

PROFESSIONE GEOMETRA

News professionali



05

2015



VITA DI CATEGORIA - PG.1

- LA CASSA GEOMETRI APPROVA IL BILANCIO CONSUNTIVO 2014
- ATTIVAZIONE PROCEDURA MODELLO DF - RED 2015 ONLINE
- IL CNG ISTITUISCE LA COMMISSIONE CATASTO E CERCA GEOMETRI ESPERTI
- SEMINARIO SULLA SINDROME DA EDIFICIO MALATO: CASALE MONFERRATO 26 Giugno 2015
- ESPERTO IN EDIFICIO SALUBRE: APERTE LE PREADESIONI PER IL TERZO CORSO NAZIONALE

NEWS TECNICHE – PG.5

- AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI, DAL 1° GIUGNO SOLO VIA WEB
- LA NUOVA CLASSIFICAZIONE DEI RIFIUTI IN VIGORE DAL 1° GIUGNO 2015
- EDILIZIA SCOLASTICA: IL 'DECRETO MUTUI' IN GAZZETTA UFFICIALE
- COORDINATORE PER LA SICUREZZA: QUALI DOCUMENTI CONSERVARE IN CANTIERE?
- DURC 2015: VIA ALLA PROCEDURA ONLINE PER IL RILASCIO DAL 1° LUGLIO
- FOTOVOLTAICO: PUBBLICATO IN GU IL DECRETO PER IL MODELLO UNICO PER I PICCOLI IMPIANTI
- CONTO TERMICO, PROCEDURA E TERMINI DI ISCRIZIONE AI REGISTRI PER IL 2015
- BONUS SCHERMATURE SOLARI E CALDAIE A BIOMASSA: REQUISITI E DOCUMENTAZIONE
- LANA DI VETRO E LANA DI ROCCIA: LE LINEE GUIDA DEL MINISTERO DELLA SALUTE
- HEALTHY HOMES BAROMETER 2015, UNO STUDIO EUROPEO SULLA PERCEZIONE DEL COMFORT INTERNO
- ELENCO ATTIVITÀ DI SPETTACOLO VIAGGIANTE SOGGETTE ALLE NORME DI SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI
- AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI: LE LINEE GUIDA ANAC

NEWS FISCALI – PG.18

- PRONTI I CODICI PER PAGARE CON F24 LE SOMME DA ACCERTAMENTO CATASTALE
- CASA, LE NOVITÀ FISCALI NELLA GUIDA AGGIORNATA DELLE ENTRATE
- AGENZIA DELLE ENTRATE - IMMOBILI ALL'INTERNO DI PIANI PARTICOLAREGGIATI
- AGEVOLAZIONE PRIMA CASA SALVA ANCHE SE IL RIACQUISTO È GRATUITO
- AGENZIA DELLE ENTRATE CHIARIMENTI SU PRESTAZIONI OCCASIONALI
- L'AGENZIA DELLE ENTRATE LANCIATA L'"ALERT" TELEMATICO
- PARTITE IVA CON REDDITI BASSI, ECCO COME APRIRE O CHIUDERE L'ATTIVITÀ
- STUDI DI SETTORE PER L'ANNO 2014, DEFINITIVI I MODELLI DICHIARATIVI – ON LINE IL SOFTWARE PER LA COMPILAZIONE
- BONUS MOBILI E SUCCESSIONE
- IMU E TASI 2015 FABBRICATI E NON CENSITI, I COEFFICIENTI PER IL CALCOLO
- MUTUO IPOTECARIO PER RISTRUTTURAZIONE
- AGEVOLAZIONE PRIMA CASA E ACQUISTA BOX AUTO DISTANTE DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE
- INDICI PREZZI AL CONSUMO APRILE 2015

SENTENZE – PG.27

DAL WEB – PG.35

IN EVIDENZA – PG.39

LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI ALLA LUCE DEGLI ULTIMI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE



ASSOCIAZIONE NAZIONALE DONNE GEOMETRA

www.donnegeometra.it professionegeometra@donnegeometra.it

Per la riproduzione delle notizie di questo Notiziario o pubblicate sul sito www.donnegeometra.it, si impone l' indicazione della Fonte :

“Tratto da PROFESSIONE GEOMETRA dell'Associazione Nazionale Donne Geometra” oppure

“Tratto dal Sito dell'Associazione Nazionale Donne Geometra” www.donnegeometra.it

Carissimi *Lettori e Lettrici*,

ed anche Giugno è arrivato, denominato il Mese del *Sole* o Mese della *Libertà*, è il 6° mese dell'anno secondo il calendario gregoriano, ed è il primo mese dell'estate nell'emisfero boreale e primo dell'inverno nell'emisfero australe. Un mese che ospita la ***Festa della Repubblica Italiana*** a ricordo della nascita della nazione, apre le porte alla luce intensa ed al profumo del grano sinonimo della vita. Nonostante questo è radicato un sentimento difficile da spiegare, che si aggrappa alla nostra anima con una grande forza. Abbiamo qualsiasi cosa, eppure un tarlo profondo scava una voragine dentro, creando la convinzione, che la vita non abbia un senso, anche se la presenza degli amici e della famiglia dimostra il contrario. E' un **vuoto che spesso intacca la nostra architettura emotiva**. Se dovessimo scegliere un aggettivo per definire tutto questo, sceglieremmo forse il termine "insopportabile".

Scivolano allora sotto i nostri occhi, giorni tutti uguali e difficili da condurre, con un rimandare costante, speranzosi in un qualcosa che possa cambiare....e abbia la forza di trasformare il "domani". Si ecco siamo spinti ad afferrare ciò che oggi non abbiamo, perdendo quello che effettivamente è certo, ci appartiene e possiamo modificare. Instabilità e precarietà, delusione e amarezza, paura e sconforto, irascibilità e nervosismo: sentimenti che sempre di più soffocano quel seme di energia e dinamismo consoni all'inizio di una nuova stagione, che ci faceva sentire felici come ai tempi della scuola. Difatti, terminava l'anno scolastico ed il tempo per curiosare e divertirsi aumentava con la forza di volontà che ci accompagnava ogni giorno. Istinti e passioni, fermezza e libertà, la capacità di gioire per le piccole cose, come le feste del paese e un bagno al mare, privi di quella vile paura di sbagliare.

Eppure quante cose **nuove e belle** stanno accadendo: **individuiamole e afferiamole per nutrirci e saziarci di energia per la vita**. Questo è anche lo *slogan* che ha introdotto la più importante **manifestazione universale di tutti i tempi e sta accadendo "ora" in questo tempo della nostra esistenza**: siamo dentro il cuore di **Expo 2015**.

Molti gli eventi e le manifestazioni in programma che creano una eccellente connessione tra cibo e cultura. Tanti i padiglioni in cui tuffarsi per godere di culture diverse, inebriarsi di energie giovani, che incoraggiano alla crescita e alla trasformazione. **Un viaggio dentro al mondo, per toccare attraverso meravigliose sintesi i pensieri e la genialità dei "creatori" dei nostri tempi**.

Ma quali sono i padiglioni da non perdere assolutamente?

Un cenno di riguardo non può non essere fatto al **Padiglione Italia**, uno spazio che aiuta i progetti e i talenti a fiorire, offrendo un terreno fertile in grado di dare visibilità e accoglienza alle energie giovani che operano nel nostro eccezionale Paese. Cinque gli elementi cardine, che si colgono all'interno di questa insolita sfera: **trasparenza, energia, acqua, natura e tecnologia**. L'**Albero della Vita** è l'opera architettonica inserita in



questo scenario che non verrà smantellata, resterà infatti simbolo e ricordo di una esperienza unica nel suo genere per Milano e la bandiera italiana.

Lungo il viale che porta ai padiglioni è bene farsi guidare dall'istinto per scoprire i paesaggi mozzafiato dell'**Equador** e la sapienza antica delle erbe curative del **Messico**, la ricchezza del **Cile** paese sterminato e poetico, che racchiude il gelo dell'Antartide e il clima torrido del deserto. Toccante il padiglione degli **Emirati Arabi** con la storia di un Paese che, in 50 anni è passato dalla vita nel deserto a uno sviluppo tecnologico inimmaginabile. Si scorge un aereo leggerissimo ed è quello che simboleggia il rapporto tra cielo e terra del **Nepal**, dove un'architettura lineare richiama alla spiritualità.

Poi una porzione di **territorio francese**, capovolta e realizzata interamente in legno smontabile e riutilizzabile di 3.600 metri quadrati, mostra lo stato dell'agricoltura, della pesca e del settore agro-alimentare nazionale. Il progetto architettonico è un omaggio alle tipiche Halles parigine, luogo di scambio ma anche di produzione, metafora di un territorio fisico, sociale e culturale e luogo in cui seminare nuove visioni dell'alimentazione. Ed ecco un **polmone verde** che riproduce una **foresta austriaca**, che fornisce 62,5 chilogrammi di ossigeno fresco ogni ora, senza filtri né condizionatori e quattro torri piene di acqua, sale, caffè e mele che caratterizzano il **Padiglione Svizzero**. I visitatori accedono con gli ascensori e, una volta arrivati in cima, possono servirsi nelle quantità che desiderano. Man mano che le torri si svuotano, le piattaforme sui cui poggiano si abbassano, modificando l'aspetto del Padiglione stesso.

Un cubo bianco dalle linee essenziali detto l'**Edicola** è quello della Caritas con il messaggio **“Dividere per moltiplicare”**: dentro c'è una Cadillac anni '50 arrugginita, fasciata da 1000 filoni di pane avvolti nel giornale *Scarp de' tenis*. E' l'opera dell'artista *Wolf Vostell* chiamata Energia (1973), che simboleggia il **consumismo smodato e la sua precarietà contrapposto a un bisogno elementare quale è il pane**. Qui si riproduce la ripartizione della ricchezza mondiale per abitanti. La disparità è dentro una esile “torre” fatta di centesimi di euro: la torre più alta e stretta occupa l'1% della superficie, ma contiene il 50% delle monete, come l'1% della popolazione mondiale detiene il 50% della ricchezza (dati Oxfam 2015). I pochi spiccioli che si trovano per terra sono per la maggioranza dell'umanità: l'80% infatti vive con meno del 6% della ricchezza.

Maestri cioccolatieri spiegano i loro segreti, ricette di tutto il mondo incuriosiscono e ci rendono cosmopoliti. Non si può visitare tutto in un giorno, ma **la ricchezza di ogni angolo rende leggeri, pieni, allegri, sereni: suoni e profumi ci cullano dentro il “mondo” che non fa più paura, anzi ci rende energici e dinamici. Non mancano parentesi per riflettere e contribuire a sprecare di meno, per diventare più solidali e felici, cittadini di un mondo migliore!**

La malinconia non è più una incallita compagnia..... è davvero arrivato un bel Giugno per gioire dentro il gioco avventuroso della vita!

P.S. Non dimenticate gli appuntamenti ad Expo 2015 dei Geometri Italiani.....per trovarli [cliccate qui](#)

Noi della Redazione “Professione Geometra”



VITA DI CATEGORIA

LA CASSA GEOMETRI APPROVA IL BILANCIO CONSUNTIVO 2014

Il Comitato dei Delegati della Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri liberi professionisti (**Cipag**) ha approvato il **Bilancio Consuntivo 2014**, con un risultato economico di esercizio di 15,9 milioni di Euro. Il risultato della gestione previdenziale è stato di 5,7 milioni di Euro.



L'esercizio 2014 ha **risentito**, in particolare, dei **risultati** dell'attività amministrativa di contrasto all'evasione contributiva, avviata in collaborazione con l'**Agenzia delle Entrate**, sulle società di ingegneria e sugli iscritti Albo che hanno esercitato l'attività professionale pur non contribuendo alla Cassa e che ha portato, ad oggi, a recuperare una contribuzione di circa 3 milioni di Euro.

"La Cipag", spiega la nota stampa della Cassa, "ha da tempo **promosso** una politica di incoraggiamento al **pagamento spontaneo delle morosità** con regime sanzionatorio agevolato, introducendo modalità di rateizzazione che vengono incontro alle esigenze dell'iscritto. Con l'attivazione del **Portale dei Pagamenti** che consente online all'iscritto di pagare i minimi, visualizzare e sanare le morosità, effettuare i pagamenti rateizzati, dal 2011 ad oggi sono stati incassati pagamenti per circa 80 milioni di Euro, parte in un'unica soluzione, parte tramite la rateizzazione".

All'interno del Comitato romano di presentazione del bilancio consuntivo è stato inoltre presentato uno studio sul **turnover** delle pensioni dal 2000 al 2014, con l'inquadramento di ogni tipo di prestazione in entrata ed uscita sia in termini numerici che degli importi di pensione. Dallo studio emerge che il passaggio al sistema contributivo, nel rispetto del Pro Rata, e l'inasprimento dei requisiti di accesso, sta producendo i primi effetti sugli importi della pensione, con un calo significativo, nel 2014, per tutte le tipologie di pensione e per quella di vecchiaia del 22,31%.

La Cassa, ha inoltre confermato, le garanzie di **welfare** integrato per gli iscritti (le pensioni di inabilità, invalidità e maternità, l'assistenza sanitaria integrativa, la Long Term Care) con un investimento di 23,7 milioni di Euro.

Nell'ambito della gestione degli impieghi patrimoniali, la gestione immobiliare nel 2014 presenta un avanzo di 2,6 milioni di euro mentre, sul fronte degli impieghi mobiliari e finanziari, il risultato complessivo per l'anno 2014 è rappresentato da un avanzo pari a 32,2 milioni di Euro.

Infine il Comitato dei Delegati della Cipag ha **approvato** una proposta che modifica i **requisiti di accesso alla pensione di anzianità** e che prevede, a regime nel 2020, 60 anni di età e 40 anni di anzianità contributiva con un innalzamento graduale dell'età anagrafica e dell'anzianità contributiva dal 2016 al 2019.

ATTIVAZIONE PROCEDURA MODELLO DF - RED 2015 ONLINE

La Cassa italiana Previdenza e Assistenza Geometri comunica che dal **3 giugno** sarà attiva la procedura per la compilazione e l'inoltro online del modello DF-RED 2015, il cui termine di presentazione scadrà il prossimo **30 settembre**.

A COSA SERVE IL MODELLO DF-RED

Il modello DF-RED deve essere utilizzato per dichiarare i redditi percepiti e le eventuali variazioni delle detrazioni di imposta spettanti; **l'invio del mod. DF-RED è obbligatorio, anche se la situazione reddituale è invariata rispetto all'anno precedente**; in caso di omessa presentazione della dichiarazione, la CIPAG si riserva di sospendere o ridurre le eventuali prestazioni collegate al reddito già erogate, non potendo accertare i dati reddituali indispensabili per la quantificazione delle stesse. Anche per il corrente anno il "QUADRO B - RICHIESTA DELLE DETRAZIONI DALL'IMPOSTA" sarà precompilato con i dati presenti nei nostri archivi; tale quadro dovrà essere modificato solo in caso di variazione degli stessi, altrimenti basterà confermarlo.

Per evitare errori di compilazione, che potrebbero comportare notevoli diminuzioni dell'importo di pensione in pagamento, è opportuno che vengano lette attentamente (o fatte leggere alla persona che provvederà per conto del pensionato alla compilazione del modello) le "ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO" che saranno riportate nella sezione GUIDE, dove saranno inoltre disponibili le guide filmate relative al modello. Si precisa che, in caso di **titolarità di più trattamenti pensionistici**, le detrazioni di imposta eventualmente spettanti devono essere **richieste su tutte le pensioni in pagamento**.

