

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
"DONNE GEOMETRA"

NOTIZIARIO DI  
AGGIORNAMENTO  
PROFESSIONALE



# PROFESSIONE GEOMETRA

## NEWS

Speciale  
NATALE  
2015



**A**mato Collega,

siamo alle porte di un nuovo anno che ci attende, accettandoci anche con il cuore contrito per le preoccupazioni, le ferite, la fatica del tempo vissuto. Nonostante il grigiore che abita in Noi, per le difficoltà che disturbano la tranquillità, l'atmosfera unica dei regali, il buon cibo da condividere con le persone care, la possibilità di soffermarsi e ritrovarsi con la famiglia ha un fascino che non si deve contraddire e va onorato con tanta umanità, bontà, sensibilità e dolcezza.

Molti studi scientifici evidenziano che le festività sono fonte di stress, colpa delle tante cose da fare, pagamenti da soddisfare, bilanci affannosi per quanto è accaduto nella vita di ognuno. Terremoti, alluvioni, disastri aerei, licenziamenti, virus, tragedie nelle famiglie, giovani che scompaiono, omicidi e *ancora, ancora, ancora.....* producono una lista senza fine che mina ulteriormente la vulnerabilità e la fragilità umana.



**Tutti gli anni è un bollettino di guerra senza fine.** Siamo piegati, con le spalle curve anche perché gli avvenimenti sia personali che sociali ci hanno reso spenti e tristi, timorosi e indifesi **e non permettono alla gioia di trovare giusta dimora.**

Fortunatamente **la speranza è la forza straordinaria che vive dentro ogni “uomo”, è nel nostro cuore e può compiere cose straordinarie, basta darle il giusto sostentamento.** La speranza non è ottimismo, ma **“un’ardente aspettativa”, essa è dinamica e dona la vita vera.** La speranza non è una illusione è una virtù rischiosa, che invoca il coraggio di aprirsi alla grandezza dell’esistenza, che purtroppo temiamo perché ignota. Siamo impietriti ed immobili, segnati dalle ostilità che ci incollano negli stagni dell’ afflizione, incapaci di tuffarci nell’oceano di fogli nuovi tutti da scrivere, con iniziative che possono cambiare indirizzo ad una vita faticosa. Sicuramente insieme possiamo farcela, costruendo la catena dell’amore e del sorriso, liberarci dalle regole e dai comportamenti ripetitivi, che anestetizzano e non ci fanno assaporare la bellezza della rinascita. **Produciamo e inventiamo nuovi sogni, senza di questi il nostro cuore di uomini feriti resta vuoto .** Quando sentiamo la morsa della paura e dell’angoscia, fermiamoci e concentriamoci sui ricordi sereni, **con la pretesa di avere il diritto di essere ancora felici.** Si proprio **“F E L I C I”** e **TUTTI NOI** dobbiamo esserlo per fare del mondo un luogo migliore.

Raggruppiamoci con intensioni e aspirazioni positive, facciamo “squadra” per incendiare di amore e positività il mondo. **Il bene è contagioso.** **Iniziamo con piccole abitudini, molto care all’ingenuità dei bambini e alla saggezza degli anziani, proviamo da subito a sederci su una panchina per goderci qualche “istantanea” di questo Natale e guardiamola**

con la consapevolezza che siamo in tanti ad aderire a questo richiamo. Stringiamo le mani dentro le tasche dei nostri cappotti immaginando di unirle a quelle di un altro. Questa è la catena della solidarietà e della condivisione, che ci farà sentire “Unici” e “Speciali”. Non corriamo, gustiamoci con calma qualche ora di queste feste, permettiamo al cuore di emozionarsi e sorridere. **La serenità alimenta la fiducia, che rimette ordine nel caos del nostro esistere. Insieme tutto è possibile!**

Troveremo la luce per affrontare un Nuovo Anno, coloreremo i progetti dentro i cassetti, oseremo e troveremo la determinazione per riconvertire i nostri saperi, con la certezza di farcela ad affrontare il mondo che corre e spesso ci fa cadere. Disegniamo un lavoro nuovo, crediamoci e non arrendiamoci, non tratteniamo le lacrime che puliscono le sofferenze del cuore, rimettiamo dentro agli occhi l’ardore del fuoco dell’Amore per un collega dimenticato, un vicino impertinente, una persona irriverente, perché **la nebbia del risentimento non fa vedere il sole di un Vero Natale**. Non è un dono che facciamo agli sciagurati, ma un regalo alla nostra stessa vita, liberandola dai laccioli degli ingrati, verso giorni di pienezza che donano la magia di poter volare verso mete di grande realizzazione.

Questo è il prodigio che ci auguriamo per ciascuno di Voi e per aprire le porte verso un nuovo cammino, abbiamo pensato di riempirVi di doni, perché ricevere qualcosa rende sempre gioiosi. Questo **Numero Speciale** contiene tante strenne di carattere professionale, opuscoli e libricini da leggere o regalare, altri per condividere qualche passione con i familiari o gli amici più cari. **E quando il cuore vive e ci fa gustare il senso autentico dell’appartenenza, oltre i limiti dei giudizi, le contese ed i contrasti, si realizza un fluido prodigioso per creare “tutti insieme” nuovi progetti**. **Con questo intento abbiamo confezionato un opuscolo per intraprendere con fiducia un nuovo percorso oltre “la crisi” che ha colpito anche le libere professioni intellettuali, dando voce al Presidente Maurizio Savoncelli “guida” dei Geometri Italiani.**



Nel cuore di ciascuno di Noi nasca una vita nuova, dentro il freddo e l’indifferenza germogli un sorriso d’amore. Idealmente Vi abbracciamo tutti, grazie per le vostre storie, la vicinanza, il calore e l’amicizia, che non ci fate mai mancare.

Auguri per un sereno Natale e un Nuovo anno, auguri di tanta salute, auguri per un vita piena d’amore.

Grazie per la stima che sempre ci riservate, **siete Voi il motore del nostro fare.**

AUGURI !!!!!!!

*Noi della Redazione “Professione Geometra”*



# VITA DI CATEGORIA

## I GEOMETRI ITALIANI OLTRE LA CRISI - INTERVISTA ESCLUSIVA AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI MAURIZIO SAVONCELLI



Purtroppo oggi la crisi sta togliendo lavoro a tutti, definendo una sfiducia che blocca il processo di affermazione del lavoro autonomo. L'economia nazionale non fa sconti a nessuno, libere professioni comprese. Non esistono più categorie privilegiate e se i piccoli imprenditori soccombono e falliscono, i liberi professionisti faticano a mantenere un ciclo produttivo soddisfacente. La disoccupazione continua a crescere, lo certifica l'Istat, con numeri raggelanti. L'edilizia, da sempre settore trainante, è ferma. Se la situazione nazionale intensifica il pessimismo, quella europea è invece molto più incoraggiante per le libere professioni riponendo in queste la fiducia per il rilancio dell'economia e lo sviluppo economico.

Ne parliamo con Maurizio Savoncelli in una intervista esclusiva rilasciata all'Associazione nazionale "Donne Geometra", per capire la situazione dei Geometri italiani.

[PER SCARICARE L'INTERVISTA CLICCA QUI](#)



## DALLA CASSA DI PREVIDENZA GEOMETRI, CHIARIMENTI SUI CONTRIBUTI PER I COSTI DEI CORSI DETINATI AGLI ISCRITTI CON PIU' DI 35 ANNI

La Cassa di Previdenza Geometri, con la circolare n.268990/2015, ha precisato che lo stanziamento dei contributi per la formazione professionale

senza limiti di età è riconosciuto **per i corsi in programmazione dal 01 gennaio 2016** necessari per il mantenimento delle qualifiche professionali relative al settore sicurezza

(corso di 40 ore nel quinquennio), al settore degli amministratori di condominio (corso di 15 ore annuali), al



Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



settore della prevenzione incendi (corso di 40 ore nel quinquennio), al settore della mediazione civile (corso di 16 ore ogni biennio).

**PER SCARICARE LA CIRCOLARE [CLICCA QUI](#)**

## CONTRIBUZIONE OBBLIGATORIA MINIMA, RIVALUTAZIONE PENSIONI E LIMITI REDDITUALI ANNO 2016

Fissati dalla Cassa di Previdenza Geometri l'importo del contributo integrativo per l'anno 2016 ed il coefficiente di rivalutazione per le pensioni, i limiti di reddito e gli scaglioni reddituali ai fini del calcolo pensionistico.

