione, come determinato dalla sentenza della Cassazione n. 20561 del 29/07/2008.

Il diritto di prelazione non può circolare, non spetta all'erede del coerede e non rappresenta una caratteristica intrinseca della quota ereditaria, ma un diritto personale ed intrasmissibile che si estingue con lo scioglimento della comunione ereditaria.

Nelle successioni esistono svariati casi che cambiano il modus operandi, a partire dalla composizione della famiglia, dalla presenza o meno di un testamento valido fino ad arrivare alla differente sensibilità dei soggetti che intervengono nella successione stessa, ma in linea generale si può affermare che nel caso particolare in

cui uno dei coeredi abbia ceduto a terzi la propria quota del bene (senza che gli altri eredi esercitassero il proprio diritto di prelazione), la comunione ereditaria fra gli altri coeredi non s'intende estinta, così come, di conseguenza, resta valido il diritto di prelazione di ognuno di essi. Come sentenziato dalla Corte d'Appello di Roma in data 13/10/2016, sentenza n. 6075, inoltre, il diritto di prelazione si mantiene quand'anche uno dei coeredi abbia ceduto a terzi la nuda proprietà o altri diritti

reali non configurando, tali cessioni, la chiusura della comunione ereditaria.

La prelazione ereditaria prevarica tutte le altre prelazioni esistenti nel diritto italiano, comprese quelle agrarie dell'affittuario e del confinante già citate in apertura di articolo.

Nel caso in cui un coerede ritenga che il proprio diritto di prelazione sia stato leso può procedere con il retratto successorio.

• Riepilogo delle quote ereditarie, di riserva e disponibili

Le quote ereditarie nelle successioni legittime sono disciplinate dagli articoli 565 e seguenti del Codice Civile sulla base della parentela superstite al momento del decesso del de cuius.

Nella tabella che segue sono riportati i principali casi gestiti dalla normativa

Se il defunto lascia:	Quote ereditarie
Solo il coniuge (in assenza di figli, ascendenti, fratelli e sorelle)	1/1 al coniuge
Il coniuge ed un figlio	1/2 cadauno
Il coniuge e due o più figli	1/3 al coniuge e 2/3 da suddividere tra i figli in parti uguali
Il coniuge ed ascendenti o fratelli o <u>sorelle</u>	2/3 al coniuge e 1/3 da suddividere tra gli ascendenti, fratelli e sorelle in parti uguali

Se il defunto lascia:	Quote ereditarie
Solo il figlio (in assenza del coniuge)	1/1 al figlio
Solo ascendenti	1/2 agli ascendenti in linea paterna ed 1/2 agli ascendenti in linea materna
Solo fratelli o sorelle	Da suddividere in parti uguali tra loro. Eventuali fratelli unilaterali conseguono la metà della quota spettante ai fratelli germani
Solo ascendenti, fratelli e sorelle	Vedere art. 571 C.C.
Altri parenti	Vedere art. 572 C.C.
Coniuge separato	Vedere art. 585 C.C.
In assenza di parenti	1/1 allo Stato

Nella tabella che segue, invece, sono riportati le quote di riserva e la quota disponibile nel caso di successioni testamentarie.

Se il defunto/testatore lascia:	Quote ereditarie
Solo il coniuge (in assenza di figli, ascendenti, fratelli e sorelle)	1/2 al coniuge di riserva ed 1/2 di quota disponibile
Il coniuge ed un figlio	1/3 cadauno a coniuge e figlio di riserva ed 1/3 come quota disponibile
Il coniuge e due o più figli	1/4 al coniuge e 2/4 da suddividere tra i figli in parti uguali di riserva ed 1/4 come quota disponibile
Solo il figlio (in assenza del coniuge)	1/2 al figlio di riserva ed 1/2 come quota disponibile
Solo due o più figli (in assenza di coniuge)	2/3 da suddividere in parti uguali tra i figli di riserva ed 1/3 come quota disponibile
Solo ascendenti legittimi	1/3 agli ascendenti di riserva e 2/3 come quota disponibile
Il coniuge ed ascendenti legittimi	1/2 al coniuge e 1/4 agli ascendenti di riserva ed 1/4 come quota disponibile
Coniuge separato	Vedere art. 548 C.C.

• 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.