PER CONSULTARE LE ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE E LA TRASMISSIONE DEL MODELLO
DF RED 2015 [CLICCA QUI](#)



IL CNG ISTITUISCE LA COMMISSIONE CATASTO E CERCA GEOMETRI ESPERTI

Il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati ha deciso di costituire una commissione (non permanente) con funzioni consultive dedicata al Catasto con tre obiettivi principali.

1. Analisi e valutazione nelle procedure di aggiornamento catastale.
2. Proposte a supporto delle attività del CNGeGL in materia.
3. Sviluppo di atti e documenti relativi alla riforma del catasto

Lo stesso Consiglio nazionale dei Geometri ha inviato una circolare ai collegi territoriali per chiedere la **segnalazione da parte dei presidenti di nominativi di Geometri esperti nelle tematiche del Catasto** e interessati a farne parte.

Le riunioni di questa nuova Commissione Catasto si terranno, presumibilmente, a Roma presso la sede del Consiglio nazionale, mentre le segnalazioni da parte dei Presidenti dei collegi dovranno essere inoltrate **entro la fine del mese di giugno**.

PER SCARICARE LA CIRCOLARE DEL CNGeGL [CLICCA QUI](#)

SEMINARIO SULLA SINDROME DA EDIFICIO MALATO: CASALE MONFERRATO 26 Giugno 2015



Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di CASALE MONFERRATO, ha promosso il Seminario di Formazione professionale "Abitare e Vivere" Sick Building Syndrome che predispone alla qualifica di Esperto dell'Edificio Salubre.

Il Seminario si terrà **venerdì 26 giugno 2015 dalle ore 9,00**. Il Seminario è accreditato dal Consiglio Nazionale

Geometri e Geometri Laureati. **E' obbligatoria l'iscrizione presso al segreteria del Collegio di Casale Monferrato: Telefono: +39 0142 55444**

Il relatore è il dott. Nicola Fiotti (nella foto), ricercatore di fama internazionale della Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università di Trieste, con un trascorso come "Assistant Professor" presso il dipartimento di Chirurgia, della University of Nebraska Medical Center, a Omaha (USA).

ESPERTO EDIFICIO SALUBRE

ESPERTO IN EDIFICIO SALUBRE: APERTE LE PREADESIONI PER IL TERZO CORSO NAZIONALE

Progettare e costruire per l'uomo. Dare forma ai suoi sogni e alle sue attese e alla sua salute. Fare e rifare, pensare e ripensare seguendo i principi del confort abitativo per evitare una serie di malattie, di cui anche mortali.



Perché il progetto e la ristrutturazione siano quelli voluti, perché la forma rispecchi l'essenza, i materiali siano sani e la salute di chi vive all'interno degli edifici sia un bene da difendere e tutelare.

Questo è ciò che può fare un Esperto in Edificio Salubre. La conoscenza delle materie apre sbocchi occupazionali nell'edilizia innovativa e sostenibili, nelle stime immobiliari, nelle consulenze private e dei tribunali.

PER COMUNICARE LA PROPRIA PREADESIONE AL PROSSIMO CORSO NAZIONALE CHE SI TERRA' A ZELARINO ENTRO IL PROSSIMO MESE DI LUGLIO scrivete a: espertocasasalubre@libero.it



PROFESSIONE GEOMETRA – APERTE LE ISCRIZIONI PER L'ANNO 2015

Per iscriversi all'Associazione Nazionale Donne Geometra, e usufruire di tutti i servizi riservati ai soci (copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc), occorre:

Compilare in ogni sua parte la **DOMANDA DI ISCRIZIONE** (per scaricarla [CLICCA QUI](#)) ed effettuare il versamento della quota annuale di Euro 20,00 (per i Soci Ordinari), Euro 10,00 (per Tirocinanti e Studenti), Euro 150,00 (Collegi provinciali e Enti) tramite:

- **Bonifico bancario sul C/C n. 000401061451** dell'Unicredit – Banca di Roma, Agenzia 30037, Piazza Barberini n. 40 – Roma - intestato all'Associazione Nazionale "Donne Geometra" – Codice Iban : IT 07 N 02008 05075 000401061451 - **IMPORTANTE:** Indicare nel bonifico il **NOME e COGNOME**, e la causale **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2015**
- **Conto Corrente postale numero 1511135**, intestato a: Consulta nazionale femminile donne geometra & c. - **IMPORTANTE:** Indicare nel bollettino postale la causale **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2015**

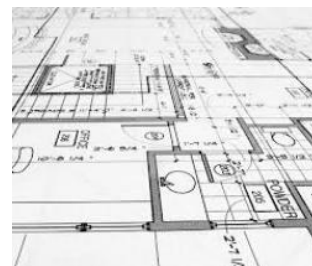
La domanda, la copia del bonifico o del bollettino postale dovranno essere inviate tramite posta elettronica a donnegeometra@libero.it - oppure tramite fax al numero: **0174/81109**

IMPORTANTE: L'invio della domanda di iscrizione è condizione necessaria per l'inserimento nell'Albo Soci, pertanto non si potranno perfezionare le iscrizioni con il solo versamento della quota associativa

Per ogni ulteriore informazione puoi contattare il Tesoriere al n. +39.33.32.92.99.17

AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI, DAL 1° GIUGNO SOLO VIA WEB

Dal 1° giugno 2015 gli atti di aggiornamento del Catasto (Docfa, Documento Catasto Fabbricati, e Pregeo, Pretrattamento Atti Geometrici) potranno essere presentati esclusivamente attraverso il canale telematico. Si tratta di un ulteriore passo in avanti dell'Agenzia delle Entrate sul versante della digitalizzazione delle procedure, che consente ai professionisti di lavorare direttamente da casa.



Come si presenta l'atto di aggiornamento –Dal primo di giugno tutti i professionisti, per potere presentare gli atti di aggiornamento catastale, dovranno essere in possesso di specifica abilitazione: la richiesta di abilitazione può essere dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.it. Una volta ottenuta l'abilitazione, i professionisti dovranno utilizzare il Modello Unico Informatico Catastale (Muic), secondo le procedure e le specifiche tecniche (Docfa e Pregeo) già in uso.

LA NUOVA CLASSIFICAZIONE DEI RIFIUTI IN VIGORE DAL 1° GIUGNO 2015

Dal 01/06/2015 sono entrate in vigore il Regolamento Comm. UE 18/12/2014, n. 1357, che riguarda le caratteristiche di pericolo per i rifiuti, e la Dec. Comm. UE 18/12/2014, n. 955, relativa all'elenco dei rifiuti. Queste disposizioni di fatto cancellano le contestate novità introdotte sull'argomento dal D.L. 91/2014, che aveva elencato nuovi principi di classificazione dei rifiuti e restrittive modalità per stabilire se il rifiuto è pericoloso o non pericoloso.



Sono entrati in vigore dal 01/06/2015:

- per quanto riguarda le **caratteristiche di pericolo per i rifiuti**, il **Regolamento Comm. UE 18/12/2014, n. 1357**, che sostituisce l'allegato III della Direttiva 2008/98/CE del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai rifiuti e che si applica direttamente a partire dalla suddetta data di fatto superando le disposizioni contenute nell'Allegato I alla Parte IV del Codice ambientale di cui al D. Leg.vo 152/2006.
- per quanto riguarda l'**elenco dei rifiuti**, il **Dec. Comm. UE 18/12/2014, n. 955**, che modifica la decisione 2000/532/CE relativa all'elenco dei rifiuti ai sensi della direttiva 2008/98/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e che si applica direttamente a partire dalla suddetta data di fatto superando le disposizioni contenute nell'Allegato D alla Parte IV del Codice ambientale di cui

al D. Leg.vo 152/2006. Quanto alle **caratteristiche di pericolo per i rifiuti**, le modifiche scaturiscono dalla necessità di adeguare l'allegato III della citata Direttiva 2008/98/CE ai progressi tecnici e scientifici, nonché per allineare le definizioni delle caratteristiche di pericolo con quanto indicato nel Regolamento (CE) 1272/2008 (cosiddetto "*regolamento CLP*" - classificazione, etichettatura e imballaggio), e per sostituire i riferimenti alla Direttiva 67/548/CEE e alla Direttiva 1999/45/CE con riferimenti al Regolamento (CE) 1272/2008. SI noti che per evitare una possibile confusione con i codici delle indicazioni di pericolo di cui al Regolamento CLP, le caratteristiche di pericolo da H1 a H15, di cui all'allegato III della Direttiva 2008/98/CE, sono state ridenominate, mediante sostituzione della sigla "*H*" con quella "*HP*".

- Quanto invece al **nuovo elenco dei rifiuti**, le modifiche sono scaturite anche in questo caso dalla necessità di adeguare alcune caratteristiche di pericolo dei rifiuti al progresso tecnico e scientifico e alle nuove disposizioni sulle sostanze chimiche nonché di allineare la terminologia a quella utilizzata nel Regolamento CLP 1272/2008.
- Si rammenta che quanto sopra descritto arriva a valle dell'entrata in vigore, dal 18/02/2015, delle novità in precedenza introdotte sul punto dall'art. 13, comma 5, lettera *b-bis*, del D.L. 91/2014 (conv. L. 116/2014), il quale - operando delle modifiche nell'Allegato D alla Parte IV del Codice ambientale di cui al D. Leg.vo 152/2006 - aveva elencato nuovi principi di classificazione dei rifiuti e modalità per stabilire se il rifiuto è pericoloso o non pericoloso. Queste novità, tra l'altro molto contestate poiché suscettibili di attrarre nella gestione dei rifiuti "*pericolosi*" molte tipologie di materiali che in precedenza non lo erano. **Queste disposizioni vanno quindi considerate superate da quelle comunitarie, gerarchicamente superiori, a partire dal 01/06/2015.**

EDILIZIA SCOLASTICA: IL 'DECRETO MUTUI' IN GAZZETTA UFFICIALE

È stato pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale** n. 109 del 13 maggio 2015 il **Decreto interministeriale** n. 66 del 14 aprile 2015, "**Misure per l'efficientamento energetico degli edifici scolastici**", che disciplina i criteri e le modalità di concessione, erogazione e rimborso di **prestiti a tasso agevolato** dello 0,25%, per realizzare interventi di efficientamento energetico nelle scuole pubbliche, in attuazione dell'articolo 9, comma 8, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, (cd. decreto Competitività), convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 2014, n. 116.

Per gli interventi sono stati stanziati **350 milioni di euro** del **fondo rotativo Kyoto**, ripartiti in:

--> 250 milioni per progetti presentati da **oggetti proprietari di immobili pubblici** destinati all'**istruzione scolastica e universitaria**, compresi gli asili nido e gli istituti di alta formazione artistica, musicale e coreutica;

--> 100 milioni per progetti presentati da **fondi immobiliari chiusi** costituiti da immobili di proprietà pubblica.

I progetti dovranno:

--> conseguire **un miglioramento del parametro dell'efficienza energetica** dell'immobile oggetto dell'intervento di almeno due classi in un periodo di tre anni dall'inizio dei lavori;

--> rispettare i **requisiti tecnici minimi** e costi unitari massimi di cui al Decreto interministeriale del 28 dicembre 2012 (Conto Termico);

--> prevedere l'**adeguamento** alle **norme sulla sicurezza** dei luoghi e degli impianti e per la prevenzione antisismica;

--> assicurare la **bonifica** o la **messa in sicurezza** delle aree contaminate da **amianto**.

Le domande di ammissione al finanziamento, da inoltrare utilizzando i moduli allegati al decreto, potranno essere presentate **entro 90 giorni** a partire dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale di apposito comunicato del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare.

COORDINATORE PER LA SICUREZZA: QUALI DOCUMENTI CONSERVARE IN CANTIERE?

Il gruppo di lavoro sulla Sicurezza del consiglio nazionale degli ingegneri ha rielaborato nelle scorse settimane il documento predisposto della Federazione Regionale Ordini Ingegneri dell'Emilia Romagna e della Toscana contenente le linee guida per il *coordinatore per la sicurezza* in fase di esecuzione dei lavori e lo ha inviato ai vari Ordini e Federazioni territoriali.



La guida dedica un capitolo alla documentazione che è consigliato tenere in cantiere:

- **Copia Notifica Preliminare;**
- **Programma dei lavori di demolizione (ove previsti);**
- **Piano Operativo di Sicurezza di competenza di ogni singolo appaltatore, redatto ai sensi dell'allegato XV del D.Lgs. 81/08;**
- **Attestati inerenti la formazione, copia modello Unilav e libro infortuni; il compito del CSE è quello di verificare l'avvenuta formazione dei lavoratori presenti in cantiere senza entrare nel merito dei progetti formativi; il controllo dell'abilitazione e della formazione dell'operatore nel caso di noleggio a caldo di attrezzature di lavoro deve essere effettuato dal CSE acquisendo la documentazione relativa;**
- **Schede tecniche tossicologiche per le sostanze chimiche adoperate;**
- **Libretto degli apparecchi di sollevamento, con relativi verbali di verifica annuale (gru a torre, argani a bandiera, elevatori a cavalletto, etc.);**
- **Libretti di omologazione di ponti sviluppabili, ponti mobili su carro e ponti sospesi;**
- **Libretti degli apparecchi a pressione se superiori a 25 l;**
- **Libretti d'istruzioni e uso delle singole attrezzature meccaniche e/o elettriche e/o con liquidi o gas a pressione presenti in cantiere;**
- **Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici**
- **Certificato di conformità quadri elettrici, messa a terra con relativa certificazione degli impianti,**
- **Relazione per il rischio di fulminazione ed eventuale denuncia di protezione scariche atmosferiche; compito del coordinatore sarà quello di verificare la presenza delle suindicate conformità completa delle notizie essenziali senza tuttavia entrare nel merito dei contenuti, che non sono di sua competenza;**
- **Registro o scheda delle verifiche trimestrali funi e/o catene degli apparecchi di sollevamento;**

- **PI.M.U.S. Piano di Montaggio, Uso e Smontaggio dei ponteggi metallici; il CSE deve verificare che esso abbia i contenuti minimi previsti dall'allegato e verificare che il ponteggio sia stato montato seguendo il disegno esecutivo o il progetto, se previsto;**
- **Dichiarazione del proprietario del ponteggio di conformità dello stesso all'uso (contenuta nel PiMUS);**
- **Progetto ponteggio per allestimenti con altezze superiori ai 20 m, o per esecuzioni particolari non previste dal libretto di autorizzazione ministeriale (vedi allegato XVIII del D.Lgs. 81/08);**
- **Libretto ponteggio metallico, con relativa autorizzazione ministeriale, schemi di montaggio.**

DURC 2015: VIA ALLA PROCEDURA ONLINE PER IL RILASCIO DAL 1° LUGLIO



Il passaggio dalla carta al web del **Durc**, il **documento unico di regolarità contributiva**, scatterà dal **prossimo 1 luglio 2015**. On-line vi sarà **un solo Durc**, rispetto ai quattro tipi ad oggi vigenti, per varie funzioni; inoltre, il periodo di validità sarà unico, ovvero di 120 giorni. La richiesta avverrà tramite l'inserimento di un'unica chiave: il codice fiscale dell'impresa.