Le tabelle riepilogative sotto riportate tengono conto degli aumenti del contributo soggettivo, già disposti dal Comitato dei Delegati a maggio del 2012:

CONTRIBUTI OBBLIGATORI MINIMI 2016	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contributo soggettivo minimo iscritti obbligatori: (art. 1, comma 2, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	€ 3.000,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contributo soggettivo minimo neodiplomati: (art. 1, comma 5, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	€ 750,00 (riduzione ad 1/4 del contributo obbligatorio per i primi 2 anni di iscrizione); € 1.500,00 (riduzione ad 1/2 del contributo obbligatorio per i successivi 3 anni di iscrizione);
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contributo soggettivo praticanti: (art. 1, comma 5, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	€ 750,00 (riduzione ad 1/4 del contributo obbligatorio)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contributo soggettivo minimo pensionati: (art. 1, comma 4, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	€ 3.000,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contributo soggettivo minimo pensionati d'invalidità: (art. 1, comma 4, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	€ 1.500,00 (riduzione ad 1/2 del contributo obbligatorio)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Contributo integrativo minimo: (art. 2, comma 4, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	€ 1.500,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite reddito contribuzione soggettiva: (art. 1, comma 1, lett. a, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	€ 152.650,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aliquota percentuale contributo soggettivo: (art. 1, comma 1, lett. a, Regolamento Contribuzione)</li> </ul>	14% - Oltre il limite reddituale di € 152.650,00 l'aliquota si abbassa al 3,5%

RIVALUTAZIONE TRATTAMENTI PENSIONISTICI 2016	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Coefficiente rivalutazione pensioni anno 2016: (art. 25, Regolamento Previdenza)</li> </ul> <p><b>NB:</b> Per il quinquennio 2015-2019 è previsto il blocco della rivalutazione sulle pensioni superiori ad € 35.000,00 lordi annui (€ 2.692,31 lorde mensili). (art. 34 comma 9, Regolamento Previdenza)</p>	0,2% intero 0,06% ridotto
<ul style="list-style-type: none"> <li>Importo pensione minima annua lorda 2016: (art. 2, comma 4, Regolamento Previdenza)</li> </ul>	€ 8.650,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite volume d'affari IVA per le pensioni d'anzianità 2016: (art. 3, comma 8, Regolamento Previdenza)</li> </ul>	€ 8.950,00
<ul style="list-style-type: none"> <li>Media reddituale per beneficio pensioni inabilità: (art. 4, comma 4, Regolamento Previdenza)</li> </ul>	€ 29.250,00

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



RIVALUTAZIONE SCAGLIONI REDDITUALI 2016					
Limiti reddituali e coefficienti di rendimento da utilizzare per il calcolo delle pensioni con decorrenza 1/2/2015:					
Normativa in vigore fino al 31.12.1997 Legge 238/90			Normativa in vigore dal 1.1.1998 al 31.12.2002 Delibera C.D. 22.12.1997		
CALCOLO A			CALCOLO B		
2 %		fino a 48.850,00	2 %		fino a 21.950,00
1,71%	da 48.851,00	fino a 73.150,00	1,75%	da 21.951,00	fino a 48.850,00
1,43%	da 73.151,00	fino a 85.500,00	1,50%	da 48.851,00	fino a 73.150,00
1,14%	da 85.501,00	fino a 97.550,00	1,10%	da 73.151,00	fino a 85.500,00
			0,70%	da 85.501,00	fino a 97.550,00
Normativa in vigore dal 1.1.2003 al 31.12.2006 Delibera C.D. 22.05.2002 e 27.11.2002			Normativa in vigore dal 1.1.2007 Delibera C.D. 24.05.2006		
CALCOLO C			CALCOLO D		
1,75 %		fino a 48.850,00	1,75 %		fino a 11.750,00
1,50%	da 48.851,00	fino a 73.150,00	1,50%	da 11.751,00	fino a 35.250,00
1,10%	da 73.151,00	fino a 85.500,00	1,20%	da 35.251,00	fino a 70.450,00
0,70%	da 85.501,00	fino a 97.550,00	0,90%	da 70.451,00	fino a 93.950,00
			0,60%	da 93.951,00	fino a 117.450,00
			0,30%	da 117.451,00	fino a 152.650,00



## ANAS, AGGIORNAMENTO DELL'ALBO DEI PRESTATORI DI SERVIZI PROFESSIONALI E TECNICI PER L'AFFIDAMENTO DI INCARICHI DI IMPORTO INFERIORE A 100.000,00 EURO

L'Azienda Nazionale Autonoma delle Strade Statali ha pubblicato un avviso pubblico relativo all'aggiornamento dell'albo di prestatori di servizi professionali e tecnici per l'affidamento di incarichi di importo inferiore a 100.000,00

euro (art. 91, comma 2, e art. 125 comma 11 del D.lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.). Si sottolinea che, nel caso di richiesta di "aggiornamento/permanenza" della precedente domanda di iscrizione nell'elenco, questa dovrà pervenire entro e non oltre il termine del 31/12/2015; in caso di ritardo, l'operatore economico si intenderà decaduto dalla precedente iscrizione fino a nuova richiesta.

**PER ACCEDERE [CLICCA QUI](#)**

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

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



## “ROMA TRA MAPPE E MEDAGLIE. MEMORIE DEGLI ANNI SANTI”

Uno straordinario racconto di Roma, attraverso un percorso che si snoda tra medaglie commemorative della serie pontificia e rappresentazioni uniche del tessuto urbano della capitale, così come si presentava negli anni giubilari.

La mostra **“Roma tra mappe e medaglie. Memorie degli Anni Santi”**, organizzata in occasione dell’apertura dell’Anno santo indetto da papa Francesco, è stata inaugurata il 3 dicembre



scorso, presso il Complesso del Vittoriano (ala Brasini) a Roma. Promotori, Agenzia delle Entrate, Istituto poligrafico e Zecca dello Stato, Consiglio nazionale Geometri e Geometri laureati e Modus.

l’esposizione, rivela capolavori accuratamente custoditi dall’Agenzia delle Entrate negli archivi storici della direzione centrale del Catasto, che sottolineano quanto i giubilei, nel corso dei secoli, abbiano influenzato l’evoluzione urbanistica della città e quale importantissimo ruolo abbiano giocato per l’assetto architettonico contemporaneo. E, ancora, le medaglie modellate e incise nel tempo, che restituiscono alla memoria una città dove cavalli e carrozze, uomini e donne affollavano le ampie piazze, accorrendo in massa nelle basiliche giubilari per assistere alla scenografica liturgia degli Anni santi.

**La mostra chiuderà i battenti domenica 17 gennaio 2016.**

## TERZO CORSO NAZIONALE ESPERTO EDIFICIO SALUBRE



Si è svolto a Zelarino (Ve) dal 9 al 12 dicembre il terzo corso nazionale **“Esperto Edificio Salubre”**.

Ristrutturare, qualificare ,recuperare sono soli alcuni dei presupposti fondamentali per operare nel parco



immobiliare. I professionisti dell'area tecnica sono invitati dalle direttive europee alla riconversione dei saperi al fine di dare risposte e soluzioni ad una edilizia obsoleta che arreca danni alla sicurezza, alla salute, all'ambiente. Temi nuovi, argomenti specifici, prescrizioni definite da parte di gruppi accademici ed Enti di ricerca oramai sono talmente radicate che non possono essere disconosciute e ignorate dai liberi professionisti dell'area tecnica. Ed allora per servire la gente e dare risposte alle nuove necessità occorre prepararsi in modo efficace sulla ecosostenibilita, salubrità, qualità e benessere abitativo. I Geometri



Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



da sempre hanno l'intuito di anticipare le esigenze della collettività interpretando la missione definita da Alcide De Gasperi....."Geometri parroci della tecnica"....e nel reinventarsi stanno investendo sul benessere della gente, consapevoli che oggi i killer peggiori si trovano negli ambienti chiusi, dovuti ai materiali nocivi, alla scarsa areazione, alle tecniche costruttive inadeguate, come dichiarato



nei vari appelli dell'Organizzazione della Sanità. Crescono così gli Esperti in Edifici Salubri con una formazione condotta da docenti e ricercatori del mondo accademico che si spendono con professionalità. Un edificio salubre partecipa al rilancio della qualità della vita, alla riduzione della spesa sanitaria e al miglioramento della salute dell'uomo. Altri professionisti in aula per formarsi e scendere in campo per operare e aumentare il plotone degli Esperti in Edificio Salubre a servizio della gente a vantaggio della salute della collettività. Tante le novità in questa edizione del percorso formativo per i tecnici Esperti in Edificio Salubre. Contenimento energetico e salute degli occupanti, normativa ed etichettatura dei materiali edili, orientamenti giurisprudenziali, comunicazione, risoluzioni applicative per una edilizia di qualità. Giorni pieni di lavoro e apprendimento per i nuovi tecnici dell'edilizia salubre. Un progetto formativo qualificante che ha ricevuto attestati di stima da chi ha scelto di rimettersi in gioco secondo criteri innovativi e di grande responsabilità per la collettività.

