



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 - "Radura Marina" - 22x97 cm
olio materico a spatola su tavola - anno 2017*

RASSEGNA TECNICA

*A cura dello Studio Tecnico geometra DAVIDE GALFRÈ
Numero 11 - Giugno 2017*

• Sommario

<i>Novità e notizie.....</i>	<i>1</i>
<i>La ruralità dei fabbricati.....</i>	<i>3</i>
<i>Come posizionare le finestre rispetto all'isolante a cappotto.....</i>	<i>5</i>
<i>La responsabilità della rottura di tubazioni in condominio.....</i>	<i>7</i>
<i>Informazioni di contatto.....</i>	<i>9</i>

Fisco e tributi

- La vendita da parte di una società ad un'altra società di un edificio in corso di costruzione è soggetta ad IVA ed imposte di registro e ipocatastale in misura fissa (sentenza Cassazione Civile, sez. V, n. 23499 del 18/11/2016)
- Con la Risoluzione n. 54/E del 02/05/2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito le modalità di applicazione del regime agevolato per l'assegnazione agevolata di beni a i soci di società di persone in liquidazione
- L'Agenzia delle Entrate ha fornito nuove istruzioni in materia di violazioni sull'inversione contabile (reverse charge) con la Circolare n. 16/E del 11/05/2017
- Non basta la destinazione d'uso "autorimessa" per escludere l'unità immobiliare dal pagamento della TARSU poiché l'improduttività di rifiuti deve essere dimostrata specificatamente dato che l'esenzione rappresenta un evento straordinario (sentenza Corte di Cassazione n. 8581/9 del 31/03/2017)

Sicurezza in cantiere

- Pubblicato dal Ministero del Lavoro il Testo Unico della Sicurezza aggiornato a Maggio 2017

Catasto

- L'Agenzia delle Entrate ha avvisato in data 16/05/2017 il Consiglio Nazionale dei Geometri circa i solleciti di accatastamento dei fabbricati rurali non ancora censiti che sono stati e saranno spediti ad i proprietari

Contratti di locazione

- Il contratto di locazione è valido quand'anche l'immobile in oggetto sia abusivo (sentenza Cassazione Civile, sezione III, n. 9558 del 13/04/20117)

Condominio

- La delibera sul cui verbale non si riportano i voti espressi è annullabile (sentenza Corte d'Appello di Lecce n. 106 del 20/03/2017)

Edilizia/Urbanistica

- Per la ristrutturazione di edifici realizzati in epoca in cui non esistevano i contributi concessori non è dovuto alcun onere, se non per eventuali ampliamenti (sentenza TAR Sardegna, sezione II, n. 256 del 13/04/2017)
- Per l'installazione di una pergotenda con struttura metallica e copertura mobile in PVC, di norma, non serve il rilascio di un Permesso di Costruire (sentenza TAR Lazio, sez. II bis Roma, n. 4448 del 11/04/2017)
- Il vincolo di inedificabilità sulla fascia di rispetto stradale (o autostradale) è assoluto, anche nei casi di mere sopraelevazioni di opere che non superino il livello della sede stradale (sentenza TAR Emilia Romagna, sez. I Bologna, n. 297 del 10/04/2017)
- E' responsabile l'appaltatore nei confronti del committente anche in caso di danni derivanti da una ristrutturazione edilizia (se il danno si verifica entro 10 anni dalla ristrutturazione stessa e denunciato entro 1 anno da che l'utente se ne sia accorto) (sentenza Cassazione Civile, sezioni unite, n. 7756 del 27/03/2017)
- Nuovi chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate in merito alle detrazioni fiscali in edilizia tramite la Circolare n. 8 del 07/04/2017
- E' infondata la richiesta di incostituzionalità circa i limiti all'attività edilizia produttiva all'esterno dei centri abitati in zona sprovvista di strumenti urbanistici (sentenza Corte Costituzionale n. 84 del 13/04/2017)

Efficienza energetica

- Pubblicate dal GSE nuove FAQ in materia di gestione a fine vita dei pannelli fotovoltaici agevolati in Conto Energia
- Pubblicato dalla Regione Piemonte il nuovo bando per efficienza e rinnovabili nei piccoli comuni e unioni di comuni fino a 5.000 abitanti

