

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 - Campagna piemontese
Olio materico su tavola 20x40 cm - anno 2016*

RASSEGNA TECNICA

*A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ
Numero 10 - Maggio 2017*

• Sommario

<i>Novità e notizie.....</i>	<i>1</i>
<i>I bonifici corretti per le detrazioni fiscali intestate a più soggetti.....</i>	<i>3</i>
<i>I debiti del cuius nella successione.....</i>	<i>5</i>
<i>Il mancato esercizio di una servitù.....</i>	<i>7</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>9</i>

Fisco e tributi

- Il provvedimento 62015 del 30/03/2017 - U dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito la percentuale e le modalità per accedere al credito d'imposta in seguito a spese volte ad impianti e sistemi di sicurezza
- Gli edifici adibiti a culto sono esenti dall'ICI al di là del loro effettivo utilizzo (sentenza Commissione Tributaria Regionale Veneto n. 164/11 del 31/03/2017)

Edilizia/Urbanistica

- Tramite il D.P.R. 31/2017 da aprile saranno in vigore nuove procedure per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica semplificata
- La regolarità edilizia è uno dei presupposti fondamentali per il rilascio dell'agibilità (sentenza TAR Puglia, sez. I Lecce, n. 496 del 28/03/2017)
- Per la realizzazione di un soppalco di modeste entità e con altezze ridotte tali da renderlo non costantemente praticabile ed inadatto all'uso consueto di una persona non è necessario il rilascio di un permesso di costruire poiché rientra in una definizione edilizia minore (sentenza Consiglio di Stato n. 985 del 09/02/2017)
- Per la realizzazione di una roulotte ricettiva in un campeggio, poggiante su ruote ma destinata a perdurare nel tempo modificando l'assetto del territorio è necessario il permesso di costruire (sentenza TAR Umbria n. 255 del 28/03/2017)
- La prescrizione per la riscossione degli oneri concessori è decennale; la prescrizione della sanzione per il tardato pagamento è quinquennale (sentenza TAR Piemonte, sez. I, n. 353 del 13/03/2017)
- Il termine di 18 mesi per l'annullamento del permesso di costruire si applica ai soli provvedimenti di annullamento emanati dopo il 28/08/2015 (sentenza TAR Basilicata n. 200 del 16/03/2017)
- I gazebo stagionali non sono opere precarie, serve il permesso di costruire (sentenza TAR Catanzaro, sez. I, n. 409 del 13/03/2017)
- Le norme in materia di distanze minime si devono applicare anche alle sopraelevazioni (sentenza TAR Campania, sez. VIII, n. 1465 del 14/03/2017)

Sicurezza sul lavoro

- Prorogato al 31/12/2017 l'obbligo di abilitazione all'uso delle macchine agricole tramite gli appositi patentini (Legge n. 19 del 27/02/2017)
- Pubblicato dall'INAIL in data 06/03/2017 un nuovo applicativo per la valutazione del rischio biologico

Contratti di locazione

- Col Decreto del 16/01/2017 sono stati emanati nuovi modelli standard di contratto per le locazioni a canone concordato e affitto transitorio, oltre alla definizione di nuove tabelle per la suddivisione delle spese tra proprietari e inquilini

Condominio

- Per la sopraelevazione, il proprietario dell'ultimo piano non ha necessità di alcun consenso da parte degli altri condomini, verificato che non si rechino danni statici, architettonici o notevole diminuzione di aria o luce ai piani sottostanti (sentenza TAR Trento n. 45 del 06/02/2017)

Diritto privato - Successioni e compravendite

- Il proprietario che porta avanti una lunga serie di azioni infondate e temerarie al fine di ottenere la risoluzione del contratto di locazione commette il reato di "mobbing immobiliare" (sentenza Cassazione Civile, sezione III, n. 5044 del 28/02/2017)
- Il falso in scrittura privata è un illecito civile e non più un reato penalmente perseguibile (D.Lgs. 7/2016 e successiva sentenza Cassazione, sez. II, n. 4951 del 02/02/2017)

• I bonifici corretti per le detrazioni fiscali intestate a più soggetti

Una delle situazioni più dubbiose nell'ambito delle detrazioni fiscali è sempre il momento della fatturazione e del bonifico, soprattutto se il conto è intestato a più soggetti o se la detrazione debba essere fruita da più soggetti.