## BABBO NATALE E' UN GEOMETRA CHE HA COMPRATO LA FELICITA'

*"Babbo Natale è un geometra che ha comprato la felicità, la porta in giro di qua e di là, la regala a chi non ce l'ha". È l'accattivante ritornello del nuovo brano dell'attore Renato Pozzetto, che fa parte del suo ultimo spettacolo teatrale e che racconta di un Babbo Natale un po' squinternato (e squattrinato) che per fare i regali, il cenone e quant'altro si indebita fino al collo, ma rende felici i bambini. Ad accompagnare Pozzetto, appunto un coro 23 bambine, il coro di Pura*



E se vi state chiedendo perché Babbo Natale sia un geometra, beh... il motivo non c'è... ma a pensarci bene...potrebbe essere!!!

**PER ASCOLTARE LA CANZONE [CLICCA QUI](#)**

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



## PROFESSIONE GEOMETRA – ISCRIZIONI PER L'ANNO 2016

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'Unicredito – 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 2016**

- **Conto Corrente postale numero 1511135**, intestato a: Consulta nazionale femminile donne geometra & c. - **IMPORTANTE:** Indicare nel bollettino postale la causale **NUOVA ISCRIZIONE ANNO 2016**  
La domanda, la copia del bonifico o del bollettino postale dovranno essere inviate tramite posta elettronica a [donnegeometra@libero.it](mailto: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

## PROFESSIONE GEOMETRA – RINNOVO QUOTA ASSOCIATIVA PER L'ANNO 2016 (scadenza 31/01/2016)

RINNOVA ORA

Per rinnovare l'iscrizione all'Associazione Nazionale Donne Geometra, e continuare ad usufruire di tutti i servizi riservati ai soci (*copie sentenze, servizio on-line, informazioni, allegati, approfondimenti, programmi, agevolazioni per corsi formazione, ecc*), occorre 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'Unicredito – 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 **RINNOVO ISCRIZIONE ANNO 2016**

- **Conto Corrente postale numero 1511135**, intestato a: Consulta nazionale femminile donne geometra & c. - **IMPORTANTE:** Indicare nel bollettino postale la causale **RINNOVO ISCRIZIONE ANNO 2016**  
La copia del bonifico o del bollettino postale dovranno essere inviate tramite posta elettronica a [donnegeometra@libero.it](mailto:donnegeometra@libero.it) - oppure tramite fax al numero: **0174/81109**

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

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015





# NEWS TECNICHE

## APPROVATA LA LEGGE DI STABILITÀ 2016, UNA PRIMA PANORAMICA SULLE MISURE DI INTERESSE PROFESSIONALE



E' stata approvata alla Camera il disegno di legge di Stabilità per il 2016, che ora passa all'esame del Senato per l'approvazione finale.

I principali contenuti di interesse professionale:

**DETRAZIONI FISCALI.** Sono prorogate al 31 dicembre 2016 la detrazione Irpef del 65% per interventi di riqualificazione energetica - estesa anche agli Iacp - e la detrazione

Irpef al 50% per le ristrutturazioni degli edifici, nonché il Bonus Mobili 50%. Le giovani coppie, anche di fatto, possono usufruire di una detrazione fiscale del 50 per cento per le spese sostenute per l'acquisto di mobili nel 2016 fino a 16.000 euro.

La detrazione del 65% per interventi di efficienza energetica viene estesa all'acquisto, all'installazione e alla messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative.

È inoltre prevista la possibilità per i soggetti che si trovano nella no tax area (pensionati, dipendenti e autonomi) di cedere la detrazione fiscale 65% loro spettante per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali ai fornitori che hanno effettuato i lavori.

**NUOVO BONUS MOBILI PER LE GIOVANI COPPIE** Alle giovani coppie che acquistano la prima casa sarà riconosciuta una detrazione del 50% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per l'acquisto di mobili per un ammontare complessivo fino a 16 mila euro. Per poter richiedere la detrazione **non sarà necessario ristrutturare** e almeno un componente della coppia dovrà avere **meno di 35 anni**. Non ci sarà distinzione tra coniugi e coppie di fatto.

**TASSAZIONE IMMOBILIARE.** Il capitolo sulle tassazione immobiliare prevede **l'esenzione dalla Tasi per la prima casa e l'esenzione Imu sui terreni agricoli e sui c.d. macchinari imbullonati**.

Nel corso dell'esame parlamentare sono state introdotte: l'estensione del principio di sostituzione imposte immobiliari/Irpef alle imposte immobiliari istituite dalle province autonome, con efficacia dal 2014; l'esenzione Imu per le unità immobiliari delle cooperative edilizie destinate a studenti universitari soci



assegnatari; la riduzione del 25 per cento dell'Imu e della Tasi dovute sulle unità immobiliari locate a canone concordato; l'imposta di registro al 2% per chi al momento del rogito possiede già un immobile, purché lo alieni entro un anno; l'estensione delle agevolazioni fiscali previste per gli Iacp agli enti aventi le stesse finalità sociali degli Iacp; una riduzione del 50% della base imponibile Imu per gli immobili dati in comodato d'uso a figli o genitori; l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali per gli atti di trasferimento delle aree che rientrano negli interventi di edilizia convenzionata.

**ACQUISTO PRIMA CASA IN LEASING.** Si potrà **acquistare la prima casa in leasing**. Con il contratto di locazione finanziaria, la banca o l'intermediario si obbligano ad acquistare o far costruire l'immobile, su scelta e indicazione dell'utilizzatore che pagherà un canone per un periodo di tempo concordato; alla scadenza del contratto l'utilizzatore potrà riscattare la casa ad un prezzo prestabilito. I giovani sotto i 35 anni, con un reddito fino a 55 mila euro annui, che decidono di ricorrere a questa opzione in alternativa al mutuo, saranno agevolati con una **detrazione fiscale del 19%** fino a un massimo di 8 mila euro annui e una detrazione del 19% sulla maxi rata finale per un importo non superiore a 20 mila euro. Le agevolazioni si applicano, **dimezzate**, anche **agli over 35**. La deduzione dovrà quindi essere calcolata su un canone massimo di 4 mila euro e su una maxirata finale di 10 mila euro.

**BONUS PER L'ACQUISTO DI UNA ECO-CASA DAL COSTRUTTORE.** L'acquirente che nel 2016 compra direttamente dall'impresa di costruzione una casa, nuova o ristrutturata, in **classe energetica A o B**, avrà diritto ad una detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva pagata. Acquistando, per esempio, un'abitazione da destinare a prima casa che costa 100 mila euro, **l'Iva al 4%** ammonterà a 4 mila euro. Lo sconto Irpef per l'acquirente sarà pari a **2 mila euro**, cioè la metà dell'Iva versata. Il rimborso avverrà in dieci anni con rate di pari importo. Se, invece, l'abitazione che costa 100 mila euro non deve essere utilizzata come prima casa, l'Iva ammonterà al **10%**, quindi si dovranno versare 10 mila euro. In questo caso, l'acquirente potrà usufruire di uno **sconto Irpef pari a 5 mila euro**.

**IMPOSTA DI REGISTRO SULL'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA.** Potrà usufruire dell'imposta di registro agevolata al **2%** per l'acquisto della prima casa anche chi già possiede un immobile, ma lo vende entro un anno dalla data del rogito.