Diritto privato - Successioni e compravendite

- Non influisce sulla decorrenza del termine di prescrizione per l'accettazione dell'eredità la sopravvenienza di beni nell'asse ereditario (sentenza Cassazione Civile, sezione II, n. 4695 del 23/02/2017)

• La ruralità dei fabbricati

E' recentissima l'informativa inviata dal Catasto al Consiglio Nazionale dei Geometri in cui annuncia l'imminente invio di lettere di sollecito ai proprietari di fabbricati censiti ancora come rurali; nel corso del 2016 si sono susseguite alcune sentenze trattanti l'argomento della ruralità dei fabbricati aventi esito diametralmente opposto; solo per fare due esempi si citano la sentenza della Commissione Tributaria di Firenze n. 760/2016 che sosteneva la non importanza formale della ruralità bensì quella effettiva, mentre sentenza la Corte di Cassazione n. 16179/2016 sosteneva che per ottenere i requisiti di ruralità è necessario adempiere anche formalmente alle incombenze.

Le incombenze per ottenere i requisiti di ruralità riguardano la categoria catastale, oltre che la situazione di fatto del fabbricato che, come è facile intuire, deve essere destinato a soddisfare esigenze dell'agricoltore (inteso in senso ampio, comprendendo ad esempio anche allevatore o pastore o dipendente dell'attività agricola etc.).

Non importa quale sia la destinazione specifica del fabbricato (se sia un deposito attrezzi, un magazzino derrate, una stalla o l'abitazione del titolare o del dipendente dell'impresa agricola o ancora la cantina di vinificazione del viticoltore/

produttore di vini): se il fabbricato serve all'attività agricola spettano i requisiti di ruralità.

Per questo colgo l'assist importante arrivato dalle sentenze sopra citate (completamente opposte) per chiarire il discorso in partenza, sotto il profilo meramente tecnico-catastale.

Quando ad un fabbricato spettano i requisiti di ruralità, come sopra descritto, per evitare il pagamento gratuito di imposte non dovute o addirittura che si instaurino cause con le Commissioni Tributarie (il cui finale sarebbe del tutto incerto visti i risultati opposti a seconda degli organismi giudicanti) è importante verificarne il corretto accatastamento. Questo rappresenta un consiglio totalmente spassionato per i lettori, ma tant'è: se da un lato alcune sentenze danno ragione ai fabbricati rurali anche senza dicitura catastale, dall'altro è anche vero che il corretto accatastamento eliminerebbe ogni dubbio interpretativo sia per il proprietario contribuente tenuto al pagamento dell'imposta sia per l'ente tenuto a verificare il corretto pagamento dell'imposta; tutt'al più, visti i benefici che ne potrebbero derivare, il corretto accatastamento ne vale davvero la pena.

Appurato che al fabbricato spettano i requisiti di ruralità, è opportuno verifi-



care quale sia il suo accatastamento e tenere presente quanto segue:

- Categoria catastale A/6: si tratta dell'abitazione del titolare dell'azienda agricola cui spettano di diritto i benefici previsti per i fabbricati rurali;
- Categoria catastale D/10: si tratta di qualunque fabbricato strumentale all'attività agricola cui spettano di diritto i benefici previsti per i fabbricati rurali;
- Tutte le altre categorie catastali: qualunque sia la destinazione specifica del fabbricato, per ottenere la certezza della ruralità è necessario che sia inserita nella visura catastale la dicitura "requisiti di ruralità accertati" (o similare). Solamente nei casi sopra indicati si è

certi che nessun ente potrà mai aver ragione in un'eventuale causa per i benefici derivanti dalla ruralità dei fabbricati. E' lampante che avere i benefici per un fabbricato rurale o non averceli cambia di molto le somme dovute per le imposte, una su tutte l'I.M.U..

In conclusione è fondamentale ricordare che se su una visura rilasciata dal Catasto Terreni si nota ancora la categoria catastale "Fabbricato Rurale" o "Porzione di Fabbricato Rurale" (o altre similari), allora si tratta di un errato accatastamento e che è necessario provvedere all'aggiornamento di tale categoria catastale con la più opportuna pratica catastale.