Nei casi in cui l'**impresa risulti in regola con tutti i versamenti**, verrà restituito il Durc, abbinato a un **codice**. Tale codice servirà alla pubblica amministrazione al fine di verificare l'autenticità del Durc.

Si segnala che Ministero del Lavoro con proprio comunicato pubblicato sul sito internet (www.lavoro.gov.it) in data 21 maggio 2015 ha ribadito che dal 1° luglio prossimo sarà resa operativa la **procedura** per ottenere, con modalità esclusivamente telematiche e in tempo reale, una certificazione di regolarità contributiva ovvero Durc on-line da utilizzare per ogni finalità richiesta dalla legge, come nel caso dei **contratti pubblici di lavori, servizi e forniture** ovvero ai fini della fruizione di benefici normativi e contributivi in materia di lavoro e legislazione sociale o per l'accesso a finanziamenti e sussidi previsti a livello comunitario, statale e regionale, lavori privati in edilizia e via dicendo.

Vantaggi del Durc on-line: i chiarimenti del comunicato del 21 maggio 2015

A decorrere dal 1° luglio 2015 le imprese potranno accedere all'archivio degli **Istituti** e delle **Casse edili** per ottenere un **Durc in formato .pdf** in tempo reale da stampare in azienda, quindi, senza dover attendere, come accade ad oggi, tempi "biblici" per ottenere un certificato che dimostri la regolarità della propria posizione. Nei casi in cui siano riscontrate carenze contributive, entro 72 ore verranno comunicate all'interessato le cause dell'irregolarità e saranno poi sufficienti pochissimi giorni per regolarizzare la propria posizione ed ottenere il certificato.

Una volta ottenuta, la certificazione di regolarità avrà una validità di 120 giorni dalla data di acquisizione.



FOTOVOLTAICO: PUBBLICATO IN GU IL DECRETO PER IL MODELLO UNICO PER I PICCOLI IMPIANTI

E' stato pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale del 27 maggio n 121** il decreto del **Ministero dello Sviluppo Economico del 19 maggio 2015** che disciplina la semplificazione delle procedure per realizzare piccoli impianti fotovoltaici integrati sugli edifici, **fino a 20 Kw**, razionalizzando lo scambio di informazioni fra Comuni, gestori di rete

e GSE.

Il modello unico è utilizzato per la realizzazione, la connessione e l'esercizio degli impianti fotovoltaici aventi tutte le seguenti caratteristiche:

- a) **realizzati presso clienti finali già dotati di punti di prelievo attivi in bassa tensione;**
- b) **aventi potenza non superiore a quella già disponibile in prelievo;**
- c) **aventi potenza nominale non superiore a 20 kW;**
- d) **per i quali sia contestualmente richiesto l'accesso al regime dello scambio sul posto;**
- e) **realizzati sui tetti degli edifici con le modalità di cui all'articolo 7-bis, comma 5, del decreto legislativo n. 28 del 2011;**
- f) **assenza di ulteriori impianti di produzione sullo stesso punto di prelievo.**

Le richieste devono essere trasmesse dal soggetto richiedente al gestore di rete competente solo per via informatica, l'utente deve comunicare semplicemente l'inizio e la fine dei lavori. Il gestore di rete entro 20 giorni lavorativi dalla ricezione del modello di inizio lavori e dopo aver verificato la correttezza della domanda, provvederà a interagire con GSE, Terna e Comune.

Il soggetto richiedente resta in ogni caso obbligato a mettere a disposizione le informazioni e la documentazione eventualmente richieste dai soggetti deputati al controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese con il modello unico.

I gestori di rete devono aggiornare i loro portali informatici entro 180 giorni, anche per consentire l'interoperabilità con gli altri soggetti interessati.

Il GSE, Terna, le Regioni e i Comuni possono stipulare accordi con i gestori di rete per stabilire protocolli semplificati e agevolare lo scambio dei dati presenti nel modello unico.

PER SCARICARE IL DECRETO 19 MAGGIO 2015 [CLICCA QUI](#)



CONTO TERMICO, PROCEDURA E TERMINI DI ISCRIZIONE AI REGISTRI PER IL 2015

Il Gestore dei Servizi Elettrici (GSE), ai sensi dell'Allegato IV al **D.M. 28/12/2012** (*Incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni*) ha diffuso il bando contenente i criteri, le modalità e i termini per la presentazione delle richieste di iscrizione ai Registri

informatici per il 2014, indicando altresì le risorse disponibili nel periodo di riferimento.

I Registri, aperti il giorno 20 maggio 2015, si chiuderanno improrogabilmente alle ore 21,00 del 19 luglio 2015.

Quali sono gli interventi per i quali occorre iscriversi ai registri

Si rammenta in proposito che il citato Allegato IV dispone che per l'accesso agli incentivi relativi ai seguenti interventi (art. 4, comma 2, lettere *a) e b)*, del D.M. 28/12/2012):

- **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti** con impianti di climatizzazione invernale dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzando energia aerotermica, geotermica o idrotermica;
- **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o di riscaldamento delle serre esistenti e dei fabbricati rurali esistenti** con impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di calore alimentato da biomassa;

Non possono invece richiedere l'iscrizione ai Registri, non avendo diritto agli incentivi previsti dal D.M. 28/12/2012, i Soggetti Responsabili:

- che, per i medesimi interventi, incorrano nel divieto di cumulo di cui all'art. 12 del citato D.M. 28/12/2012;
- nei cui confronti siano state applicate le misure di cui all'art. 23, comma 3 del D. Leg.vo 28/2011 (soggetti per i quali le autorità e gli enti competenti abbiano accertato che, in relazione alla richiesta di qualifica degli impianti o di erogazione degli incentivi, hanno fornito dati o documenti non veritieri, ovvero hanno reso dichiarazioni false o mendaci).

Qualora l'efficacia dei provvedimenti di applicazione delle misure di cui all'art. 23, comma 3 del D. Leg.vo 28/2011 sia stata sospesa dall'Autorità Giudiziaria, i predetti Soggetti Responsabili possono richiedere l'iscrizione al Registro, ma l'eventuale ammissione degli stessi nelle graduatorie e l'eventuale ammissione agli incentivi è condizionata al passaggio in giudicato della sentenza.

Modalità per la richiesta di iscrizione

La regolamentazione della procedura di iscrizione ai registri è contenuta nel punto 4 delle "**Regole applicative**" del Conto termico (aggiornamento dicembre 2013), ricordando che **la richiesta, a pena di esclusione, deve essere trasmessa esclusivamente per via telematica, entro e non oltre il termine di chiusura dei Registri, mediante l'applicazione informatica *Portaltermico* all'uopo predisposta dal GSE (<https://applicazioni.gse.it>), previa registrazione dell'utente.**

Si ricorda infine che per gli interventi ammessi in graduatoria il Soggetto Responsabile è tenuto, a pena di decadenza, a:

- concludere gli interventi, entro 12 mesi dalla data di comunicazione di esito positivo (ammissione alla graduatoria), da parte del GSE;
- inviare al GSE, entro 60 giorni dalla conclusione dell'intervento, attraverso la sezione dedicata del *Portaltermico*, la richiesta di concessione degli incentivi

PER SCARICARE IL BANDO [CLICCA QUI](#)

BONUS SCHERMATURE SOLARI E CALDAIE A BIOMASSA: REQUISITI E DOCUMENTAZIONE

Come noto per effetto delle modifiche apportate all'articolo 14, comma 2, D.L. n. 63/2013 ad opera dell'articolo 1, comma 47, L. n. 147/2014, la detrazione relativa alle spese per interventi di riqualificazione e risparmio energetico è:

1. **riconosciuta nella misura del 65% fino al 31.12.2015**, prevedendo l'estensione anche per gli interventi effettuati su parti comuni di edifici condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio;
2. **estesa a due nuove fattispecie di interventi**, quali le **schermature solari** e gli impianti di **climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**.

Con riferimento alle nuove tipologie di interventi il Legislatore ha previsto la detrazione per le spese di acquisto e posa in opera con due distinti limiti di spesa. In particolare:

- **per le schermature solari** di cui all'Allegato M al D.Lgs. n. 311/2006, la detrazione è riconosciuta nel **limite di € 60.000**, di conseguenza la **spesa massima agevolabile è pari a € 92.307,69**;
- **per gli impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, la detrazione è riconosciuta nel **limite di € 30.000**, con conseguente **spesa massima agevolabile pari a € 46.153,85**.

Dal punto di vista tecnico, **l'ENEA ha aggiornato il proprio vademecum** relativo alla detrazione in commento, disponibile, fornendo importanti chiarimenti in merito alla specifiche tecniche delle due nuove detrazioni.

Per quanto riguarda la prima tipologia di interventi – con riferimento alla schermature solari – l'individuazione dei requisiti tecnici non è totalmente agevole. Infatti, oltre alla **marcatura CE** (se prevista), le schermature **devono possedere i requisiti individuati dal già citato Allegato M di cui al D.Lgs. n. 311/2006**. Va tuttavia considerato che l'art. 7, comma 2, DM 26.6.2009, "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", ha sostituito integralmente il citato Allegato M con l'Allegato B, nel quale **non sono presenti norme UNI "di prodotto" relative alle schermature solari** ma **sono presenti 2 specifiche norme (UNI-EN-13363) per il calcolo della trasmittanza solare e luminosa per dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate**. Conseguentemente, per individuare le tipologie di schermature solari che possono rientrare nella detrazione del 65%, sono state **analizzate le normative UNI relative al calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici**(UNI/TS 11300-1 e UNI EN ISO 13790). Tale analisi ha portato a concludere che **per essere agevolabili le schermature solari:**

1. devono essere a **protezione di una superficie vetrata**;
2. devono essere **applicate in modo solidale con l'involucro edilizio e non liberamente montabili** e smontabili dall'utente;
3. possono **essere applicate, rispetto alla superficie vetrata, all'interno, all'esterno o integrate**;
4. devono essere **mobili**;
5. devono essere **schermature "tecniche"**;
6. possono essere in **combinazione con vetrate o autonome** (aggettanti).

Per le **chiusure oscuranti** (persiane, veneziane, tapparelle, ecc.) vengono considerati **validi tutti gli orientamenti** mentre le schermature non in combinazione con vetrate sono escluse se con orientamento nord.

Con riferimento **all'immobile ospitante le schermature solari**, ai fini della detrazione, è necessario ricordare che lo stesso alla data di richiesta della detrazione, deve essere **esistente**, ossia **accatastato** o con **richiesta di accatastamento in corso** e deve essere **in regola con il pagamento di eventuali tributi**. Inoltre, in caso di **ristrutturazione senza demolizione** ma con ampliamenti, **non è possibile fare riferimento al comma 344 dell'articolo 1, Finanziaria 2007** (riqualificazione globale dell'edificio), ma vanno applicati i singoli commi da 345 a 347, e solo per la parte non ampliata.

Per quanto riguarda gli **impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**, la citata disposizione normativa stabilisce che devono appartenere ad una delle seguenti categorie:

Tipologia	Norma di rif.
Caldaie a biomassa < 500 kW	UNI EN 303-5
Caldaie a biomassa ≥ 500 kW	
Caldaie domestiche a biomassa, che riscaldano anche il locale di installazione < 50 kW	UNI EN 12809
Stufe a combustibile solido	UNI EN 13240
Apparecchi per il riscaldamento domestico alimentati a pellet < 50 kW	UNI EN 14785
Termo cucine	UNI EN 12815
Inseriti a combustibile solido	UNI EN 13229
Apparecchi a lento rilascio di calore alimentati a combustibili solidi	UNI EN 15250
Brucciatori a pallet per piccole caldaie da riscaldamento	UNI EN 15270

Oltre a tali caratteristiche gli stessi impianti devono avere:

- un **rendimento utile nominale minimo non inferiore all'85%** (punto 1 dell'Allegato 2 al D.Lgs. n. 28/2011);
- il **rispetto dei criteri e requisiti tecnici stabiliti dal provvedimento** di cui all'articolo 290, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 (richiamato anche dall'Allegato 2 al D.Lgs. n. 28/2011 ma ad oggi non ancora emanato);
- il rispetto di eventuali normative locali per il generatore e per la biomassa;
- la **conformità alle classi di qualità A1 e A2 delle norme UNI EN 14961-2 per il pellet** e UNI EN 14961-4 per il cippato (punto 2 dell'Allegato 2 al D.Lgs. n. 28/2011).

Da un punto di vista **procedurale**, si ricorda la necessità di procedere con la **comunicazione all'ENEA**, attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui sono ultimati i lavori (per il 2015, <http://finanziaria2015.enea.it>) **entro 90 giorni dalla fine dei lavori**.

PER SCARICARE I VADEMECUM [CLICCA QUI](#)

LANA DI VETRO E LANA DI ROCCIA: LE LINEE GUIDA DEL MINISTERO DELLA SALUTE

Sono state diffuse le nuove Linee guida sulle Fibre artificiali vetrose (Fav), il gruppo di fibre artificiali inorganiche utilizzate in edilizia come materiali isolanti, di cui fanno parte la **lana di vetro** e la **lana di roccia**. Il documento è stato proposto e redatto dal **Ministero della Salute**, con l'approvazione finale della Conferenza Stato/Regioni del 25 marzo 2015, e chiarisce



l'applicazione della normativa sul rischio a esposizioni e misure di prevenzione per la tutela della salute nel caso di impiego di Fav. Per la Fivra, associazione di produttori del comparto isolanti vetro e roccia, si tratta di una conferma delle norme attualmente in vigore a livello europeo e di una svolta in termini di chiarezza sull'uso delle fibre come materiali isolanti.

In primo luogo le linee guida chiariscono il valore della "Nota Q" del Regolamento (CE) n.1272/2008 e ribadiscono il ruolo della bio-solubilità come criterio di esenzione a ogni classificazione di pericolosità, al pari del criterio di esenzione relativo a dimensione e diametro delle fibre ("Nota R" dello stesso Regolamento).

È assodato che le fibre con elevate concentrazioni di **ossidi alcalini** e **alcalino-terrosi** sono bio-solubili e di conseguenza poco bio-persistenti: ciò significa che le fibre vengono smaltite dall'organismo prima che possano dare luogo a eventuali effetti nocivi. Se le fibre minerali superano il test di bio-solubilità sono automaticamente classificate come non cancerogene. Le lane minerali prodotte e distribuite dai soci Fivrasono tutte conformi alla Nota Q, caratteristica peraltro certificata grazie all'adesione volontaria al marchio indipendente Euceb.

Per quanto riguarda la messa in opera delle lane minerali rispondenti alla "Nota Q" o alla "Nota R" (quindi non pericolose), le linee guida confermano l'applicazione delle norme base di prudenza: **maschera protettiva, guanti, occhiali e indumenti da lavoro**. Anche per la fase di smaltimento il nuovo documento attesta che i rifiuti costituiti da lane minerali bio-solubili non sono rifiuti pericolosi, ma rifiuti speciali non pericolosi, il cui deposito deve avvenire all'interno della discarica in celle simili a quelle per i rifiuti inerti.