**LOCAZIONI.** La disciplina delle locazioni viene modificata al fine di prevedere l'obbligo, a carico del locatore, di registrazione del contratto entro un termine perentorio di 30 giorni, consentire l'azione dinanzi all'autorità giudiziaria nei casi di mancata registrazione del contratto nel predetto termine, nonché ancorare la determinazione da parte del giudice del canone dovuto a un valore minimo definito ai sensi della normativa vigente. Si chiarisce che la misura del canone di locazione dovuto dai conduttori che avevano beneficiato della rideterminazione ex lege, per mancata o parziale registrazione del contratto è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile.

**MISURE FISCALI.** Altre misure fiscali riguardano: il bonus del 140% sugli ammortamenti fiscali connessi agli investimenti in macchinari ed attrezzature; la proroga dei termini per la rivalutazione di quote e terreni da parte delle persone fisiche, con raddoppio dell'aliquota della relativa imposta sostitutiva; per i soggetti Ires si



riapre la possibilità di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni; il regime agevolato per cessioni e assegnazioni di beni ai soci e l'aumento degli importi deducibili dall'IRAP in favore di alcuni soggetti di minori dimensioni, cui viene estesa l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, e l'imposta proporzionale di registro ridotta della metà; l'applicazione opzionale per gli imprenditori individuali di un'imposta sostitutiva di Irpef e Irap, con aliquota dell'8 per cento, sugli immobili strumentali; l'assimilazione ai redditi di lavoro dipendente del reddito dei soci delle cooperative artigiane che hanno un rapporto di lavoro in forma autonoma, fermo restando il loro trattamento previdenziale.

**REGIME FORFETARIO (EX MINIMI).** Viene modificato il regime forfetario di determinazione del reddito da assoggettare a un'unica imposta sostitutiva con l'aliquota del 15% introdotto dalla legge di stabilità 2015 per gli esercenti attività d'impresa e arti e professioni in forma individuale. Le soglie dei ricavi per accedere al regime sono elevate ed è estesa a cinque anni la disciplina di vantaggio con aliquota forfetaria al 5%. Per il calcolo della contribuzione dovuta a fini previdenziali si prevede l'applicazione di una riduzione pari al 35% della contribuzione ordinaria Inps dovuta ai fini previdenziali.

**ALIQUOTA CONTRIBUTIVA ISCRITTI GESTIONE SEPARATA.** Relativamente al lavoro autonomo, viene confermata al 27%, anche per il 2016, l'aliquota contributiva per gli iscritti alla gestione separata e viene prevista la costituzione di un apposito Fondo per la tutela del lavoro autonomo.

**COMPENSAZIONE CARTELLE ESATTORIALI.** Sono prorogate al 2016 le norme che consentono la compensazione delle cartelle esattoriali in favore delle imprese titolari di crediti commerciali e professionali non prescritti, certi, liquidi ed esigibili, maturati nei confronti della pubblica amministrazione e certificati secondo la normativa vigente.

**OBBLIGO POS ANCHE PER I MINIPAGAMENTI.** Previsto l'obbligo per i commercianti e i professionisti di accettare pagamenti anche mediante carte di credito, oltre che di debito, tranne nei casi di oggettiva impossibilità tecnica. L'obbligo del Pos viene dunque esteso anche ai minipagamenti, eliminando la soglia dei 30 euro. Un decreto ministeriale, sentita la Banca d'Italia, definirà le commissioni interbancarie per le operazioni tramite carta di debito a uso dei consumatori in conformità alla normativa europea, al fine di promuovere l'utilizzo delle carte di debito o di credito in particolare per i pagamenti di importo contenuto. Con i decreti ministeriali attuativi di quanto previsto dall'articolo 15 del D.L. n. 179 del 2015 (in tema di pagamenti elettronici) sono definite anche le fattispecie costituenti illecito e le relative sanzioni amministrative pecuniarie. **Viene infine esteso, dal 1° luglio 2016, l'obbligo di accettare pagamenti elettronici anche con riferimento ai dispositivi di controllo di durata della sosta.**

**ACCESSO PROFESSIONISTI AI FONDI EUROPEI.** I liberi professionisti sono equiparati alle piccole e medie imprese (PMI) per quanto concerne l'accesso ai finanziamenti dei fondi strutturali (Fondo europeo di sviluppo regionale - FESR e Fondo sociale europeo FSE) e dei relativi Piani operativi regionali e nazionali (POR e PON rispettivamente) per il periodo 2014-2020.

**RIQUALIFICAZIONE URBANA E SICUREZZA DELLE PERIFERIE.** Sono disciplinate le procedure per la predisposizione di un "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia". Per il finanziamento del



programma viene prevista l'istituzione di un apposito Fondo, con una dotazione di 500 milioni di euro per il 2016.

**EDILIZIA SCOLASTICA.** Relativamente all'edilizia scolastica, si prevede la destinazione da parte dell'Inail di ulteriori risorse – ulteriori 50 milioni di euro - per la realizzazione di scuole innovative, l'assegnazione di un contributo in favore delle province e delle città metropolitane delle regioni a statuto ordinario, modulato nel corso degli anni, destinato però anche alle spese per viabilità, e l'esclusione dal saldo non negativo tra le entrate finali e le spese finali, delle spese sostenute dagli enti locali per interventi effettuati a valere sull'avanzo di amministrazione e su risorse rivenienti dal ricorso al debito. L'esclusione opera nel limite massimo di 480 milioni di euro.

**CREDITO DI IMPOSTA PER L'AMPLIAMENTO DEGLI ALBERGHI.** Il credito d'imposta del 30% per la ristrutturazione edilizia degli alberghi, previsto dal decreto Cultura ArtBonus, si applicherà anche ai casi in cui la ristrutturazione comporti un aumento della cubatura complessiva, entro i limiti fissati dal Piano Casa.

**ENERGIA.** Nel settore energetico si segnala la trasformazione in ente pubblico economico della Cassa conguaglio per il settore elettrico, con una dotazione iniziale di cento milioni di euro.

E' istituito, presso Terna spa, un Fondo a garanzia degli impegni assunti per il finanziamento di ciascun interconnector (ossia di ciascuna linea di trasmissione di energia elettrica che attraversa o si estende oltre una frontiera tra Stati membri e che collega i sistemi nazionali di trasmissione degli Stati membri). Le somme versate nel Fondo di garanzia non possono essere distratte dalla destinazione prevista. Il Fondo è finanziato soggetti aggiudicatari ovvero cessionari della potenza assegnata che abbiano assunto l'impegno con Terna Spa di finanziamento degli interconnector. Si prevedono anche alcune modifiche relative alle modalità e ai tempi di realizzazione degli interventi.

**BIOMASSE.** Si prevede inoltre un incentivo pari all'80% di quello riconosciuto dal D.M. 6 luglio 2012 agli impianti di nuova costruzione e di pari potenza per impianti alimentati da biomasse, biogas e bioliquidi sostenibili, che hanno cessato al 1° gennaio 2016 o cessano entro il 31 dicembre 2016 di beneficiare di incentivi sull'energia prodotta. L'incentivo è previsto fino al 31 dicembre 2020.

**ESENZIONE ACCISA ENERGIA ELETTRICA DA RINNOVABILI.** Si prevede che l'esenzione dall'accisa l'energia elettrica prodotta con impianti azionati da fonti rinnovabili con potenza disponibile superiore a 20 kW consumata dalle imprese di autoproduzione in locali e luoghi diversi dalle abitazioni – si applica anche all'energia elettrica prodotta con impianti azionati da fonti rinnovabili con potenza disponibile superiore a 20 kW, consumata dai soci delle società cooperative di produzione e distribuzione dell'energia elettrica che non sono state assoggettate a trasferimento all'Enel (ai sensi dell'articolo 4, comma 1, n. 8 della legge n. 1643/1962) in locali ed in luoghi diversi dalle abitazioni.

**AMBIENTE.** Si prevede l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, di un Fondo finalizzato ad interventi di carattere economico, sociale e ambientale nei territori della terra dei fuochi con una dotazione di 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2016 e 2017. Una quota di tale stanziamento è destinata, nel limite massimo di 3 milioni di euro per ciascun anno considerato, alla bonifica del sito inquinato dell'ex area industriale «Isochimica».