In linea generale è possibile affermare che al codice fiscale indicato in fattura corrisponda il codice fiscale di chi ha effettivamente sostenuto la spesa.

Il caso particolare più classico è quello della spesa eseguita da parte di due coniugi per mezzo del conto cointestato per spese sull'immobile cointesta-

to. Molti siti internet delle banche non permettono di inserire più di un codice fiscale nella sezione dedicata al beneficiario della detrazione e, proprio per questo motivo, è importante procedere con alcuni accorgimenti.

La circolare 20/E/2011 dell'Agenzia delle Entrate fornisce un chiarimento fondamentale in materia, estendendo la possibilità di fruire della detrazione anche per il soggetto il cui codice fiscale non è indicato né in fattura e né nel bonifico a patto che, una volta eseguito il pagamento, venga aggiornata la fattu-



ra con un'annotazione indicante la percentuale di spesa sostenuta da quest'ultimo soggetto.

Il caso preso in considerazione riguardava due coniugi, ma la medesima situazione può riguardare altresì due fratelli, familiari di qualunque genere o semplici conviventi con il conto cointestato.

E' ormai fatto chiaro che la detrazione fiscale spetta anche ai familiari conviventi del possessore dell'immobile su cui vengono eseguiti i lavori purché ne sostenga le spese e, quindi, siano a lui intestate le relative fatture.

Riassumendo, dunque, attraverso un esempio pratico si può affermare quanto segue.

Se al coniuge A sono intestate le fatture relative a lavori di ristrutturazione edilizia e che il pagamento delle stesse è avvenuto tramite apposito bonifico da conto cointestato con il coniuge B, ma è stato indicato solamente A come bene-



fiario, allora sono possibili due differenti scelte da parte dei coniugi:

1. eseguito il pagamento far inserire l'annotazione sulla fattura che il coniuge B ha partecipato ad una percentuale definita della spesa. In questo modo la detrazione sarà possibile per entrambi i coniugi nel limite delle quote di spesa che ognuno ha sostenuto;
2. non appor-

tare alcuna modifica alle fatture ed ai bonifici. In questo modo la detrazione spetterà unicamente al coniuge A che è intestatario delle fatture e delle relative spese.

Quanto sopra descritto può ritenersi valido sia per le detrazioni del 50% che per le detrazioni del 65%; per queste ultime è importante che nella compilazione della pratica ENEA sull'apposito portale online sia scelta la dicitura "sì" nella casella di risposta alla domanda "richiesta anche per conto di altri".

• I debiti del cuius nella successione

La modalità di accettazione dell'eredità è il punto fondamentale per evitare che si verifichino eventi spiacevoli nell'ambito di una dichiarazione di successione.

Infatti, quando in capo al defunto sono intestate cartelle di pagamento o debiti è quanto mai necessario per gli eredi

degli averi in capo al defunto con la propria quota di spettanza.

L'accettazione, disciplinata dagli articoli 470 e seguenti del Codice Civile, può essere tacita o espressa a seconda di come viene formalizzata:

- tacita, se l'erede si comporta in



prestare la massima attenzione in fase di accettazione dell'eredità. Quest'ultima è l'atto con cui un erede dichiara di voler adempiere al proprio ruolo di chiamato all'eredità subentrando nella titolarità

modo tale da far intendere in modo esplicito di voler accettare l'eredità;

- espressa, se l'erede con atto pubblico dinanzi a Notaio o con scrittura privata dichiara di assumere il titolo di erede

ed accettare l'eredità.

In entrambi i casi, la mera accettazione non basta a sollevare gli eredi dall'obbligo di subentrare ai debiti del defunto anche con il proprio patrimonio personale, senza esclusione di quello preesistente alla successione. L'unico modo per tutelare l'erede in tal senso è l'accettazione con il beneficio di inventario.

L'accettazione per mezzo del beneficio d'inventario, possibile quand'anche espressamente vietato in un eventuale testamento, è da formalizzarsi per mezzo di dichiarazione ricevuta da Notaio o da Cancelliere del Tribunale del circondario in cui si è aperta la successione e deve essere preceduta (meglio che seguita) dall'inventario dei beni che formano l'asse ereditario. Con il beneficio d'inventario l'erede risponderà dei debiti eventuali del defunto solamente nel limite dell'attivo ereditato ed è tassativamente obbligatoria nel caso in cui l'erede sia un minorene, un soggetto incapace di intendere e volere ed a fondazioni ed enti non riconosciuti.