PER SCARICARE LA GUIDA [CLICCA QUI](#)

HEALTHY HOMES BAROMETER 2015, UNO STUDIO EUROPEO SULLA PERCEZIONE DEL COMFORT INTERNO

Le nostre case hanno un enorme impatto sulla nostra salute e il benessere. Viviamo il 90% della nostra vita all'interno degli edifici. Tuttavia, si stima che 80 milioni di europei vivono in case che



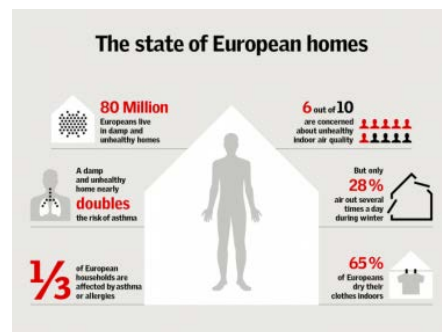
soffrono di umidità, che quasi raddoppia il rischio di sviluppare l'asma. La qualità dell'aria interna è un grave problema di salute per l'Europa.

Inoltre le nostre case hanno un enorme impatto sul futuro del nostro pianeta. L'energia utilizzata negli edifici rappresenta il 40% del consumo totale di energia da parte della società. Una migliore costruzione di edifici nella UE potrebbe influenzare del 50% l'uso di

tutti i materiali estratti, e potrebbe aiutarci a salvare fino a un terzo dei consumi di acqua.

Gli europei cosa pensano delle loro case come chiave per essere in buona salute? Sanno cosa aspettarsi da una casa sana?

un nuovo studio intolato 'Healthy Homes Barometer 2015' e condotto dal Gruppo Velux, dove un campione di intervistati sono stati chiamati a rispondere sui fattori che secondo la propria opinione personale influiscono maggiormente su uno stile di vita sano.



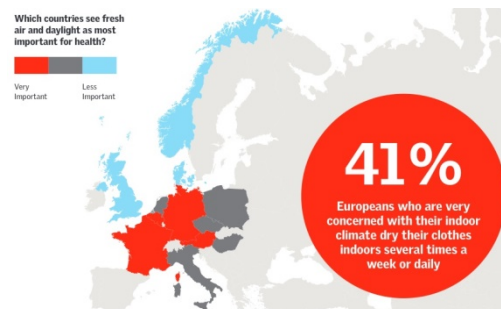
I risultati emersi sono molto interessanti, perché, dopo anni in cui si fa un gran parlare di comfort interno e dell'influenza della progettazione sul benessere dell'occupante, alcune di queste evidenze sembrano essere state accolte e riconosciute dalla popolazione.

- Europeans have been asked how important nine factors are to their health. When ranking according to importance the order is:
- #1 Sleeping well at night
 - #2 Ventilating my home
 - #3 Eating fruit and vegetables
 - #4 Daylight in my home
 - #5 Spending time outdoors
 - #6 Avoiding tobacco
 - #7 Regular exercise
 - #8 Avoiding chemicals
 - #9 Dietary supplements

Il campione analizzato Lo studio si basa su un campione di 12000 intervistati in 12 paesi europei: Austria, Belgio, Repubblica Ceca, Danimarca, Francia, Germania, Ungheria, Italia, Paesi Bassi, Norvegia, Polonia e Regno Unito. Il questionario e le analisi sono state condotte da alcuni consulenti indipendenti, (Operate A / S e Wilke) con il supporto accademico del professore Bernd Wegener della Humboldt University di Berlino.

Lo studio, volto ad indagare abitudini ed attitudini dei cittadini europei nei confronti del confort abitativo, consumi energetici e

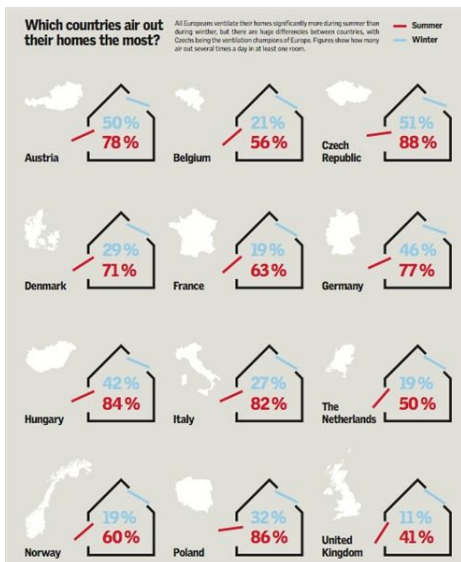
impatto ambientale, ha affrontato gli argomenti partendo alla larga e chiedendo agli intervistati di stilare una lista dei fattori che contribuiscono al benessere dell'individuo. Il risultato è che al secondo e quarto posto sono state citate rispettivamente una buona ventilazione degli spazi abitati e una corretta illuminazione. Battendo anche i precetti più noti e riconosciuti, come quello di fare



regolarmente attività fisica o di eliminare tabacco e sostanze chimiche.

Il dato è particolarmente evidente in alcuni paesi rispetto ad altri. Come mostra il grafico sottostante, in paesi come Francia, Germania, Belgio e Austria viene data particolare importanza al comfort interno, mentre in altri (Regno Unito, Norvegia e Danimarca) sono aspetti meno considerati.

Ancora molta strada da fare



La presa di coscienza dell'importanza della salubrità degli ambienti è un bel passo in avanti, ma c'è ancora molta strada da fare, perché non vi è ancora piena consapevolezza sul come valutare il comfort e persistono ancora diverse abitudini scorrette.

Dallo studio emerge ad esempio che, nella stagione invernale, viene ampiamente trascurata la necessità di areare gli ambienti. Un quarto degli europei non lo fa.

Altra abitudine scorretta e ancora molto diffusa è quella di stendere i panni in casa. Lo fa, almeno una volta alla settimana, il 65% del campione intervistato, con il risultato di aumentare di molto il rischio del proliferare di muffe e umidità.

Inoltre, stendere i panni in casa è una cattiva abitudine che gli europei apparentemente hanno difficoltà a scrollarsi di dosso. Un dato che trova conferma anche nell'ultimo report condotto dal Fraunhofer-Institut für Bauphysik secondo il quale **l'80% delle abitazioni in suolo europeo ha un elevato tasso di umidità** e, conseguentemente, un clima interno malsano.

ELENCO ATTIVITÀ DI SPETTACOLO VIAGGIANTE SOGGETTE ALLE NORME DI SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

Con il **D.M. 29/04/2015** (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 122 del 28/05/2015) è stato modificato ed integrato l'elenco delle "attività di spettacolo viaggiante" - soggette all'applicazione dei requisiti di sicurezza di cui al D.M. 18/05/2007 ed alla Regola tecnica di prevenzione incendi di cui al D.M. 19/08/1996 - tenuto presso il Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'art. 4 della L. 18/03/1968, n. 337.



In particolare, l'elenco delle attività spettacolari, dei trattenimenti e delle attrazioni di cui all'art. 4 della citata L. 337/1968 è aggiornato con le integrazioni e le modifiche della denominazione e della descrizione delle caratteristiche tecnico funzionali delle seguenti attrazioni come di seguito specificato:

Sezione I - Medie attrazioni

MIXTREME - PERCORSO VITA SOSPESO

Percorso vita in quota su uno o più piani realizzato con carpenteria e legno lamellare e basamenti di ancoraggio amovibili, in modo da rendere completamente modulare e traslocabile la struttura, adatta

a bambini e adulti. Essa è costituita da tracciati, ponti, passerelle ed altre prove con cui i partecipanti mettono alla prova le loro abilità e destrezze, con percorso libero o a tempo, impegnandosi in percorsi che altrimenti si troverebbero solo in particolari situazioni naturali.

MUSEI

Padiglione o struttura contenente gruppi anatomici in cera in genere oppure raffiguranti personaggi storici, artistici, animali, ecc. fissi o mobili, ovvero ricostruzioni di monumenti in miniatura.

PADIGLIONE PERCORSO FANTASTICO PER BAMBINI (PLAYGROUND)

Padiglione di varie forme (esempio: casetta, fungo, battello, autobus, ecc.) destinato esclusivamente ai bambini, ad uno o più piani, con percorso pedonale libero o a tempo predeterminato, delimitato solo perimetralmente. All'interno sono installate varie sagome raffiguranti soggetti a tema e un insieme di giochi in movimento, statici o motorizzati.

Manutenzione Immobili



AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI: LE LINEE GUIDA ANAC

Con la determina n. 7 del 28 aprile 2015 l'Anac traccia le linee guida per l'affidamento dei **servizi di manutenzione degli immobili**.

Si tratta di indicazioni operative utili per le amministrazioni che operano in settori assai diversi, atteso che il servizio di manutenzione degli immobili, nella prassi, include molteplici prestazioni, tra cui lo svolgimento di **servizi in senso proprio** (ad esempio, le

attività di coordinamento degli interventi, la conduzione e la gestione degli impianti) e altre attività che, nei limiti che saranno meglio di seguito precisati, sono qualificate come lavori (ad esempio, gli **interventi di riparazione o di sostituzione degli impianti**).

Tale tipologia di **appalto** è inquadrabile all'interno della categoria dei **contratti misti**, disciplinati dall'art. 14 del D.Lgs. n. 163/2006 (**Codice degli appalti**).

In estrema sintesi, è possibile affermare che se la gestione e la manutenzione dell'immobile per un certo periodo di tempo e tra gli interventi programmati sono previste anche delle lavorazioni, all'esclusivo scopo, tuttavia, di mantenere in efficienza l'edificio e/o gli impianti in esso presenti, **l'attività funzionalmente prevalente** sarà quella del servizio; viceversa, se l'obiettivo della stazione appaltante è quello di effettuare uno o più interventi puntuali e definiti di manutenzione, ristrutturazione e/o riparazione, come ad esempio, il rifacimento di una facciata, la tinteggiatura delle pareti interne o la sostituzione/riparazione di un dato impianto, l'oggetto sarà l'esecuzione dei lavori.

L'attività di manutenzione deve essere intesa, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. n), del d.p.r. 5 ottobre 2010, n. 207, come una **combinazione delle azioni tecniche**, specialistiche ed amministrative, incluse le azioni di supervisione, tese a mantenere o a riportare un'opera o un impianto nella condizione di svolgere la funzione prevista dal provvedimento di approvazione del progetto.

Le indicazioni operative dell'ANAC, relative alla predisposizione dei documenti di gara, riguardano la preparazione di una tabella che indichi analiticamente tutte le diverse tipologie di attività, specificando per ciascuna di esse:

- la classificazione (se servizi o lavori);
- l'importo complessivo di tale attività;
- la qualificazione, certificazione, abilitazione ed ogni altra tipologia di requisito richiesta dalla normativa vigente per la sua esecuzione;
- le modalità di pagamento del corrispettivo (a corpo, a canone, a misura, ecc.).

La suddivisione in lotti dell'appalto rappresenta uno dei recenti interventi normativi più rilevanti, proposto al fine di incentivare la partecipazione delle **piccole medie imprese** e allargare così la platea dei possibili affidatari.

Nella decisione di procedere mediante suddivisione in lotti, infine, possono rilevare ulteriori fattori, quali, ad esempio, la **qualità delle prestazioni**, che potrebbe essere compromessa nel caso dell'eccessiva concentrazione di attività in capo ad un solo soggetto - elemento che spinge verso l'affidamento separato dei servizi - ovvero le potenziali economie di scala e/o di gestione nella gestione dei rapporti contrattuali che, viceversa, suggeriscono l'affidamento ad un unico contraente.

Dopo aver proposto una serie di indicazioni generali in merito ai requisiti speciali di partecipazione, i **requisiti speciali per i lavori**, il criterio di aggiudicazione da adottare, le linee guida dell'ANAC individuano alcuni tra i **criteri di valutazione tecnica** maggiormente rilevanti, ovvero:

1. Anagrafica tecnica;
2. Soluzioni IT per il governo dei servizi;
3. Sistemi di controllo;
4. Organizzazione del servizio;
5. Risorse umane dedicate al servizio;
6. Programma operativo delle attività;
7. Tempi di intervento;
8. Gestione ambientale e ciclo di vita.

[PER SCARICARE LE LINEE GUIDA ANAC CLICCA QUI](#)



NEWS FISCALI

PRONTI I CODICI PER PAGARE CON F24 LE SOMME DA ACCERTAMENTO CATASTALE

Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 50/E del 13 maggio 2015

Dal 1° giugno 2015, come previsto dal provvedimento 23 marzo 2015 che ha esteso le modalità di versamento unitario delle imposte, dei contributi dovuti all'Inps e delle altre somme a favore dello Stato (articolo 17 del Dlgs 241/1997) ai pagamenti degli importi accertati in ambito catastale, il versamento dei tributi speciali (con relativi interessi e sanzioni), dell'imposta di bollo, degli oneri accessori e delle altre spese dovuti in seguito ad accertamento catastale potrà essere assolto tramite il modello F24.

A tale scopo, la **risoluzione n. 50/E del 13 maggio 2015** ha istituito i seguenti codici tributo:

- "T009" - Tributi speciali catastali
- "T010" - Sanzioni per mancati adempimenti catastali
- "T011" - Interessi sui tributi speciali catastali
- "T012" - Imposta di bollo
- "T013" - Recupero spese per volture
- "T014" - Oneri accessori per operazioni catastali
- "T015" - Altre spese per operazioni catastali

I codici devono essere esposti nella sezione "Erario" del modello F24, esclusivamente in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "*importi a debito versati*". Inoltre, negli appositi campi, vanno riportati il "*codice atto*" e l'"*anno di riferimento*" indicati nell'atto dell'ufficio.

La risoluzione, infine, ricorda che, per le spese di notifica degli atti emessi dagli uffici, deve essere impiegato il codice tributo "806T", già in uso.

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)

CASA, LE NOVITÀ FISCALI NELLA GUIDA AGGIORNATA DELLE ENTRATE

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato al mese di aprile 2015 la guida " *Fisco e casa: acquisto e vendita*", che fa il punto sul regime fiscale applicabile all'acquisto di abitazioni, che tiene conto delle recenti novità di prassi e normative, con anche chiarimenti relativi credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa".

PER SCARICARE LA GUIDA [CLICCA QUI](#)



AGENZIA DELLE ENTRATE - IMMOBILI ALL'INTERNO DI PIANI PARTICOLAREGGIATI

Agenzia delle Entrate, Risoluzione 41/E del 23 aprile 2015

Con la Risoluzione 41/E del 23 aprile 2015, la Direzione Centrale Affari Legali e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che le agevolazione di cui all'art. 33, comma 3, della legge n. 388 del 2000 e successive modificazioni è applicabile agli atti di acquisto di immobili siti in zone soggette a piani di lottizzazione ad iniziativa privata, essendo questi ultimi qualificabili come strumenti urbanistici di pianificazione di dettaglio equiparabili, ai fini dell'edificabilità, ai piani particolareggiati, indipendentemente dalla circostanza che non sia stata ancora stipulata la convenzione di lottizzazione al momento del trasferimento. Pertanto in base all'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione, devono considerarsi superate pertanto le indicazioni contenute nella circolare n. 9/E del 2002 (confermate con circolare n. 11/E del 2002)

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA SALVA ANCHE SE IL RIACQUISTO È GRATUITO

Agenzia delle Entrate, Risoluzione 49/E dell'11 maggio 2015

In caso di cessione infraquinquennale dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile – entro un anno dall'alienazione – è idoneo a evitare la decadenza dall'agevolazione.

Questo il principale chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione 49/E dell'11 maggio 2015**, che ha recepito l'indirizzo consolidato della Corte di cassazione.