Si introduce la garanzia statale ai finanziamenti che il commissario dell'azienda siderurgica Ilva è autorizzato a contrarre, nel limite di 800 milioni, per far fronte alle attività di tutela ambientale e sanitaria, risanamento ambientale e bonifica.

**DISSESTO IDROGEOLOGICO.** Si prevede, altresì, il rifinanziamento degli interventi contro il dissesto idrogeologico per un importo complessivo di 1.950 milioni di euro, nel periodo 2016-2030, di cui 50 per l'anno 2016 (Tab. E). La proroga al 31 dicembre 2016 della durata della contabilità speciale relativa alla gestione della situazione di emergenza - inerente gli eventi alluvionali che hanno colpito il Veneto nei mesi di ottobre-novembre 2010 - è finalizzata anche ad attuare gli interventi urgenti per la messa in sicurezza del territorio dal dissesto idrogeologico.

**PARCHI NAZIONALI E SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA.** Sono inoltre previste misure riguardanti i parchi nazionali e i siti di importanza comunitaria. Tra queste, viene stabilito che i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti, nel cui territorio ricadono interamente i siti di importanza comunitaria (SIC), effettuano le valutazioni di incidenza (VINCA) di taluni interventi edilizi: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con incrementi volumetrici o di superfici coperte inferiori al 20% delle volumetrie o delle superfici coperte esistenti.

**SETTORE AGRICOLO.** Il disegno di legge Stabilità 2016 interviene sul settore agricolo prevalentemente con disposizioni di carattere fiscale. In primo luogo vengono esentati dal pagamento dell'Imu:

- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina, come individuati ex lege;
- i terreni agricoli e posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ubicati nei comuni delle isole minori indipendentemente, dunque, dal possesso e dalla conduzione da parte di specifici soggetti;
- i terreni agricoli con specifica destinazione, ossia con immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile, dunque indipendentemente in tal caso da ubicazione e possesso. È prevista la presunzione che le produzioni agro energetiche sono produttive di reddito agrario se contenute entro limiti predefiniti, mentre in caso contrario si utilizza il coefficiente di redditività del 25% dell'ammontare dei corrispettivi



## EFFICIENZA ENERGETICA, UNA GUIDA DA MCE LAB

L'impronta ecologica dell'uomo inizia tra le mura domestiche e dei posti di lavoro. Per raggiungere gli obiettivi stabiliti nei giorni scorsi alla **COP21**, a Parigi, è necessario, quindi, agire sull'**efficienza energetica** degli edifici residenziali, pubblici e commerciali. Le stime, al 2020, di penetrazione delle soluzioni per l'efficienza energetica residenziale, prevedono un potenziale **risparmio** dell'8,5% per il fabbisogno elettrico e del 95% per il fabbisogno termico. Non sempre, però, è facile trovare la soluzione più idonea alle nostre esigenze, sul mercato, capirne i vantaggi

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



e il risparmio sia in termini energetici sia economici.

Per orientare i consumatori nella ricerca di soluzioni presenti sul mercato, **MCE Lab** propone una guida che illustra in modo sintetico e immediato le tecnologie domestiche per l'**efficienza energetica**. Dalle fonti **rinnovabili** a tecnologie capaci di integrare più soluzioni. Soluzioni che abbozzano l'entità dell'investimento economico, dei tempi di recupero e possibilità di ottimizzazione dello stesso negli anni.

PER SCARICARE LA GUIDA [CLICCA QUI](#)



## DISPOSIZIONI IN MATERIA AMBIENTALE PER PROMUOVERE MISURE DI GREEN ECONOMY E PER IL CONTENIMENTO DELL'USO ECCESSIVO DI RISORSE NATURALI: APPROVATO IL COLLEGATO AMBIENTALE

La Camera ha approvato in via definitiva il cosiddetto **Collegato Ambientale**, cioè il Ddl

recante "disposizioni in materia ambientale per promuovere **misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali**", che era già stato approvato dal Senato e che dunque ha concluso il suo iter ed ora è legge dello Stato.



Il Collegato contiene disposizioni che riguardano moltissime materie: valutazione di impatto ambientale, gestione dei rifiuti, blue economy, prevenzione del dissesto idrogeologico, **mobilità** sostenibile e **appalti verdi**, nonché norme volte a favorire il riuso dei materiali.

Una sintesi delle misure

### **Bonifica amianto: via al credito d'imposta del 50%**

Vengono introdotti incentivi per le imprese, attraverso il **credito d'imposta del 50%** delle spese sostenute e ripartito in tre quote annuali, a favore dei titolari di reddito d'impresa che effettuano, nell'anno 2016, interventi di bonifica dell'amianto su beni e strutture produttive. L'investimento dovrà essere di **almeno 20.000** euro e avvenire sul territorio italiano. Limite di spesa complessivo della misura: 5,667 milioni di euro per ciascuno degli anni 2017, 2018 e 2019. Servirà un decreto attuativo da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge. Viene inoltre istituito un apposito fondo per promuovere la realizzazione di interventi di bonifica di **edifici pubblici**, con una dotazione finanziaria di 5,536 milioni di euro per l'anno 2015 e di 6,018 milioni di euro per ciascuno degli anni 2016 e 2017. Anche qui servirà un decreto attuativo del MinAmbiente.

### **Fine vita fotovoltaico**

Si prevede che i sistemi di gestione dei rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE) adottino per i pannelli fotovoltaici immessi sul mercato successivamente alla data di entrata in vigore della disposizione **un sistema di garanzia** finanziaria e un sistema di **geolocalizzazione** delle medesime tipologie

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



di quelle richieste dal gestore dei servizi energetici (GSE) nel disciplinare tecnico adottato nel mese di dicembre del 2012 per il recupero e il riciclo dei moduli fotovoltaici a fine vita.

### **Biomasse e biogas: via libera all'uso dei sottoprodotti da lavorazione olio e zucchero**

I sottoprodotti della trasformazione degli zuccheri tramite fermentazione e i sottoprodotti della lavorazione o raffinazione di oli vegetali sono inseriti nell'elenco dei sottoprodotti utilizzabili negli impianti a biomasse e biogas ai fini dell'accesso ai meccanismi di incentivazione

### **35 milioni per ciclabili, car pooling e mobilità sostenibile nelle città**

I comuni con più di 100mila abitanti, anche in associazione, potranno presentare progetti per limitare traffico e inquinamento, che il governo finanzia con 35 milioni di euro complessivi. I fondi saranno destinati a incentivare "iniziative di mobilità sostenibile, incluse iniziative di **piedibus, di car-pooling, di car-sharing, di bike-pooling e di bike-sharing**, la realizzazione di percorsi protetti per gli spostamenti, anche collettivi e guidati, tra casa e scuola, a piedi o in bicicletta, di laboratori e uscite didattiche con mezzi sostenibili, di programmi di educazione e sicurezza stradale, di riduzione del traffico, dell'inquinamento e della sosta degli autoveicoli in prossimità degli istituti scolastici".

Si stanziavano **5 milioni l'anno** alla Regione-Emilia Romagna per il completamento del corridoio europeo EUROVELO 7, la riqualificazione ad uso ciclopedonale del vecchio **tracciato ferroviario dismesso Verona-Bologna**.

Grazie a modifiche normative chi usa la bici per andare al lavoro godrà dell'estensione dell'**assicurazione Inail in caso di incidente**.

### **Acquisti verdi della pubblica amministrazione**

Sarà più semplice per la Pubblica amministrazione fare acquisti verdi (Green Public Procurement). Le aziende in possesso di certificazione ambientale EMAS o Uni En Iso 14001 godranno di una riduzione della garanzie necessarie per accedere agli appalti per la fornitura di beni e servizi ecologici. Vengono inoltre delineati **Criteri Ambientali Minimi** da garantire nelle forniture all'amministrazione pubblica di pc, stampanti, carta per fotocopie, condizionatori, cartucce e toner, servizi per la ristorazione, pulizie.

Le lampade di **tutti i semafori** dovranno essere sostituite con **LED**, a consumo molto ridotto.

Per promuovere l'**economia circolare**, vengono agevolati gli accordi tra enti pubblici, aziende, associazioni per utilizzare, nella produzione, materiali di scarto e post-consumo. Le aziende in grado di fare innovazione, utilizzando nella produzione materiali provenienti dalla raccolta differenziata e dal disassemblaggio di prodotti scartati, potranno avere incentivi e credito d'imposta.