• Come posizionare le finestre rispetto all'isolante a cappotto

I sistemi di isolamento a cappotto stanno trovando sempre più applicazione nell'edilizia volta al recupero ed al miglioramento degli edifici esistenti e, grazie al sempre più vasto impiego di tale sistema, si stanno anche eliminando, tramite lo studio e l'informazione, alcuni effetti collaterali che il cappotto, quando non ottimamente pensato o realizzato, può causare. Alcune volte, infatti, gli utenti di fab-

bricati in cui è stato realizzato il sistema a cappotto si lamentano o notano la comparsa di macchie e/o muffe nei pressi di finestre, porte finestre o spigoli. Per spiegare ciò è necessario capire dapprima che il calore presente in un locale è un'energia che viene dissipata tramite un flusso che percorre le pareti, comprensive di porte e finestre, che racchiudono l'ambiente; ogni parete, porta e finestra ha una propria



caratteristica di resistere o meno a tale flusso, detta trasmittanza: se si prende ad esempio la stagione invernale, più la trasmittanza è alta più il flusso di calore dall'interno dell'ambiente (caldo) all'esterno (freddo) risulterà elevato. In questo sistema di flusso di calore, esistono dei punti sensibili in cui il cambio di valore della trasmittanza può causare un aumento improvviso del flusso; ne è un chiaro esempio il punto di incontro tra la parete isolata col cappotto e la finestra, poiché per quanto performante quest'ultima possa essere non raggiungerà mai la resistenza termica che può raggiungere una parete isolata col cappotto.

In questi punti sensibili dove aumenta il flusso di calore è possibile che il vapore acqueo normalmente presente nell'ambiente venga a contatto con un punto della parete più freddo rispetto ad altri, come ad esempio una finestra o un pilastro non isolato, causando la comparsa di macchie.

Nello specifico ambito dei serramenti, tenendo presente che ogni muratura ha una stratigrafia definita (ad esempio due file di mattoni semipieni con camera d'aria interna e strato di isolante), è importante fare in modo che il serramento si trovi in corrispondenza del punto della muratura con la temperatura più simile: il serramento infatti, trovandosi a stretto contatto con l'ambiente esterno (freddo) non sarà mai alla stessa temperatura dell'ambiente

interno e di sicuro non si trova neanche alla medesima temperatura dello strato interno della muratura.

Studi mirati hanno mostrato come, nella normalità, i serramenti si trovano ad una temperatura molto simile a quella presente sul filo interno del cappotto; questo dato non deve essere preso come un elemento certo, ma rappresenta comunque la stragrande maggioranza dei casi ed in ogni caso può sempre essere verificato dal termotecnico incaricato per lo studio del cappotto. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, in modo ultra semplificato, durante la realizzazione di un cappotto esterno i serramenti devono essere posizionati con la facciata più esterna in corrispondenza del filo interno (quello più caldo) del materiale isolante usato come cappotto.

Chiaramente chi si occupa quotidianamente di serramenti saprà consigliare ancora più dettagliatamente, ma sapere queste nozioni di base permette agli utilizzatori di evitare di "farsi prendere in braccio" dai venditori e, perché no, anche fare una discreta figura con questi ultimi.

• La responsabilità della rottura di tubazioni in condominio

In un edificio condominiale non è sempre estremamente chiaro fin dove arrivi la proprietà delle tubazioni dei singoli proprietari e dove, invece, la tubazione sia condominiale e di conseguenza di proprietà comune ed indivisa a tutti i condomini.

Tale dubbio rappresenta un quesito quanto mai importante soprattutto quando si verificano danni dovuti ad infiltrazioni nelle pareti o nei solai ed è stato definitivamente chiarito con la sentenza 948/2016 del Tribunale di Pescara.

Prima di tale sentenza (e prima che fosse introdotta nell'ordinamento giuridico la Riforma del Condominio) era consuetudine suddividere la proprietà dell'impianto sulla base del suo andamento in verticale o orizzontale. La Riforma del



Condominio del 2012 ha confermato tra le parti comune elencate all'articolo 1117 del Codice Civile anche gli impianti idrici fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale di singoli condomini ovvero fino al punto di utenza. La recente sentenza di Pescara, che conferma quanto già indicato dalla sentenza n. 778/2012 della Cassazione, precisa ulteriormente che la braga

presente nel punto di raccordo tra la diramazione per la singola utenza e la colonna condominiale è da considerare parte integrante dell'impianto condominiale. Inoltre, sottolineano indirettamente le sentenze, non è importante quale sia la causa scatenante del danno, ma conta dove il danno impiantistico sia

• 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.