In tema di agevolazione "prima casa", la nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte I, allegata al Dpr 131/1986, prevede che " *in caso di ... trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla*



data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte".

La stessa norma prevede, tuttavia, che la decadenza dall'agevolazione non avviene qualora *"...il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".*

In altri termini, il trasferimento dell'immobile, acquistato usufruendo dell'agevolazione in argomento, prima del decorso di cinque anni dalla data dell'atto comporta la decadenza dal regime di favore fruito. La perdita del beneficio può essere impedita dal riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di un altro immobile da adibire ad abitazione principale.

Sulla questione, la Corte di cassazione, con sentenza 16077/2013, ha chiarito che *"... il punto n. 4 Nota II bis Parte Prima della Tariffa allegata al d.p.r. n. 131 del 1986...espressamente riconosce l'agevolazione sia ai trasferimenti onerosi e sia a quelli gratuiti. Laddove, il medesimo punto n. 4..., in fondo, quando stabilisce che per il mantenimento dell'agevolazione debba procedersi all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale' non dice diversamente, giacché, come noto, 'acquisto' è sia quello oneroso che quello gratuito" (cfr anche Cassazione. sentenza 5689/2014).*

Detto orientamento è stato ribadito, inoltre, con l'ordinanza 17151/2014, dove i giudici hanno evidenziato come più volte la stessa Corte di cassazione ha chiarito che *"l'acquisto rilevante ai fini dell'ultima parte del quarto comma della nota II bis all'articolo 1 della Parte Prima della Tariffa allegata al T. U. Registro può anche essere a titolo gratuito (sent. n. 16077/13) (...)"*.

Quindi, per i giudici di legittimità, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile – entro un anno dall'alienazione – è idoneo a evitare la decadenza dal beneficio.

Di segno opposto era la posizione dell'Agenzia che, in precedenti documenti di prassi (circolare 6/2001, risoluzione 125/2008 e circolare 18/2013), aveva chiarito che la decadenza dal beneficio poteva essere impedita solo con l'acquisto "a titolo oneroso" di altra casa di abitazione.

La risoluzione odierna, dunque, prende atto dei principi affermati più volte dalla Corte di cassazione, ma ribadisce, tuttavia, la necessità – ai fini del mantenimento dell'agevolazione – che il nuovo immobile sia adibito a dimora abituale del contribuente. Questo in conformità ai chiarimenti forniti con le risoluzioni nn. 44/2004 e 30/2008.

Su tale punto, la posizione dell'Amministrazione finanziaria è confortata anche dalla giurisprudenza di legittimità. Con sentenza 7338/2015, infatti la Corte di cassazione ha affermato che *"le agevolazioni fiscali previste dall'art.1, comma 4, nota II bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 sono subordinate al raggiungimento dello scopo per cui vengono concesse e, dunque, applicabili laddove gli acquisti delle unità immobiliari siano seguiti dall'effettiva realizzazione dell'intento di abitarvi da parte dell'acquirente".* In senso conforme anche la successiva ordinanza 8847/2005.

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)



AGENZIA DELLE ENTRATE: CHIARIMENTI SU PRESTAZIONI OCCASIONALI

Il Ministero dell'Economia e Finanza con nota n. 4594 del 25 febbraio 2015 ha fornito i necessari chiarimenti in merito alle prestazioni occasionali, precisando che qualora l'attività svolta dal soggetto rientri tra le attività tipiche della professione per il cui esercizio è avvenuta l'iscrizione all'Albo, i relativi compensi sarebbero considerati come redditi di lavoro autonomo, con conseguente integrale soggezione degli stessi alla relativa disciplina fiscale e previdenziale.

PER SCARICARE LA NOTA DEL MINISTERO DELLE FINANZE [CLICCA QUI](#)

FISCO: L'AGENZIA DELLE ENTRATE LANCIÀ L'"ALERT" TELEMATICO

Agenzia Delle Entrate, Provvedimento 71472 del 25 maggio 2015

Un alert telematico per avvisare i contribuenti che sono state riscontrate delle anomalie da parte del Fisco nell'esame delle dichiarazioni, consentendo così un'autocorrezione prima che si proceda con l'accertamento.

Lo comunica l'Agenzia delle Entrate con il provvedimento n. 71472 del 25 maggio 2015 per spiegare ai destinatari il "lancio" pioniere delle nuove misure introdotte con la legge di Stabilità (commi 634-636 l. n. 190/2014).



Il primo avviso (i successivi riguarderanno gli studi di settore, i professionisti e lo spesometro), verrà inviato via Pec e in via residuale per posta ordinaria (nei casi in cui l'indirizzo di posta elettronica certificata non sia attivo o registrato) e riguarderà le dichiarazioni del 2011.

L'agenzia comunica che metterà a disposizione degli specifici contribuenti titolari di reddito di impresa "informazioni riguardanti possibili anomalie, presenti nelle dichiarazioni dei redditi, relative alla corretta indicazione delle quote costanti delle plusvalenze e/o sopravvenienze attive per le quali i contribuenti hanno optato, derogando al regime naturale di tassazione integrale nell'anno di realizzo ai sensi degli articoli 86 e 88 del TUIR, per la rateizzazione fino ad un massimo di cinque esercizi".

Al fine di valutare la correttezza dei dati e poter fornire elementi, fatti e circostanze sconosciuti al Fisco in grado di giustificare le presunte anomalie rilevate, nella comunicazione verranno quindi riportati:

- Numero identificativo della comunicazione;
- Modello di dichiarazione presentata relativa all'anno di realizzazione della plusvalenza o sopravvenienza;
- Protocollo identificativo e data di invio della dichiarazione;

- d) Ammontare complessivo della plusvalenza o sopravvenienza attiva realizzata, per la quale si è optato per la rateazione;
- e) Numero di rate scelte e ammontare della quota costante;
- f) Dati relativi alla dichiarazione per il periodo d'imposta 2011, nella quale la quota di competenza risulta parzialmente o totalmente omessa;
- g) Ammontare della quota di competenza parzialmente o totalmente omessa.

I dati, informa l'Agenzia, saranno al contempo **resi disponibili, per via telematica, alla Guardia di Finanza.**

Una volta ricevuta la segnalazione, **l'impresa può scegliere due strade:** chiedere ulteriori informazioni agli indirizzi indicati nell'avviso telematico oppure **decidere di "autocorreggersi"** sfruttando le possibilità date dal provvedimento. Rimane ferma, ovviamente, **la facoltà per il contribuente di non fare nulla e di esporsi all'accertamento.**

PER SCARICARE IL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)

PARTITE IVA CON REDDITI BASSI, ECCO COME APRIRE O CHIUDERE L'ATTIVITÀ

Agenzia delle Entrate, provvedimento n. 75295 del 03 giugno 2015



L'Agenzia delle Entrate con il **provvedimento 75295/2015 del 03 giugno 2015** spiega come aprire o chiudere la Partita Iva a chi si avvale del regime dei minimi o del nuovo sistema forfetario.

Il modello AA9/12 approvato col provvedimento, si adegua alla proroga del regime dei minimi per tutto il 2015.

Il modello deve essere utilizzato dalle imprese individuali e dai professionisti per le dichiarazioni

d'inizio attività, variazione dati e cessazione attività entro 30 giorni dalla data di inizio attività o dalla data di variazione.

Come spiegato dal Fisco, la Legge di stabilità per il 2015 (**L 190/2014**) ha introdotto a partire dal 2015 il nuovo regime forfetario abrogando il regime di vantaggio previsto dall'articolo 27, commi 1, 2 e 3 del **DL 98/2011**. Successivamente, il Milleproroghe (**L 11/2015**) ha stabilito che per tutto il 2015 chi intraprende una nuova attività può scegliere a quale sistema di imposizione aderire.

Nuovo sistema forfetario

Ricordiamo che il **nuovo sistema** prevede un'aliquota forfettaria al 15% del reddito per professionisti che guadagnano fino a 15 mila euro all'anno. Possono accedervi i professionisti con Partita Iva che nell'anno precedente hanno sostenuto spese fino a 5 mila euro lordi per lavoro accessorio e lavoratori assunti anche a progetto e che, al momento della chiusura dell'esercizio finanziario, hanno registrato un costo dei beni strumentali (tra cui non rientrano gli immobili usati per l'esercizio della professione) fino a 20 mila euro. Sono esclusi i professionisti che durante l'anno,

oltre ad esercitare la libera professione, percepiscono anche un reddito da **lavoro dipendente** superiore a 20 mila euro. Chi entra nel regime forfetario è **escluso dagli studi di settore** e può destinare fino al 49% del proprio reddito per eventuali collaboratori. Non ci sono limiti temporali o di età.

Vecchi minimi

Il vecchio sistema prevede invece una tassazione del 5% per i redditi fino a 30 mila euro di cui si può usufruire per cinque anni, o comunque fino al compimento del trentacinquesimo anno di età.

Le altre spiegazioni del Fisco

Il provvedimento contiene anche gli **Allegati A e B** cui deve attenersi chi presenta il modello "AA9/12" in via telematica direttamente o tramite intermediari abilitati.

Il provvedimento contiene infine le nuove istruzioni per la compilazione del modello AA7/10, che deve essere utilizzato dai soggetti diversi dalle persone fisiche per l'attribuzione del codice fiscale e le dichiarazioni di inizio attività, variazione dati o cessazione attività e l'Allegato D per la dichiarazione di cessazione d'attività comunicata con modello AA7/10.

PER SCARICARE IL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)



STUDI DI SETTORE PER L'ANNO 2014, DEFINITIVI I MODELLI DICHIARATIVI – ON LINE IL SOFTWARE PER LA COMPILAZIONE

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il **decreto ministeriale 15 maggio 2015** con i correttivi per la revisione congiunturale speciale per il periodo d'imposta 2014 e l'Agenzia delle Entrate ha messo in Rete la versione definitiva dei modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore. Ad approvarli il **provvedimento 22 maggio 2015**.

I 204 modelli, che costituiscono parte integrante della dichiarazione dei redditi da presentare con Unico 2015, sono disponibili sul sito delle Entrate, con le relative istruzioni, suddivisi per attività economiche, di cui 24 per le attività professionali **[CLICCA QUI PER ACCEDERE \(per i Geometri modello WK03U\)](#)**

Indicazioni operative

I modelli devono essere compilati dai contribuenti ai quali si applicano gli studi di settore nonché da quelli che, anche se esclusi dalla loro applicazione, sono comunque tenuti alla presentazione, che nel periodo d'imposta 2014 hanno esercitato in via prevalente una delle attività economiche nel settore delle manifatture, dei servizi, delle attività professionali e del commercio per le quali risultano approvati gli studi stessi.

La trasmissione all'Amministrazione finanziaria deve avvenire esclusivamente per via telematica, unitamente alla dichiarazione dei redditi Unico 2015. L'invio può essere effettuato direttamente – attraverso il servizio telematico Entratel o Internet (Fisconline) – oppure tramite intermediari abilitati, secondo le specifiche tecniche che saranno specificate in un successivo provvedimento.

Gli incaricati della trasmissione telematica, dopo aver ultimato correttamente l'invio, devono comunicare al contribuente i dati relativi all'applicazione degli studi di settore, compresi quelli riguardanti il calcolo della congruità, della coerenza e della normalità economica, utilizzando i modelli o un prospetto con tutte le informazioni trasmesse, conformi per struttura e sequenza ai modelli approvati oggi.

Per il rilascio dell'asseverazione, i soggetti incaricati devono verificare che gli elementi contabili ed extracontabili indicati nei modelli di dichiarazione e rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore corrispondano a quelli risultanti dalle scritture contabili e da altra documentazione idonea.⁷

Non è richiesta asseverazione in relazione:

- ai dati che necessitano dell'esame dell'intera documentazione contabile o gran parte di essa
- ai dati che implicano valutazioni di carattere imprenditoriale
- ai dati relativi alle unità immobiliari utilizzate per l'esercizio dell'attività.

PER SCARICARE IL PROVVEDIMENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)

IL SOFTWARE PER LA COMPILAZIONE DEGLI STUDI DI SETTORE È ONLINE

Il software per la compilazione degli studi di settore è online sul sito internet dell'Agenzia dell'Entrate. Gerico 2015 tiene conto dei correttivi "crisi", analizzati dalla Commissione degli esperti e approvati con decreto ministeriale del 15 maggio 2015, e interessa i 204 studi di settore applicabili per il periodo d'imposta 2014.

Grazie a questo applicativo dedicato, imprese e lavoratori autonomi possono determinare, già nella fase di compilazione del modello Unico, la congruità dei loro ricavi/compensi, tenendo conto della normalità economica e dell'effetto dei correttivi "crisi", ed eventualmente adeguarsi alle risultanze degli studi di settore.

PER ACCEDERE A GERICO [CLICCA QUI](#)



BONUS MOBILI E SUCCESSIONE

Chi eredita la casa oggetto di interventi recenti di recupero edilizio. Oltre alle rate residue del bonus ristrutturazioni, può fruire anche di quelle del bonus mobili?

In caso di decesso del contribuente, la detrazione per l'acquisto di mobili, non utilizzata in tutto o in parte, non si trasferisce agli eredi per i rimanenti periodi di imposta. Il bonus mobili, seppure presupponga la fruizione della detrazione per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, è infatti una detrazione autonoma, personale, con proprie norme sul limite di spesa e sulla ripartizione in dieci rate della detrazione stessa, che non prevedono il trasferimento della detrazione (paragrafo 4.6 della circolare 17/E del 2015).

IMU E TASI 2015 FABBRICATI D NON CENSITI, I COEFFICIENTI PER IL CALCOLO

Con **Decreto** del Ministero dell'Economia e delle Finanze del **25 marzo 2015**, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale n. 74 del 30 marzo 2015*, sono stati approvati i **coefficienti moltiplicatori** che consentiranno il calcolo della **base imponibile IMU e TASI** per il **2015** per i **fabbricati** classificabili nel **gruppo catastale "D"** non iscritti in Catasto e, quindi, senza rendita certa, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati. Per tali fabbricati, infatti, la base imponibile viene determinata ogni anno, fino all'attribuzione della rendita, **applicando al valore che risulta dalle scritture contabili**, al lordo delle quote di ammortamento, i **coefficienti** approvati annualmente con apposito Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In virtù della disposizione di cui sopra, con **Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 marzo 2015**, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 74 del 30 marzo 2015, sono stati **aggiornati tali coefficienti moltiplicatori**, che **consentiranno il calcolo non solo della base imponibile ai fini IMU per il 2015, ma** da quest'anno **anche** della base imponibile ai fini della **TASI**, il nuovo tributo per i servizi indivisibili.

La **base imponibile della TASI** è **la stessa di quella IMU**, come stabilito dall'art. 1, comma 675, della Legge di Stabilità 2014. Per tale ragione, come detto, i coefficienti moltiplicatori indicati dal Decreto MEF del 25.03.2015 sono utili non solo per il calcolo della base imponibile ai fini IMU, ma anche per il calcolo della base imponibile ai fini della TASI.