### **Un fondo per il rischio idrogeologico**

Viene istituito un fondo di 10 milioni di euro (per l'anno finanziario 2014) e previsto un capitolo di spesa al MinAmbiente a disposizione dei Comuni, per rimuovere o **demolire opere e immobili realizzati in aree a rischio** idrogeologico elevato, in difformità o in assenza del permesso di costruire. Viene inoltre istituito un fondo per la progettazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico. La tutela dell'assetto idrogeologico entra nella fase di progettazione di ogni opera.

### **Rifiuti**



Con varie misure viene penalizzato il conferimento in discarica, incentivata la raccolta differenziata, promossa la riduzione dei rifiuti non riciclati, del compostaggio domestico e di comunità (ospedali, mense, quartieri, ecc).

Si introduce il **divieto di gettare**, in strada, **mozziconi di sigaretta**, gomme da masticare e altri piccoli rifiuti, come fazzoletti e scontrini, i Comuni dovranno installare posacenieri.

Torna il **"vuoto a rendere" volontario e sperimentale** nei bar e ristoranti, per i produttori di birra e di acqua minerale.

### **Oil Free Zone**

I Comuni, anche in associazione tra loro, potranno istituire delle Oil Free Zone: "un'area territoriale nella quale, entro un determinato arco temporale e sulla base di specifico atto di indirizzo adottato dai comuni del territorio di riferimento, si prevede la progressiva sostituzione del petrolio e dei suoi derivati con energie prodotte da fonti rinnovabili".

### **Strategia delle Green Community**

Nasce la "Strategia delle Green Community", **comunità rurali e montane che si votano alla sostenibilità**. Tra i pilastri delle azioni che queste comunità potrebbero intraprendere: gestione integrata e certificata del patrimonio agro-forestale, anche tramite lo scambio dei crediti derivanti dalla cattura dell'anidride carbonica, la gestione della biodiversità e la certificazione della filiera del legno; gestione integrata e certificata delle risorse idriche; produzione di energia da fonti rinnovabili locali; sviluppo di un turismo sostenibile, capace di valorizzare le produzioni locali; costruzione e gestione sostenibile; efficienza energetica e integrazione intelligente degli impianti e delle reti; sviluppo sostenibile delle attività produttive; integrazione dei servizi di mobilità.

### **Un nuovo marchio volontario "Made Green in Italy"**

Si istituisce un nuovo marchio volontario "Made Green in Italy" per indicare e comunicare l'impronta ambientale dei prodotti. Chi compra potrà privilegiare il "chilometro zero" certificato e le produzioni agricole e industriali sostenibili.

**PER SCARICARE IL TESTO DI LEGGE [CLICCA QUI](#)**

### **LINEE GUIDA PER UTILIZZARE AL MEGLIO I FONDI UE**

**La Commissione europea ha pubblicato le linee guida per aiutare i funzionari pubblici in tutta l'UE a identificare ed evitare gli errori più frequenti in materia di appalti pubblici di progetti cofinanziati dal Fondo strutturale europeo e dal Fondo per gli investimenti.** In linea con



l'iniziativa per un "bilancio dell'UE focalizzato sui risultati", la Commissione agisce per garantire che i soldi dei contribuenti siano spesi in modo efficiente e trasparente. Obiettivo delle linee guida, destinate principalmente ai funzionari pubblici che si occupano di appalti, è quello di agevolare l'attuazione dei programmi operativi e incoraggiare l'adozione di buone prassi.

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



Nel documento sono inoltre presenti buone pratiche, esempi concreti, spiegazioni su temi specifici, studi di casi e modelli, oltre che elementi interattivi con link ai pertinenti testi legislativi e ad altri documenti utili.

**PER SCARICARE LA GUIDA [CLICCA QUI](#)**



## **RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO E ACS: PER SINGOLI MIGLIORAMENTI IL CONDOMINIO DOVRÀ RICALCOLARE I MILLESIMI**

Il D.Lgs. 102/2014, all'art. 9 comma 5 lettera d), ha stabilito che la norma da seguire per la suddivisione delle spese di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria dei condomini dotati di impianti

termici centralizzati debba essere **la norma UNi10200**.

La prima versione risale al 1993, aggiornata nel 2005, completamente rivista nel 2013 e di nuovo aggiornata nel 2015. **L'ultima versione della norma prevede la ripartizione delle spese in base ai consumi volontari e involontari.**

I **consumi volontari** rappresentano il prelievo di energia dalla rete di distribuzione del condominio e sono quantificati in base alle letture degli apparecchi di contabilizzazione installati in ogni unità immobiliare. I **consumi involontari** rappresentano invece le dispersioni di calore dovute essenzialmente alla rete di distribuzione e devono essere suddivisi in base ai millesimi di fabbisogno di ogni appartamento. Quindi il primo passo per poter applicare correttamente la norma UNi10200:2015 è procedere con il calcolo dei fabbisogni di riscaldamento e di quelli per l'acqua calda sanitaria di ogni singolo appartamento.

Ma cosa succede se poi, una volta eseguito il calcolo dei fabbisogni, qualche condòmino effettua migliorie nella propria abitazione, come ad esempio la realizzazione di un cappotto interno o l'isolamento della copertura mansardata?

Il fabbisogno energetico per il riscaldamento della sua unità immobiliare subirà una riduzione, in qualche caso in misura anche drastica. **Conseguentemente dovrebbero calare anche i millesimi di fabbisogno e la spesa che deve sostenere per i consumi involontari in base al ricalcolo dei nuovi millesimi.** Tuttavia tale procedura di ricalcolo dei millesimi di fabbisogno non è automatica e non vi è alcuna norma che imponga la variazione sistematica dei millesimi a fronte di un intervento di miglioria di un singolo condòmino.

In merito il Comitato Termotecnico Italiano si è così espresso:

Il CTI non ha competenze su una materia più di diritto condominiale che termotecnico. La tematica infatti rientra nell'ambito del codice civile e proprio per tale ragione l'attuale UNI 10200 (versione 2015) non specifica quali siano le condizioni di calcolo per il fabbisogno (situazione attuale o originale). Pertanto ad oggi la norma lascia di fatto la libertà di scelta a chi effettua il calcolo di ripartizione. Poi ci sono le

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



"indicazioni" degli esperti che sono da intendersi come dei suggerimenti dettati dall'esperienza. Non confondiamo ciò che dice la norma da ciò che è suggerimento dell'esperto in materia.

In ogni caso è da tener presente l'art. 69 delle disposizione attuative del Codice Civile che recita quanto segue:

*I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condòmino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:*

1 - quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2 - quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condòmino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

Pertanto un criterio corretto per la revisione dei millesimi di fabbisogno del condominio che "soddisfi" anche le disposizioni contenute nel Codice Civile, **dovrebbe contemplare il ricalcolo dei millesimi solo su richiesta del condòmino e a condizione che ne consegua una riduzione dei suoi millesimi di almeno il 20%.** Se l'intervento riguarda invece tutto il condominio e/o le relative parti condominiali, il ricalcolo dovrebbe essere sempre eseguito. In ogni caso, data la mancanza di normativa specifica o di giurisprudenza che chiarisca la procedura da seguire, la scelta di come procedere a seguito di variazioni più o meno sostanziali nei millesimi di fabbisogno ricade necessariamente sul condominio.

## UNA GUIDA DEI VIGILI DEL FUOCO AIUTA AD INTERPRETARE I SEGNI LASCIATI DAGLI INCENDI

L'investigazione sulle cause d'incendio o di esplosione è un'attività che richiede particolari conoscenze multidisciplinari, quali quelle relative al "fenomeno incendio" o quelle sul comportamento al fuoco dei materiali e delle strutture.



L'investigazione antincendio è, inoltre, resa complessa non solo dalla natura distruttiva dell'evento su cui si indaga, che vede gli investigatori operare su scenari caratterizzati da livelli di danneggiamento delle strutture

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



e dei materiali tali da non consentire una ricostruzione dello stato dei luoghi, ma anche della carenza di strumenti uniformi per la ricerca delle cause di incendi e di esplosione.