Un esempio: una persona morendo lascia ai propri eredi un conto corrente attivo per la somma di € 10.000 ed una cartel-

la esattoriale insoluta per la somma di € 12.000; se l'erede accetta con il beneficio d'inventario sarà tenuto a sostenere il pagamento del debito solamente per la quota di € 10.000. Viceversa, se non avviene l'accettazione con beneficio d'inventario l'erede dovrà sostenere l'intero pagamento del debito sommando il proprio patrimonio personale ai 10.000 € ereditati.

Nel caso dell'accettazione con beneficio d'inventario sarà comunque possibile che gli eredi ricevano delle richieste di pagamento dai creditori del defunto, ma l'erede potrà risponderne per la sola quota di patrimonio ereditata dimostrando l'avvenuta accettazione col beneficio d'inventario (sentenza n. 23019/2016 della Cassazione Civile).

In ultimo si ricorda che l'accettazione dell'eredità si prescrive in dieci anni a partire dalla data dell'avvenuto decesso; ne consegue che nel caso di ritrovamento di un testamento valido oltre i dieci anni, gli eredi ed i legatari eventualmente individuati nel testamento non potranno accettare in alcun modo l'eredità (sentenza n. 264 del 08/01/2013 della Corte di Cassazione).

• Il mancato esercizio di una servitù

Le servitù prediali sono un particolare rapporto tra beni consistenti nel peso imposto su un fondo, detto servente, per l'utilità di un altro fondo, detto dominante, in capo ad un differente proprietario.

Le servitù rappresentano una delle fondamenta dell'ordinamento giuridico italiano ed in tal senso il Codice Civile rappresenta la guida comportamentale per tutti coloro i quali hanno a che fare con una servitù. Sono, infatti, moltissimi i casi di servitù che si possono verificare, basti pensare alle servitù di passaggio, per l'attraversamento di acquedotti, per il passaggio di cavi elettrici, per la somministrazione di acqua ad un fondo agricolo e così via.

Tralasciando le modalità con cui una servitù può essere costituita e l'eventuale calcolo dell'indennità spettante al fondo servente, ci si vuole ora soffermare sul mancato esercizio di una servitù.