I **coefficienti moltiplicatori** aggiornati per il **2015** sono i seguenti:

Anno 2015	1,01				
Anno 2014	1,01	Anno 2013	1,02	Anno 2012	1,04
Anno 2011	1,07	Anno 2010	1,09	Anno 2009	1,10
Anno 2008	1,14	Anno 2007	1,18	Anno 2006	1,21
Anno 2005	1,25	Anno 2004	1,32	Anno 2003	1,36
Anno 2002	1,41	Anno 2001	1,44	Anno 2000	1,49
Anno 1999	1,51	Anno 1998	1,54	Anno 1997	1,58
Anno 1996	1,63	Anno 1995	1,67	Anno 1994	1,73
Anno 1993	1,76	Anno 1992	1,78	Anno 1991	1,81
Anno 1990	1,90	Anno 1989	1,99	Anno 1988	2,07
Anno 1987	2,25	Anno 1986	2,42	Anno 1985	2,59
Anno 1984	2,76	Anno 1983	2,94	Anno 1982 e preced.	3,11

I suddetti coefficienti moltiplicatori saranno utilizzati per il calcolo della base imponibile IMU e TASI fino all'anno solare in cui gli immobili in esame saranno iscritti in Catasto con relativa attribuzione di rendita

MUTUO IPOTECARIO PER RISTRUTTURAZIONE

Sono detraibili dall'Irpef gli interessi passivi e gli oneri accessori pagati in dipendenza di mutui ipotecari contratti per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia. La detrazione è ammessa a condizione che il contratto di mutuo sia stipulato, da chi ha il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale, nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione (articolo 15, comma 1-ter, del Tuir).



AGEVOLAZIONE PRIMA CASA E ACQUISTA BOX AUTO DISTANTE DALL'ABITAZIONE PRINCIPALE

È possibile usufruire dell'agevolazione prima casa anche per l'acquisto delle pertinenze dell'abitazione principale. L'iva agevolata al 4% (punto 21, tabella A, parte II, Dpr 633/1972) spetta, limitatamente a una per ciascuna categoria, per le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate a servizio della casa (nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte I, Dpr 131/1986). Non è però possibile usufruire dell'agevolazione nell'ipotesi in cui la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio od ornamento dell'abitazione principale. Tale circostanza ricorre, ad esempio, quando il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura in un comune diverso da quello dove è situata la prima casa (circolare 38/2005).



INDICI PREZZI AL CONSUMO APRILE 2015

L'Istat ha comunicato il dato definitivo sull'incremento dell'indice dei prezzi al consumo nel mese di **Aprile 2015**; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati si è, dunque, attestato per il mese di **aprile 2015** con la nuova base 2010 sul valore di **107,10** con una modesta variazione positiva rispetto a quello del mese precedente.

La variazione mensile è stata del + **0,1 %** e quella annua del - **0,3 %**. Ai fini della determinazione del **trattamento di fine rapporto (TFR)** maturato nel periodo tra il 15 Aprile 2015 ed il 14 maggio 2015, occorre rivalutare la quota accantonata al 31 Dicembre 2014 del + 0,570093 %.

Ricordiamo che a partire dai dati di gennaio 2011, la base di riferimento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) e dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) è il 2010 (la precedente era il 1995).



SENTENZE

INTERVENTI SU EDIFICI STORICI: IL VINCOLO GRAVA SU TUTTO IL FABBRICATO

Consiglio di Stato, Sentenza n. 1942 del 16 aprile 2015

Quando si intende realizzare un intervento su un palazzo storico bisogna considerare che il vincolo comprende tutto l'edificio nel suo complesso. Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, il titolare di un esercizio commerciale, posto al piano terra di un palazzo storico di proprietà del Comune, aveva realizzato una copertura metallica nel cortile e installato una unità esterna per il condizionamento dell'aria su un muro che, anche se non era di pertinenza del palazzo, si trovava nella colonna d'aria del cortile.

Dal momento che gli interventi erano stati eseguiti senza le autorizzazioni previste dal Codice dei beni culturali (D.lgs. 42/2004), era stata ordinata la rimozione delle opere e il ripristino dello stato dei luoghi.

I responsabili avevano quindi presentato ricorso affermando che il cortile non era vincolato come il palazzo né visibile all'esterno e che i lavori erano già stati concordati col Comune.

I giudici hanno respinto il ricorso spiegando che in realtà dalle planimetrie catastali emergeva l'appartenenza del cortile al palazzo e quindi il suo inserimento nell'area vincolata.

Per chiarire ulteriori dubbi il CdS ha affermato che i palazzi storici, anche se formati da successive stratificazioni e addizioni, devono intendersi **incolati nel loro complesso**, a prescindere dal maggiore o minore pregio storico delle loro singole parti. Il vincolo, infatti, tutela il valore testimoniale dell'unità complessiva del manufatto e perderebbe significato se fossero consentiti gli interventi.

Il Consiglio di Stato non ha ritenuto rilevante che i lavori fossero già stati concordati col proprietario (il Comune) in sede di stipula del contratto di locazione perché gli interessati avrebbero dovuto comunque acquisire l'**autorizzazione** prevista dal Codice dei beni culturali.

I giudici hanno infine chiarito che la **visibilità** del cortile può incidere sulla tutela dei **beni paesaggistici**, ma non su quella dei beni culturali

DISTANZA EX ART.9 DEL D.M. N.1444/1968 E BALCONI CHE OFFRONO LA POSSIBILITÀ DI AFFACCIARSI SULLO SPAZIO CHE INTERCORRE COL FABBRICATO ERIGENDO

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 1670, del 31 marzo 2015

La condizione indispensabile per potersi applicare il regime garantistico della distanza minima dei dieci metri tra edifici di cui all'art.9 del D.M. n.1444 del 1968 volta alla salvaguardia delle imprescindibili esigenze igienico-sanitarie, è data dal fatto che esistano due pareti che si contrappongono di cui

almeno una è finestrata. Anche se i balconi delle abitazioni sia pure per un lato limitato, quello minore, offrono la possibilità di affacciarsi sullo spazio che intercorre col fabbricato erigendo e la distanza (minore di 10 mt) dell'erigendo edificio provocherebbe, violazione della regola della distanza minima posta dal citato art. 9, nella specie si è di fronte ad un posizionamento dei due fabbricati tale da non influire sulle finalità igienico-sanitarie, dacchè, in concreto le due pareti fronteggianti in realtà sono costituiti da muri ciechi, privi di aperture finestrate. Invero, le aperture costituite dai balconi sono posizionate sul lato antistante le abitazioni, che corre in modo perpendicolare al vicino edificio, e non sulla parte che fronteggia il fabbricato oggetto del titolo ad aedificandum e sono queste le aperture che consentono alle abitazioni di usufruire delle condizioni di areazione e luminosità.

ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO ABUSIVO E MORTE DEL REO

Corte di Cassazione, Sez. III, Sentenza n. 12976 del 26 marzo 2015

L'ordine di demolizione del manufatto abusivo disposto con la sentenza di condanna per reato edilizio non è estinto dalla morte del reo sopravvenuta all'irrevocabilità della sentenza, non avendo natura penale, ma di sanzione amministrativa accessoria. L'ordine di demolizione conserva comunque la sua efficacia nei confronti degli eredi del condannato e, più in generale di tutti i soggetti che, a qualsiasi titolo, diventano proprietari del bene su cui esso incide, per la preminenza dell'interesse pubblico al corretto assetto del territorio rispetto a quello privato alla conservazione dell'edificio-

LA MISURAZIONE DELL'ALTEZZA È RIFERITA AL PIANO STRADALE, CON MARCIAPIEDE SE ESISTENTE, MA ANCHE DALLA "SISTEMAZIONE ESTERNA"

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 1746, del 7 aprile 2015

Secondo l'art.9 , punto 17, comma 3, delle NTA del PRG la definizione dell'altezza è riferita alla sua misurazione non esclusivamente dal piano stradale, comprensivo del marciapiede se esistente, ma anche dalla "sistemazione esterna." Ad avviso della Sezione dalla norma in esame si ricava che il criterio della misurazione dell'altezza dal piano stradale è il criterio tendenzialmente preminente, mentre il criterio della misurazione dalla sistemazione esterna appare utilizzabile in alternativa, quando cioè il primo non è utilizzabile per ragioni varie, riconducibili, esemplificando, o alla probabilità di dar luogo a contestazioni ovvero per essere penalizzante a causa di un profilo altimetrico della strada significativamente irregolare. Quel che appare comunque certo è che essendo i criteri predetti tra loro alternativi, se ne deve ricavare anche che dalla loro distinta applicazione debbono necessariamente discenderne conseguenze analoghe ai fini dell'individuazione della quota dalla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, altrimenti verrebbe seriamente messa a rischio l'oggettiva finalità della disposizione in commento, perseguita attraverso l'introduzione di un criterio uniforme nel calcolo dell'altezza di tutti gli edifici, ed identificabile con l'ordinato svolgimento dell'attività edilizia.

QUALIFICAZIONE DI UNA STRADA COME VICINALE PUBBLICA

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 1515 del 19 marzo 2015

Ai fini della qualificazione di una strada come vicinale pubblica, occorre avere riguardo alle sue condizioni effettive, in quanto una strada può rientrare in tale categoria solo qualora rilevino il passaggio esercitato "iure servitutis publicae" da una collettività di persone appartenenti a un gruppo territoriale, la concreta idoneità del bene a soddisfare esigenze di carattere generale, anche per il collegamento con la pubblica via, e un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che può anche identificarsi nella protrazione dell'uso da tempo immemorabile.

ANCHE GLI EDIFICI IN PARTE DISTRUTTI POSSONO ESSERE VINCOLATI

Consiglio di Stato, Sentenza n.1779 del 08 aprile 2015

Un edificio può essere dichiarato di interesse storico – artistico, e quindi essere sottoposto a vincolo, anche se parzialmente distrutto. È la conclusione cui è arrivato il **Consiglio di Stato** con la sentenza in esame.

Nel caso preso in esame, il proprietario di un immobile aveva iniziato dei lavori di **demolizione e ricostruzione** dopo aver ottenuto un regolare **permesso di costruire**. I lavori erano però stati fermati dalla Soprintendenza, che aveva avviato un procedimento per porre sull'edificio il vincolo storico artistico.



Il proprietario aveva quindi fatto ricorso al Tar sostenendo che non si potesse apporre un vincolo su un **edificio parzialmente distrutto**. In un primo momento il Tribunale Amministrativo aveva dato ragione al proprietario, ma questa posizione è stata ribaltata in seguito dal Consiglio di Stato. A detta del CdS, la **cattiva conservazione** e manutenzione o la parziale distruzione non impediscono che l'edificio sia dichiarato di interesse storico. I giudici hanno quindi appoggiato la posizione della Soprintendenza, secondo la quale anche le **parti rimanenti** di un immobile possono esprimere un valore da tutelare.

REATI DI OMESSA DENUNCIA DEI LAVORI E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E DI INIZIO DEI LAVORI SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE ANTISISMICA

Corte di Cassazione, Sez. III Sentenza n. 11645 del 20 marzo 2015

In tema di legislazione antisismica, i reati di omessa denuncia dei lavori e presentazione dei progetti e di inizio dei lavori senza preventiva autorizzazione scritta dell'ufficio competente hanno natura di reati permanenti, la cui consumazione si protrae sino a quando il responsabile non presenta la relativa denuncia con l'allegato progetto ovvero non termina l'intervento edilizio.

INCIDENZA DI UN INTERVENTO EDILIZIO SUL CARICO URBANISTICO

Corte di Cassazione, Sez. III, Sentenza n. 11501 del 19 marzo 2015

L'incidenza di un intervento edilizio sul carico urbanistico dev'essere considerata con riferimento all'aspetto strutturale e funzionale dell'opera, ed è rilevabile anche nel caso di una concreta alterazione dell'originaria consistenza sostanziale di un manufatto in relazione alla volumetria, alla destinazione o all'effettiva utilizzazione, tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione, con particolare riferimento agli standard fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444



PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, I CRITERI DI MISURAZIONE DELL'ALTEZZA DEL FABBRICATO

Consiglio di Stato, Sentenza n. 1746 del 7 aprile 2015

La sentenza in esame ha per oggetto una serie di controversie che hanno avuto origine con un ricorso di un proprietario di un terreno sul quale ha costruito la propria casa unifamiliare, e che ha impugnato la concessione edilizia

con la quale il Comune ha consentito ai controinteressati di costruire due fabbricati per civili abitazioni su terreno adiacente.

In proposito, il Consiglio di Stato ha accolto il terzo motivo di gravame riguardante l'illegittimità del permesso di costruire in sanatoria per violazione dell'art.9, punto 17, comma 3, delle NTA del PRG.

ALTEZZA DEI FABBRICATI. Secondo tale disposizione per altezza dei fabbricati, che non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, s'intende "l'altezza di una parete esterna" la quale " è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio (quota media del marciapiede e ove il marciapiede non esista, quota media della strada; intendendosi per "marciapiede" e per "strade" l'area di circolazione di uso pubblico, pedonale o automobilistica, da cui si accede all'edificio, considerata limitatamente al tratto prospiciente l'edificio stesso) alla linea di copertura definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo o di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto ... o se questo ha una pendenza superiore al 35% dai due terzi della proiezione verticale del tetto".

IL CRITERIO PREMINENTE È QUELLO DELLA MISURAZIONE DELL'ALTEZZA DAL PIANO STRADALE. Ad avviso di Palazzo Spada da questa norma "si ricava che il criterio della misurazione dell'altezza dal piano stradale è il criterio tendenzialmente preminente, mentre il criterio della misurazione dalla sistemazione esterna appare utilizzabile in alternativa, quando cioè il primo non è utilizzabile per ragioni varie, riconducibili, esemplificando, o alla probabilità di dar luogo a contestazioni ovvero per essere penalizzante a causa di un profilo altimetrico della strada significativamente irregolare".

Poiché i criteri predetti sono tra loro alternativi, il Consiglio di Stato deduce che "dalla loro distinta applicazione debbono necessariamente discenderne conseguenze analoghe ai fini dell'individuazione

della quota dalla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, altrimenti verrebbe seriamente messa a rischio l'oggettiva finalità della disposizione in commento, perseguita attraverso l'introduzione di un criterio uniforme nel calcolo dell'altezza di tutti gli edifici, ed identificabile con l'ordinato svolgimento dell'attività edilizia".

DETRAZIONE IVA, PREVALE LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO AL SUO ACCATASTAMENTO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 8628 del 29 aprile 2015

La Corte di Cassazione con la sentenza in esame, ha stabilito che al fine del diritto alla **detrazione dell'IVA per spese di manutenzione/ristrutturazione** di un **immobile** si deve prendere a riferimento la prevalenza della sua pacifica **destinazione** all'esercizio dell'attività indipendentemente dalla classificazione catastale dell'immobile stesso (ancorché a destinazione abitativa, nel caso affrontato dalla Sentenza in esame accatastato come A2).



Il contenzioso oggetto di sentenza muove da una contestazione effettuata dall'Amministrazione finanziaria con la quale veniva recuperata la detrazione dell'IVA assolta sulla manutenzione di un fabbricato abitativo (accatastato in categoria A2) da parte di un soggetto passivo IVA (imprenditore), esercente l'attività di **affittacamere** e di **case per vacanze**.

Più nel dettaglio l'Amministrazione sosteneva che l'IVA afferente agli immobili con destinazione abitativa, ancorché utilizzati per l'attività imprenditoriale, era indetraibile stante il contenuto dell'art. 19-bis, comma 1, lettera i) del DPR n. 633/1972 il quale statuisce che l'IVA è indetraibile se "relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione" di fabbricati a destinazione abitativa.