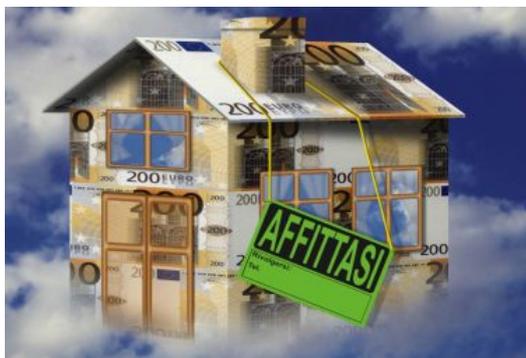
Il Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, con la finalità di fornire un ausilio al personale chiamato a svolgere l'attività investigativa, ha pubblicato questo documento, relativo alla 'semiotica degli incendi', che analizza specifici scenari incidentali.

La pubblicazione mira a rintracciare i "segni" lasciati da un incendio, prediligendo un approccio sintetico e il più possibile orientato a fornire soluzioni pratiche.

**PER SCARICARE LA GUIDA [CLICCA QUI](#)**

## SCONTO IRPEF 20% PER CHI ACQUISTA E AFFITTA A CANONE CONCORDATO: IN GAZZETTA LE REGOLE ATTUATIVE

Sulla Gazzetta Ufficiale n.282 del 3 dicembre 2015, è stato pubblicato il decreto 8 settembre 2015 dei



ministeri delle Infrastrutture e dell'Economia e Finanze, recante "Modalità di attuazione e procedure di verifica ai sensi dell'articolo 21, comma 6, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, in materia di deduzione per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di unità immobiliari da destinare alla locazione".

L'articolo 21 del decreto Sblocca Italia (DL n. 133/2014, convertito con modificazioni nella legge n. 164/2014),

in  
evidenza

prevede una deduzione dal reddito del 20 per cento a favore di chi, al di fuori di un'attività commerciale, acquista dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 un alloggio da un'impresa di costruzione o di ristrutturazione per destinarlo alla locazione a canone concordato per una durata minima di otto anni.

La deduzione spetta anche nel caso in cui sia lo stesso contribuente a sostenere le spese per la costruzione dell'immobile su una propria area edificabile, ovvero nel caso di acquisto o realizzazione di ulteriori abitazioni da destinare alla locazione.

Per il riconoscimento della deduzione sono previste alcune condizioni, tra cui: l'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale; non deve essere accatastata tra le abitazioni di "lusso"; non deve trovarsi in una zona agricola; deve avere prestazioni energetiche certificate in classe A o B; il locatore e il locatario non devono essere parenti in primo grado.

Il decreto ministeriale pubblicato oggi in Gazzetta Ufficiale definisce le **ulteriori modalità attuative**, fornendo ai contribuenti un'informazione completa sui soggetti legittimati, sui titoli abilitanti, sui termini previsti e sugli adempimenti amministrativi necessari per usufruire della deduzione.

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



**LIMITE MASSIMO DI 300.000 EURO.** La deduzione introdotta con la legge Sblocca Italia spetta nella misura del 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile nel limite massimo di 300.000 euro (deduzione massima: 60.000 euro), ed è ripartita per un periodo di otto anni con quote annuali di pari importo.

E' possibile ottenere la deduzione in tre casi:

1. acquisto di immobili a destinazione residenziale di nuova costruzione ovvero oggetto di ristrutturazione edilizia cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie ovvero da quelle che hanno effettuato i predetti interventi;
2. costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori; in tal caso le spese di costruzione su cui calcolare la deduzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori;
3. acquisto o realizzazione di "ulteriori" unità immobiliari da destinare alla locazione.

È possibile, per un singolo contribuente, beneficiare della deduzione anche sommando i tre casi, fermo restando il limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.

**LE CONDIZIONI PER BENEFICIARE DELLO SCONTO FISCALE.** Queste le condizioni richieste per poter usufruire dello sconto fiscale:

- l'immobile, entro sei mesi dall'acquisto (o dalla costruzione su area edificabile già posseduta dal contribuente prima dell'inizio dei lavori) o dal termine dei lavori di costruzione, deve essere dato in locazione per almeno otto anni continuativi; tuttavia, il beneficio non si perde nel caso in cui la locazione si interrompa, per motivi non imputabili al locatore, ed entro un anno venga stipulato un nuovo contratto;
- l'immobile deve avere destinazione residenziale e non appartenere alle categorie catastali A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- l'immobile non deve essere ubicato nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli (zone omogenee classificate E ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968);
- l'immobile deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- il canone di locazione non deve essere superiore a quello previsto per le locazioni a canone concordato, per quelle in edilizia convenzionata, ovvero a canone speciale;
- tra locatore e locatario non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado.

**CESSIONE IN USUFRUTTO.** Le persone fisiche non esercenti attività commerciale possono cedere in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, le unità immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale, a condizione che venga mantenuto il vincolo alla locazione e che il corrispettivo di usufrutto non sia superiore all'importo dei canoni di locazione.

**PER SCARICARE IL DECRETO [CLICCA QUI](#)**

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



## LINEE GUIDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE



L'Associazione bancaria italiana, Assovib, il Collegio nazionale degli agrotecnici e degli agrotecnici laureati, il Collegio nazionale dei periti agrari e dei periti agrari laureati, il Consiglio nazionale degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori, il Consiglio dell'Ordine nazionale dei dottori agronomi e dottori forestali, il **Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati**, il Consiglio nazionale degli ingegneri, il Consiglio nazionale dei periti industriali e dei periti industriali laureati e Tecnoborsa, parti firmatarie del protocollo di intesa per lo sviluppo del mercato delle valutazioni immobiliari, sottoscritto a Roma il 25 novembre 2010, alla luce delle revisioni normative e/o regolamentari nonché delle più recenti pubblicazioni relative agli standard di valutazione internazionali ed europei e in virtù dei contributi e delle osservazioni ricevute da parte dei *stakeholders* interessati, lo scorso 14 dicembre 2015, hanno condiviso **l'aggiornamento delle Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie nell'ottica di:**

- concorrere a modernizzare il mercato italiano delle valutazioni, rendendolo più efficiente, dinamico ed integrato a livello europeo mediante l'aggiornamento a principi e standard, internazionalmente riconosciuti, che consentono di eseguire valutazioni degli immobili improntate a criteri di massima trasparenza, certezza ed economicità;
- tenere conto delle disposizioni di vigilanza previste dal Regolamento Ue n. 575/2013 del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi nonché della Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17, in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali.

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

## NORME TECNICHE PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI A GAS

Nella Gazzetta Ufficiale n. 282 del 3 dicembre 2015 è stato pubblicato il **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 30 settembre 2015**, che reca *"Approvazione delle norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza relativamente ai materiali, agli apparecchi, alle installazioni e agli impianti alimentati con gas combustibile e all'odorizzazione del gas"*.



Il provvedimento attua la L. 06/12/1971, n. 1083 (*Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile*), la quale prescrive all'art. 1 che, per esigenze di salvaguardia della sicurezza, tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico ed usi similari devono essere realizzati secondo le regole specifiche della *"buona tecnica"*.

È la stessa L. 1083/1971, all'art. 3, a chiarire che si considerano conformi alle regole della *"buona tecnica"* per la sicurezza i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile per uso domestico **realizzati secondo le norme specifiche per la sicurezza pubblicate dall'ente nazionale di**

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



**unificazione (UNI)** in tabelle con la denominazione "UNI-CIG". Dette norme sono approvate con decreto del Ministro per l'industria, il commercio e l'artigianato (ora Ministro dello sviluppo economico).

Il provvedimento attua altresì il D.P.R. 15/11/1996, n. 661 (*Regolamento per l'attuazione della direttiva 90/396/CEE concernente gli apparecchi a gas*) il quale tratta, tra gli altri, gli apparecchi utilizzati per la cottura, il riscaldamento, la produzione di acqua calda, il raffreddamento, l'illuminazione ed il lavaggio, che bruciano combustibili gassosi e hanno una temperatura normale dell'acqua, se impiegata, non superiore a 105 gradi centigradi, cui sono assimilati i bruciatori ad aria soffiata nonché i corpi di scambio di calore destinati ad essere attrezzati con tali bruciatori (*art. 1, comma 1, lettera a*). Secondo il D.P.R. 661/1996 in questione, gli apparecchi di cui sopra devono soddisfare i requisiti essenziali che sono loro applicabili, e che figurano nell'Allegato I del D.P.R. 661/1996; si presumono conformi ai suddetti requisiti essenziali gli apparecchi e dispositivi fabbricati in conformità:

- alle norme nazionali che li riguardano e che recepiscono le norme armonizzate i cui riferimenti sono pubblicati nella Gazzetta ufficiale delle Comunità europee;
- alle norme nazionali che li riguardano, nei settori in cui norme armonizzate non siano state ancora emanate.