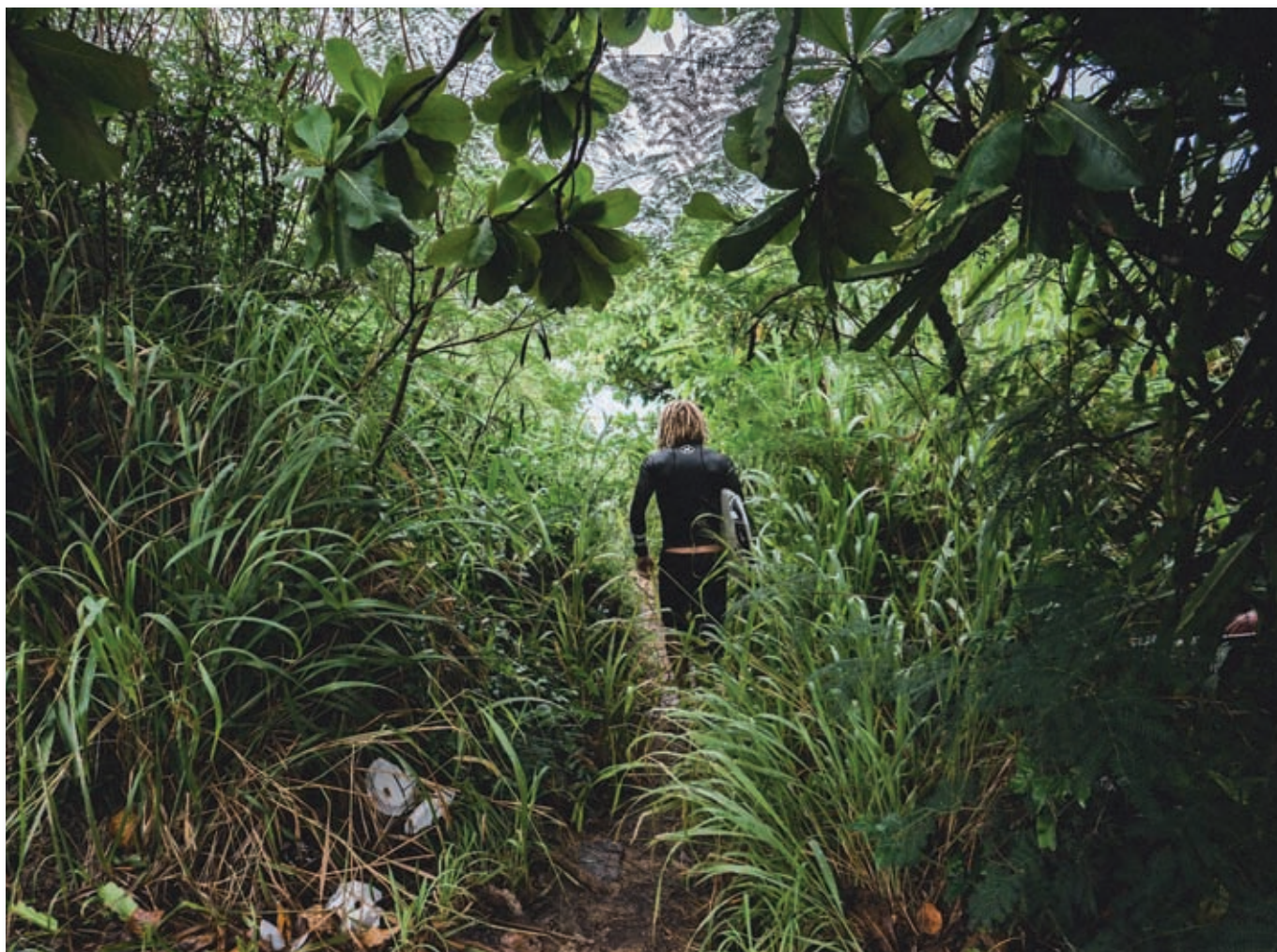
In tal senso il Codice Civile è molto chiaro ed esplicito, tramite gli articoli 1073 e 1068 dove si elencano i casi particolari estinzioni delle servitù a causa del mancato utilizzo.

In particolare se la possibilità derivante dall'esistenza della servitù non viene esercitata dal titolare del fondo dominante per un periodo di vent'anni, la

stessa si estingue per prescrizione (art. 1073 del Codice Civile). La data di inizio del ventennio è rappresentata dal giorno in cui si è cessato di esercitare la servitù e non sono sufficienti la dimostrazione di un esercizio sporadico o della quasi completa scomparsa o scarsa visibilità del tratturo (sentenza n. 26636 del 12/12/2011 della Cassazione).

Nel caso particolare in cui la servitù di passaggio risulti gravare su una parte determinata del fondo servente, dall'atto costitutivo e dalle modalità di esercizio, l'impossibilità di fatto del suo esercizio in tale luogo non attribuisce al fondo dominante la possibilità di spostare in altro luogo la servitù, bensì comporta unicamente la possibilità dell'estinzione per prescrizione a causa del mancato utilizzo.

L'impossibilità di usare la servitù e di conseguenza il venir meno dell'utilità della stessa possono causare l'estinzione della servitù se è decorso il termine per la prescrizione, quand'anche l'impossibilità dell'utilizzo derivi da modificazioni nel tempo dello stato dei luoghi sia che avvenga da parte del titolare del fondo servente sia che avvenga a causa del comportamento di terzi. Insomma, non interessa quale sia la causa scatenante l'impossibilità di utilizzo,



ma conta unicamente il trascorrere del ventennio senza utilizzo per l'eventuale prescrizione (sentenza 13263 del 09/06/2009 della Cassazione). Quando, invece, la servitù non viene praticata nella sua integrità, ma solo parzialmente (magari a causa delle caratteristiche non idonee del fondo servente), la servitù è valida sempre nella sua interezza, così come era stata ideata in sede di costituzione (sentenza n. 4794 del 25/02/2008 della Cassazione).

Chiaramente esistono alcuni casi, ad esempio il fondo intercluso, in cui il fondo dominante viene tutelato dando la possibilità di eventuali modifiche della servitù stessa purché non si crei un danno al titolare del fondo dominante che, altrimenti, non sarebbe fruibile. L'avvenuta prescrizione con la conseguente estinzione della servitù dovrà essere formalizzata tramite sentenza del giudice.

• 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.



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.