Il giudice sul punto chiarisce, contrariamente alle pretese dell'Amministrazione finanziaria, che il diritto alla detrazione dell'IVA non può essere negato in forza della astratta classificazione catastale dell'immobile, propria degli immobili ad uso abitativo. Infatti, si deve dare prevalenza alla pacifica destinazione dell'immobile all'esercizio dell'attività imprenditoriale.

Così facendo, il giudice ha dato dell'art. 19-bis 1 del DPR n. 633/1972 un'interpretazione non meramente letterale, per cui la valutazione della **strumentalità di un acquisto** rispetto all'**attività imprenditoriale** va effettuata in concreto, tenendo conto dell'effettiva natura del bene in correlazione agli scopi dell'impresa, non già in termini puramente astratti.

Sul punto si segnala che la stessa Amministrazione finanziaria con propri documenti di prassi (successivi all'anno di contestazione oggetto della sentenza in esame - Risoluzione Ag. Entrate n. 12 del 22.2.2012; Risoluzione n. 196/E del 31 luglio 2007), ha riconosciuto, che "gli **immobili abitativi**, utilizzati dal soggetto passivo nell'ambito di un'attività di tipo ricettivo (gestione di case vacanze, affitto camere, etc.) che comporti l'effettuazione di prestazioni di servizi imponibili ad IVA, debbano essere trattati, **a prescindere dalla classificazione catastale**, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura".

LE SPESE DI MANUTENZIONE DEI BALCONI RICADONO ANCHE SUL PROPRIETARIO DEL PIANTERRENO

Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 10209 del 19 maggio 2015



E' legittimo porre a carico (anche) del proprietario dell'appartamento al pian terreno la spesa sostenuta dal condominio per il rifacimento dei balconi e delle pensiline, se l'**applicazione delle tabelle millesimali** è espressamente prevista dal regolamento.

Lo ha stabilito la Suprema corte nella sentenza in oggetto, rigettando il ricorso promosso dal titolare dell'appartamento sito al pianterreno, avendo accertato che **la delibera concernente la gestione e il riparto delle spese comuni** (ivi comprese quelle di cui sopra) non è mai stata impugnata da alcun interessato.

Per risolvere la questione la Cassazione richiama il **principio**, consolidato in giurisprudenza, secondo il quale *"in tema di condominio negli edifici, i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; laddove devono considerarsi beni comuni a tutti i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole"*.

Inoltre, al contrario di quanto sostenuto dal ricorrente, proprio per le ragioni sopra esposte i balconi non possono essere considerati **meri prolungamenti** degli appartamenti a cui accedono, pur essendo di proprietà esclusiva dei relativi titolari, proprio perché **tutto ciò che attiene l'esterno dell'edificio influisce sull'aspetto e sul decoro dell'edificio**. Il ricorso è rigettato.

SUCCESSIONI: LA NON COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE NON CONSENTE AL GIUDICE DI ASSEGNARLO AL COERED E CHE OFFRE DI PIÙ

Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 10216 del 19 maggio 2015

Nel caso in cui nel merito venga accertata la **"non comoda divisibilità del bene"** occorre procedere all'assegnazione dello stesso al dividendo che esprima la volontà di assegnazione per l'intero, indennizzati gli altri interessati, salvo poi procedere, nel caso in cui ciò non sia possibile, alla vendita all'incanto. Può accadere però che vi siano coeredi con quote identiche i quali chiedano tutti l'assegnazione. Come ci si regola in tal caso?



Nel caso preso in esame dalla Cassazione uno dei dividendi ricorre alla Suprema Corte dopo che il giudice del merito, a seguito di offerta proposta in relazione al prezzo di stima da parte di un altro comproprietario, ha proceduto all'assegnazione del bene a quest'ultimo.

Il principio applicabile al caso di specie, ricorda la Corte, è il seguente: *"ai sensi dell'art. 720 cod. civ., in caso di comunione ereditaria avente ad oggetto un immobile non comodamente divisibile, se vi*

sono coeredi titolari di quote identiche e tutti chiedono l'assegnazione, il giudice ha il potere-dovere di scegliere tra i più richiedenti valutando ogni ragione di opportunità e convenienza, dandone adeguata motivazione; se poi non sia ravvisabile alcun criterio oggettivo di preferenza (o nessuno dei dividendi voglia giovare della facoltà di attribuzione dell'intero) soccorre il rimedio residuale della vendita all'incanto".

Questo non significa che il giudice possa scegliere il dividendo a cui assegnare il bene per il solo fatto che questi abbia fatto una offerta maggiore rispetto al prezzo di stima.

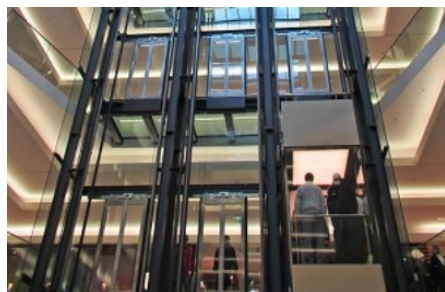
Come si legge in sentenza, *"se la scelta dell'assegnatario dovesse essere determinata dalla somma che egli offre di pagare a conguaglio, verrebbe meno la caratteristica tipica del procedimento per assegnazione e questo si risolverebbe in una vendita all'incanto, mentre il procedimento divisionale non è soggetto a gara tra i dividendi, altrimenti verrebbe meno la parità di condizione degli aspiranti assegnatari e la scelta verrebbe ad essere determinata, o quanto meno influenzata, dalle maggiori o minori possibilità economiche degli aspiranti".*

Per lo stesso motivo il legislatore ha preferito l'assegnazione rispetto alla vendita, lasciando l'incanto solo come ultima possibilità. Il gravame è accolto e la sentenza impugnata cassata con rinvio.

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

Corte di Cassazione, Sentenza n. 8847 del 30 aprile 2015

In tema di agevolazioni fiscali correlate all'acquisto della prima casa, l'acquirente, nell'ipotesi di rivendite plurime infraquinquennali e salvi i benefici goduti in relazione al primo acquisto originario, potrà vedersi riconosciuti i benefici richiesti in relazione agli acquisti successivi, **soltanto nell'ipotesi in cui, entro il termine di diciotto mesi dal primo atto di acquisto, fissi la propria residenza anagrafica in uno qualunque degli immobili acquistati dopo la rivendita del precedente.**



RIPARTIZIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI: IL CONDOMINO DEL PIANTERRENO E LE SPESE PER L'ASCENSORE

Corte di Cassazione, Sentenza n. 8823 del 30 aprile 2015

Con la sentenza in esame, la II sezione civile della Corte di Cassazione ha avuto modo di precisare ancora una volta i criteri di ripartizione degli oneri condominiali: in ipotesi di

ricostruzione e manutenzione di scale ed ascensore la norma di riconoscimento è costituita dall'**art. 1124 c.c.**, che impone una suddivisione delle spese per il 50% in ragione dei millesimi generali e per il 50% in ragione del piano, **salvo che sussista un diverso accordo di ripartizione di natura negoziale approvato all'unanimità dai condomini.**

Sulla base di tale assunto, la Corte ha ritenuto di accogliere il ricorso del proprietario di una porzione immobiliare situata al piano terra di un condominio a sei piani, di cui solo i primi cinque raggiungibili per mezzo dell'ascensore.

In particolare, il condomino, risultato soccombente in entrambi i gradi di giudizio, lamentava, in primo luogo, l'**invalidità della tabella** relativa alle spese dell'ascensore, poiché la stessa considerava erroneamente il suo appartamento come sito al primo piano anziché al pianterreno - con conseguente attribuzione millesimale eccedente a quella dovuta - e includeva nel computo anche l'ultimo piano non servito dall'ascensore, in secondo luogo, l'**illegittimità del criterio di ripartizione** approvato dall'assemblea, che stabiliva l'onere contributivo per il 40% in proporzione all'altezza e per il 60% in proporzione alla proprietà in contrasto con il combinato disposto degli artt. 1123 e 1124 c.c.

Cassando con rinvio la sentenza impugnata, la Suprema Corte rilevava come il giudice di seconde cure avesse omesso di chiarire se la deroga al criterio legale fosse stata approvata all'unanimità, invero, "il suddetto accordo unanime occorre, in quanto **non è conforme al disposto dell'art. 1224 cc. né la suddivisione al 40/60% (anziché al 50/50%) della spesa secondo i valori e le altezze, né l'inclusione della proprietà individuale al piano terra nel riparto secondo l'altezza** dato che il ricorrente è bensì servito dall'ascensore, non però per il suo appartamento, ma per i locali condominiali al sesto piano, che possono essere raggiunti in ascensore fino al quinto piano; ed è in questo presupposto che la sua partecipazione alla spesa avrebbe dovuto essere calcolata".



NON BASTA UNA COPIA FATTA CON LA CARTA CARBONE PER LA VALIDITÀ DEL TESTAMENTO OLOGRAFO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 10171 del 18 maggio 2015

Non basta esibire una **copia fatta presumibilmente con la carta carbone** per considerare valido un **testamento olografo**.

Gli eredi dovranno trovare l'originale oppure fornire la prova dell'esistenza del documento al momento dell'apertura della successione.

Lo afferma la Corte di Cassazione con la sentenza in esame, spiegando che "*La validità del testamento olografo esige, ai sensi dell'art. 602 c.c., l'autografia della sottoscrizione, nonché della data e del testo del documento, prescrizioni che hanno la finalità di soddisfare l'imprescindibile esigenza di avere l'assoluta certezza della riferibilità al testatore e dell'inequivocabile paternità e responsabilità del medesimo*".

Ma se manca l'originale si può ragionevolmente **presumere che il testatore lo abbia voluto revocare** e lo abbia deliberatamente distrutto.

Quindi, spiega la Corte, "*la parte che intenda ricostruire mediante prove testimoniali, a norma degli artt. 2724, n. 3, e 2725 cod. civ., un testamento di cui si assuma la perdita incolpevole per smarrimento o per distruzione, deve fornire la prova dell'esistenza del documento al momento dell'apertura della successione*".



DAL WEB

ICOACH, LA NUOVA APP PER SMETTERE DI FUMARE "FIRMATA" UE

Smettere di fumare? Oggi si può gratuitamente con **iCoach**, l'app lanciata dall'Ue per smartphone e tablet disponibile in 23 lingue.

La piattaforma nasce nel 2011 per la prima volta, nell'ambito della campagna "Ex smokers are unstoppable" ("Gli ex fumatori sono inarrestabili") ma ora alla **sua quinta edizione promette risultati notevoli**, soprattutto nella fascia d'età tra i 24 e i 35 anni, alla quale è in particolare dedicata.

Sembra infatti che il 30% degli utenti che l'hanno provata abbiano dato un definitivo taglio al fumo.

Ma come funziona? Una volta scaricata in maniera totalmente gratuita, iCoach presenta innanzitutto un **breve questionario** per introdurre l'aspirante ex fumatore sul cammino virtuoso della redenzione dal tabacco, sviluppato in cinque fasi, a seconda che si sia già pianificato o meno di smettere di fumare, di volerlo fare ma non con certezza, di averlo già deciso, appena fatto o aver smesso già da tempo. In base a ciascuna delle fasi, la piattaforma sviluppa poi un **programma suddiviso in cinque step**, in alcuni casi anche personalizzati, tenendo conto ad esempio di quante sigarette vengono fumate al giorno, di qual è la sigaretta più desiderata della giornata, ecc.

La leva su cui spinge iCoach per far redimere anche il più accanito fumatore è quella di spingerlo ad una sorta di "gara" **per raggiungere l'obiettivo di smettere**, sentendosi parte integrante di una comunità.

A tal fine, infatti, l'app fornisce aggiornamenti in tempo reale sul numero di persone registrate, sulle fasi percorse e sui risultati raggiunti dagli altri, ponendo davanti all'utente la sfida di fare sempre di più, quanto o meglio degli altri, **condividendo anche i propri successi personali sui social network.**



PER ISCRIVERSI AL PROGRAMMA [CLICCA QUI](#)

ARRIVA LIFEPAINT, LO SPRAY CHE ILLUMINA LA BICI E SALVA I CICLISTI

Si chiama LifePaint il nuovo spray con effetto catarifrangente nato con lo scopo di migliorare la sicurezza dei ciclisti. La vernice, totalmente trasparente durante il giorno, risulta ben visibile quando esposta alla



luce dei fari delle automobili. Stando a quanto dichiarato da Volvo, che ha sviluppato il nuovo prodotto in collaborazione con Albedo 100, lo spray può essere applicato oltre che sul telaio della bicicletta anche su casco ed eventualmente zaino.

La vernice Lifepaint è lavabile e i suoi effetti catarifrangenti scompaiono dopo una decina di giorni. Al momento il prodotto è disponibile soltanto in alcuni negozi Britannici ma, se la domanda fosse importante, ma presto sarà disponibile sul mercato globale.

VOLI LOW-COST? ORA C'È SKYPICKER PER "SCOVARE" I PIÙ ECONOMICI

Andare da una parte all'altra del mondo in **aereo con meno di 100 euro** è un'impresa quasi impossibile sia con le principali compagnie aeree che con i voli low cost. Ma questo sino ad oggi.

È nata infatti Skypicker, l'applicazione che consente di trovare i **biglietti a prezzi super scontati (tra il 50% e il 90%)** automatizzando il processo d'acquisto.

Il principio è semplice. In genere i siti attraverso i quali si cercano e prenotano i voli (siti diretti, siti viaggio, motori di ricerca, ecc.) non mostrano ai consumatori **centinaia di voli "nascosti" ed economici** o perché non vi hanno accesso o per ragioni di concorrenza e alleanze.

Ed ecco che (con non poche difficoltà di sviluppo data l'enorme mole di dati delle compagnie aeree e l'iniziale ritrosia delle compagnie aeree) **è nato il "motore" di Skypicker** che oggi basa i risultati su quelli di circa 150 compagnie e ha un giro d'affari giornaliero pari a 175mila euro.

Il segreto per risparmiare in sostanza **sta nelle "connessioni"**, ovvero nel collegamento con voli offerti da altre compagnie, con scali intermedi.

Sono proprio tali connessioni (con offerte di altre compagnie aeree e con scali), non mostrate, come si diceva, per svariati motivi dalle compagnie, a rappresentare la chiave per gli sconti che possono variare tra il 50% e il 90% rispetto ai normali biglietti aerei.

Sulla base delle **simulazioni effettuate, viaggiare da Milano a Dubai** ad esempio, facendo tappa intermedia a Budapest **può arrivare a costare meno di 100 euro** (contro una media di oltre 200) per un totale di 10 ore di viaggio.

PER ACCEDERE A SKYPICKER [CLICCA QUI](#)

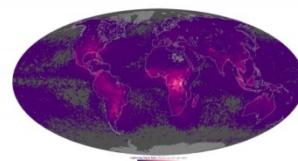
NUOVA MAPPA GLOBALE DEI FULMINI DALLA NASA

Dove colpiscono più frequentemente i fulmini? Secondo le osservazioni satellitari, colpiscono più spesso a terra che sopra i mari e gli oceani. E l'attività elettrica sembra aumentare in prossimità dell'equatore.

La NASA ha compilato una nuova mappa della frequenza dei lampi di tutto il mondo utilizzando le osservazioni satellitari.

I fulmini avvengono ad una frequenza più alta sulla terra perchè la terra assorbe la luce solare, riscaldandosi più velocemente dell'acqua. Questo provoca una maggiore convezione e instabilità atmosferica, che porta temporali e tempeste che producono fulmini.

La mappa mostra che la maggior quantità di lampi avvengono nell'estremo orientale della Repubblica Democratica del Congo e presso il lago di Maracaibo in Venezuela nordoccidentale. La mappa mostra



la media annuale dei fulmini per chilometro quadrato nel periodo 1995-2013. Le aree con il minor numero di lampi all'anno sono di colore grigio e viola, mentre le aree con il maggior numero di fulmini, fino a 150 all'anno per ogni chilometro quadrato, sono di colore rosa brillante.

ADDIO ZANZARE SENZA PRODOTTI CHIMICI!

Il problema delle zanzare nella stagione estiva è per alcuni una faccenda molto seria, da affrontare con meticolosa attenzione e magari con una buona strategia ben pianificata. Meglio se i rimedi per allontanarle ce li regala madre natura, coltivando speciali piante antizanzara, facili da reperire e semplici da coltivare, cos', oltre ad abbellire i nostri terrazzi possono aiutarci nella dura lotta contro questi fastidiosi insetti.

Citronella (*Cymbopogon nardus*)

La Citronella è una pianta erbacea perenne, sempreverde, originaria dell'Asia meridionale che costituisce l'ingrediente naturale maggiormente utilizzato nella formulazione di repellenti anti zanzara. Il caratteristico odore della pianta è in grado di mascherare quelli attrattivi prodotti dal nostro corpo, rendendo più difficile all'insetto la nostra localizzazione.



Sebbene la Citronella sia utilizzata in molti prodotti quali candele profumate, torce o olii, la pianta è sicuramente più efficace poiché possiede un odore più marcato.

Se coltivata in giardino o vicino al patio, andrebbe piantata dietro piccoli fiori e arbusti ornamentali. In alternativa può essere piantata in un vaso di dimensioni adeguate, magari posto su un supporto munito di rotelle, in modo da essere facilmente spostata secondo le nostre necessità e riposta in zone riparate durante l'inverno. Nei centri di giardinaggio generalmente è possibile trovare piccole piante in vaso pronte per essere collocate nel terreno o travasate in un contenitore più grande, ma fate attenzione: al momento dell'acquisto sinceratevi che le piante siano *Cymbopogon Nardus* o *Cymbopogon Winterianus*. Spesso, infatti, quelle che ci vengono vendute non sono vere e proprie piante di Citronella e la loro capacità repellente non è paragonabile a quella della pianta originale.

Monarda (*Monarda punctata*)

La Monarda è una pianta perenne appartenente alla famiglia delle Lamiaceae e originaria dell'America settentrionale. È molto semplice da coltivare, con una grande adattabilità e ha proprietà repellenti simili a quelle della citronella. Emana, infatti, un intenso odore simile all'incenso che è in grado di confondere le zanzare. La Monarda cresce rapidamente e predilige un'esposizione in pieno sole. È molto resistente e tollera bene anche periodi di siccità. Le sue foglie, se essiccate, possono essere utilizzate per fare un ottimo tè delle bibite o nei sacchetti profumati. La sua essenza ricorda quella del bergamotto.

Calendula (*Calendula Officinalis*)

Comunemente coltivate come piante ornamentali, per via dei loro fiori colorati, le calendule sono molto resistenti ed emanano un odore intenso assai sgradito alle zanzare e anche a molti giardinieri. La pianta contiene piretro, un composto molto usato nei repellenti anti-zanzara. Le Calendule

prediligono un'esposizione in pieno sole e un terreno abbastanza fertile. Se coltivata in vaso, può essere posta in zone strategiche come l'ingresso di casa o i davanzali delle finestre. Oltre a respingere le zanzare, le calendule tengono lontani anche molti parassiti delle piante di pomodoro. Vi suggeriamo di piantarne qualcuna nel vostro orto.

Agerato (*Ageratum houstonianum*)

Al genere *Ageratum* appartengono circa sessanta specie, tra annuali e perenni, tutte originarie dell'America settentrionale. La sua capacità repellente, è dovuta alla presenza di cumarina, una sostanza che le zanzare trovano particolarmente sgradita. L'Agerato è facilmente riconoscibile per via dei suoi fiori azzurri,



anche se in commercio si possono trovare esemplari dalla fioritura rosa, bianca o viola. Questa pianta predilige un'esposizione in pieno sole o comunque, dove possa essere esposta ai raggi almeno per 4/5 ore al giorno. Non richiede terreni particolarmente fertili. Le foglie di Agerato possono essere raccolte e schiacciate per aumentarne l'odore e quindi l'efficacia, ma si sconsiglia vivamente l'uso diretto sulla pelle.



ANSIA: CONTROLLARE TROPPO SPESSO LE EMAIL AUMENTA LO STRESS

Schiavi delle e-mail? Occhio alla salute perché controllare troppo spesso la propria casella online di posta causerebbe **ansia e stress**. Mentre, al contrario, stare lontani dalla posta elettronica, o comunque utilizzarla con saggezza e moderazione, aiuterebbe ad alleviarli. Lo

confirma una nuova ricerca condotta dagli esperti della **University of British Columbia**. Lo **studio** in questione è stato pubblicato sulla rivista scientifica **Computers in Human Behavior** e porta il titolo di "Checking email less frequently reduces stress". I partecipanti allo studio che hanno limitato il controllo delle e-mail a tre volte al giorno hanno riferito di **sentirsi meno stressati** in generale rispetto a coloro che hanno tenuto sotto controllo la casella di posta costantemente.

Ad una parte dei volontari - tra cui troviamo studenti, analisti finanziari e medici - è stato richiesto di **limitare il controllo della posta elettronica a sole 3 volte al giorno** per una settimana. Gli altri dovevano controllare la posta elettronica tutte le volte che potevano (circa lo stesso numero di volte in cui controllavano normalmente le e-mail prima dello studio).

Queste istruzioni sono state poi invertite per i due gruppi di partecipanti durante la settimana successiva. Nel corso dei periodi di studio, i partecipanti hanno anche risposto a brevi questionari giornalieri, che comprendevano le **informazioni sui loro livelli di stress**.

Cambiare questo tipo di comportamento può essere più facile a dirsi che a farsi; la maggior parte dei partecipanti allo studio, infatti, hanno trovato difficile resistere alla tentazione di controllare la posta elettronica, ma proprio resistere a questa tentazione riduce lo stress.

Si osserva infine che **le aziende possono contribuire a ridurre lo stress dei dipendenti**, incoraggiandoli a controllare la loro posta elettronica in momenti prefissati, anziché rivolgere costantemente la propria attenzione ai messaggi in arrivo.

LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI ALLA LUCE DEGLI ULTIMI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La Legge di Stabilità 2015 – L. n.190 del 23 dicembre 2014 – all'art.1, co. 626-627, ha previsto la riapertura (per la dodicesima volta) dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate posseduti da persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società

**Agenzia delle Entrate,
Risoluzione n. 53/E del
27 maggio 2015**



ed enti ad esse equiparate di cui all'art.5 Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia, sulla falsariga dei provvedimenti precedenti che, in sostanza, hanno reso stabile quello originario, risalente agli articoli 5 e 7 della Legge Finanziaria per il 2002 e che, ancora oggi, rappresentano la normativa di riferimento.

Va, inoltre, tenuto conto in questa rivalutazione anche quanto stabilito dall'art. 7 del D.L. n.70/11 e cioè la possibilità di

compensare l'imposta sostitutiva assolta con le precedenti rivalutazioni.

Il 30 giugno 2015 rappresenta il nuovo termine entro il quale redigere e giurare la perizia di stima, nonché versare l'imposta sostitutiva o la prima rata della stessa (nel caso in cui si opti per il pagamento rateale)

Gli elementi da considerare ai fini di quest'ultima legge di rivalutazione sono i seguenti:

- **possesso del terreno o della partecipazione al 1° gennaio 2015**
- **La rivalutazione si perfeziona con il versamento da parte dei contribuenti di un'imposta sostitutiva da calcolarsi sul valore dei beni in questione emergente da un'apposita perizia, nella misura del: • 8% per i terreni agricoli e le aree edificabili; • 8% per le partecipazioni qualificate; • 4% per le partecipazioni non qualificate. Tale**

imposta può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2015 (ovvero: 30 giugno 2016 termine per il versamento della seconda rata; 30 giugno 2017 termine per il versamento della terza e ultima rata). Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente. Nel caso in cui i soggetti in questione abbiano già effettuato una precedente rivalutazione del valore dei medesimi beni, è ammessa la detrazione dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione dell'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata.

Va ricordato poi che il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2015, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni:

- per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2015

- **Per i terreni, invece, la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione**, poiché, come ricordato dall'Agenzia

l'asseverazione della perizia, in data successiva al rogito, non comporta decadenza dell'agevolazione

delle Entrate nella Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013, il valore ivi indicato dal perito costituisce valore minimo al quale fare riferimento anche ai fini delle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) e, in quanto tale, deve essere indicato nell'atto di trasferimento. Il versamento dell'imposta potrà

invece essere anche successivo alla cessione, qualora quest'ultima avvenga prima del 30 giugno 2015, termine ultimo per il versamento dell'imposta sostitutiva.

Per la suprema Corte, l'asseverazione di questa perizia, in data successiva al rogito, non comporta decadenza dell'agevolazione.

Inoltre, nei casi in cui il contribuente, nell'atto di cessione di terreno, indichi un valore di "poco" inferiore (frutto di mero errore) a quello rivalutato – non facendo menzione dell'intervenuta rideterminazione – per il calcolo della plusvalenza ai fini delle imposte dirette, potrà fare comunque riferimento al valore rivalutato che costituisce il "*valore minimo di riferimento*".

Potrà riferirsi, comunque, a questo "*valore minimo di riferimento*" anche nell'ipotesi in cui, pur avendo dichiarato in atto un corrispettivo sensibilmente inferiore a quello periziato, ha comunque fatto menzione dell'intervenuta rideterminazione del valore del terreno.

Questi i principali chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, con la **risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015**.

QUADRO NORMATIVO

L'articolo 7 della legge 448 del 2001, nell'introdurre la possibilità di rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili, ha espressamente previsto che *"Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere a e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima (...) a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, secondo quanto disposto nei commi da 2 a 6".*

all'indicazione nell'atto di cessione del terreno di un valore inferiore a quello risultante dalla perizia

Ai sensi del comma 6, *"La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale".*

In particolare, si ricorda che l'articolo 67 del TUIR (ex articolo 81), al primo comma, prevede che *"sono redditi diversi... b). le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione".*

Il successivo articolo 68 prevede che *"Le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo Il costo dei terreni suscettibili d'utilizzazione edificatoria di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili".*



PRASSI DELL'AMMINISTRAZIONE E ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Sull'argomento, in sede di prima interpretazione della disposizione contenuta nella legge 448/2001, l'Amministrazione finanziaria, con circolare 16/2005, ha precisato che *"il valore rideterminato non può essere utilizzato prima della redazione e del giuramento della perizia*

in quanto nell'atto deve essere indicato il valore periziato del bene". Tale posizione è stata successivamente ribadita con le circolari 47/2011 e 1/2013. Anche nella circolare 47/2011, infatti, l'Agenzia ha confermato che *"è necessario che la redazione e il giuramento della perizia siano antecedenti alla cessione del bene, in quanto al fine della determinazione della plusvalenza il valore periziato deve essere indicato nell'atto di cessione dello stesso".*

Tuttavia, come si evidenzia nella risoluzione, più volte la Corte di cassazione si è pronunciata in senso difforme, affermando che il valore del terreno può essere determinato sulla base di una perizia giurata, anche se asseverata in data successiva alla stipulazione della compravendita.

Per tutte, si richiama l'ordinanza 26714/2013, con la quale la Suprema corte ha affermato che può essere assunto come valore iniziale, in luogo del costo o del valore di acquisto, quello determinato *"sulla base di una perizia giurata anche se asseverata in data successiva alla stipulazione, attesa l'assenza di limitazioni poste dalla legge a tal proposito..."*.

In senso conforme, come anticipato, si erano espresse anche la sentenza 30729/2011 e le ordinanze 22990/2012 e 11062/2013, nonché, da ultimo, l'ordinanza 10561/2014.

Naturalmente la perizia, ancorché non asseverata e giurata, deve essere redatta prima del rogito, stante l'obbligo di indicare in atto il relativo valore periziato.

INDICAZIONE NELL'ATTO DI CESSIONE SI UN VALORE INFERIORE A QUELLO RISULTANTE DALLA PERIZIA

Con la risoluzione in commento, l'Agenzia si è occupata anche dell'ulteriore problematica **relativa all'indicazione nell'atto di cessione del terreno di un valore inferiore a quello risultante dalla perizia.**

Sull'argomento, con la circolare 15/2002, è stato precisato che *"Per i trasferimenti di terreni "... per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria", l'ufficio provvede alla rettifica del valore dichiarato se ritiene che il valore venale dei terreni trasferiti sia superiore (Testo unico dell'imposta di registro articolo 51, comma 3). Ovviamente il valore accertato non può essere inferiore a quello rideterminato ai sensi del comma 1 dell'articolo 7 poiché questo, come detto, costituisce il valore normale minimo di riferimento. Qualora, invece, il venditore intenda discostarsi del valore attribuito al terreno dalla perizia - ad esempio perché il terreno ha subito un deprezzamento per cause naturali o per effetto dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici - ai fini delle imposte di trasferimento valgono le regole sulla determinazione della base imponibile dettate dalle singole leggi d'imposta e per il calcolo della plusvalenza deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno, secondo gli ordinari criteri indicati dall'articolo 82 del TUIR"* (indirizzo espresso anche in successivi interventi dell'Amministrazione).

La prassi, quindi, attualmente prevede che il contribuente che indichi direttamente nell'atto un valore inferiore a quello di perizia si espone a una rettifica da parte del Fisco con riferimento alla determinazione della plusvalenza tassabile, non potendo far valere gli effetti della rideterminazione del valore.

A fronte di un valore dichiarato nell'atto di compravendita inferiore a quello periziato – a volte frutto di errore o di una dimenticanza – e in mancanza del richiamo in atto dell'avvenuta rideterminazione di valore, si procede, in sostanza, alla determinazione della plusvalenza secondo le regole ordinarie di calcolo ai sensi dell'articolo 68 del Tuir, fondate sulla differenza tra corrispettivo percepito e prezzo di acquisto.

Con la risoluzione 53/2015, tuttavia, l'Amministrazione riconosce che, se è pur vero che la *ratio* di tali istruzioni si ricollega a esigenze di speditezza e semplificazione dell'attività di controllo (sarebbe di ostacolo consentire al contribuente di dichiarare in atto un valore inferiore), è anche vero che detta esigenza viene meno nei casi in cui, pur non facendosi menzione in atto della intervenuta rideterminazione, lo scostamento del valore indicato nel medesimo atto rispetto a quello periziato, sia "*poco significativo*".

Potrà farsi comunque riferimento al valore rivalutato anche nell'ipotesi in cui il contribuente, pur avendo dichiarato in atto un corrispettivo sensibilmente inferiore al valore periziato, abbia comunque fatto menzione in atto dell'intervenuta rideterminazione.

PER SCARICARE LA RISOLUZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE [CLICCA QUI](#)