Anche le norme previste dal D.P.R. 661/1996 sono individuate con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato (ora Ministro dello sviluppo economico), nonché di concerto con il Ministro dell'interno per quanto riguarda gli aspetti relativi alla sicurezza degli incendi. Ai fini di cui alla L. 1083/1971, per gli apparecchi trattati dal D.P.R. 661/1996 sopra elencati, si considerano regole specifiche di buona tecnica per la sicurezza unicamente quelle previste dal medesimo D.P.R. 661/1996. Il provvedimento contiene altresì in allegato un **elenco riepilogativo delle norme tecniche approvate ai sensi della L. 1083/1971 e del D.P.R. 661/1996, da ritenersi tuttora valide.**

**PER CONSULTARE IL DECRETO [CLICCA QUI](#)**

## **NUOVE CREDENZIALI PER IL DURC ONLINE, NECESSARIE PER OPERARE IN EDILIZIA**

L'INAIL, con la sua Circolare n. 81/2015 fornisce le indicazioni relative alle nuove modalità di accesso ai servizi on line.

**I servizi saranno infatti accessibili esclusivamente tramite le nuove credenziali dispositive basate sul codice fiscale del rappresentante legale della ditta o di un suo delegato "delegato ai servizi",** non più tramite

codice ditta e password. E' inoltre stato creato il profilo "Datore di lavoro" per l'accesso esclusivo ai servizi online per la presentazione delle denunce di infortunio e malattia professionale e delle dichiarazioni previste dalla vigente normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Le vecchie utenze "codice ditta" e le nuove utenze "legale rappresentante ditta" continueranno a coesistere **fino al 30 aprile 2016** al fine di contenere i disagi connessi alla transizione al nuovo sistema.



**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



**Dal 1 settembre 2016, invece, saranno disattivate tutte le utenze generiche e quindi non sarà possibile accedere più ad alcun servizio online.**

L'INAIL mette a disposizione degli utenti esterni un Contact Center Multicanale attraverso il numero verde gratuito da rete fissa 803.164 o attraverso il numero a pagamento 06/164.164 da rete mobile per avere informazioni di carattere generale. Inoltre si possono richiedere informazioni sull'utilizzo dei servizi online e approfondimenti normativi e procedurali su "Inail risponde" (disponibile nell'area Contatti del portale [www.inail.it](http://www.inail.it)).

**PER SCARICARE LA CIRCOLARE INAIL [CLICCA QUI](#)**



### **DISPONIBILE LA NUOVA VERSIONE DEL SOFTWARE DOCET CON POSSIBILITÀ DI REDIGERE L'APE**

**E' disponibile DOCET v.3, versione aggiornata del software DOCET coerentemente con le nuove norme tecniche, i decreti attuativi contenenti prescrizioni e requisiti minimi degli**



**edifici, DM 26 giugno 2015 e le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici: UNI TS 11300-1-2 (revisione 2 ottobre 2014), UNI TS 11300-3 (25 marzo 2010), UNI TS 11300-4 (10 maggio 2012).**

DOCET v.3 è uno strumento di simulazione a bilanci mensili indirizzato ai tecnici e agli operatori del settore edilizio, utilizzabile solo per la certificazione energetica degli edifici residenziali esistenti, con superficie utile inferiore o uguale a 200 m<sup>2</sup>, siano essi singole unità immobiliari o singoli appartamenti in edifici condominiali.

Il software DOCET v.3 è stato predisposto ENEA in collaborazione con l'Istituto per le Tecnologie della Costruzione del CNR, come espressamente previsto dal DM 26 giugno 2015, ed è classificato come "Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio", secondo il livello di approfondimento "Metodo semplificato", per facilitare l'inserimento dei dati da parte di utenti anche senza specifiche competenze, definendo un'interfaccia che consente di qualificare dal punto di vista energetico edifici esistenti, in modo semplice e riproducibile. Esso prevede la valutazione della prestazione energetica dell'edificio a partire dai dati di ingresso ricavati da indagini svolte direttamente sull'edificio esistente, per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrata da banche dati o abachi nazionali.

**PER SCARICARE DOCET 3 [CLICCA QUI](#)**

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



in  
evidenza

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE: PUBBLICATA LA UNI 11612:2015 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

La Commissione Tecnica Commercio dell'Ente Italiano Normazione ha pubblicato la norma UNI 11612:2015 sulla **stima del valore di mercato** degli immobili che, assieme alla UNI 11558:2014 sul **valutatore immobiliare**, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare.

La norma volontaria si è conformata a principi nazionali e internazionali, standardizzati e oggettivi relativi alla valutazione degli immobili, rivolgendosi all'ampia platea di operatori del settore quali professionisti, istituti di credito, investitori e cittadini.

La **definizione di Valore di Mercato** è già stata definita dal Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013:

Il **Valore di Mercato** è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La norma UNI 11612:2015 – **Stima del valore di mercato degli immobili** prevede:

1. L'adozione degli Standard Estimativi Internazionali, Europei, Nazionali oltre alle Linee Guida ABI;
2. L'applicazione dei procedimenti Market, Income e Cost Approach;
3. L'utilizzo di Comparabili veri e riscontrabili ovvero Prezzi e Caratteristiche di immobili simili;
4. L'incarico ai Valutatori Immobiliari di cui alla norma UNI 11558 con relativa certificazione delle competenze;
5. I contenuti delle lettere d'incarico;
6. Le fasi del processo valutativo;
7. Le indagini di mercato;
8. Le modalità di redazione del Rapporto di Valutazione;

Si tratta di un cambiamento che getta una concreta svolta per un settore che per il 2016 potrebbe rivelarsi un anno particolarmente attivo.

la norma può essere acquistata solo ed esclusivamente attraverso l'UNI, anche on-line sul sito [www.uni.com](http://www.uni.com)





# NEWS FISCALI

## DALL'AGENZIA ENTRATE UN'APP FISCALE PER SMARTPHONE E TABLET



L'Agenzia Entrate ha reso disponibile, per tutti i cittadini, un'APP per accedere a una serie di servizi ad hoc direttamente sul proprio smartphone o tablet.

In questo modo, i contribuenti potranno andare in ufficio evitando di fare la coda con il web-ticket dell'Agenzia, vedere i tempi di attesa del proprio turno e chiedere l'abilitazione e il Pin per Fisconline ed Entratel, i servizi telematici delle Entrate. Per gli utenti già registrati, invece, sarà possibile consultare le informazioni contenute nel proprio cassetto fiscale, come ad esempio i versamenti effettuati tramite modello F24 e le dichiarazioni fiscali presentate, e accedere a una serie di funzioni utili come il cambio password e il recupero password iniziale. Per permettere a tutti di prendere confidenza col nuovo strumento, sul canale YouTube dell'Agenzia, è stato pubblicato un video tutorial che spiega in modo semplice e veloce come funziona in pratica la nuova app.

PER SCARICARE L'APP [CLICCA QUI](#)  
PER VEDERE IL VIDEO TUTORIAL [CLICCA QUI](#)

## L'ACQUISTO DEI BENI IN LISING

L'acquisto di un cespite da parte di un professionista può avvenire mediante l'acquisizione in



proprietà o mediante la stipula di un contratto di leasing. Il leasing è il contratto col quale una parte

- locatore - concede a un'altra - conduttore - il godimento di un bene strumentale a fronte di un corrispettivo periodico; al termine del contratto il locatore può riconoscere alla controparte il diritto di riscattare il bene acquisendone la proprietà.

I contratti di leasing si distinguono in:

- **leasing finanziario**, in cui il locatore concede in locazione un

bene acquistato o fatto produrre su richiesta del conduttore a fronte del pagamento di un canone periodico. L'utilizzatore si assume tutti i rischi tipici connessi alla proprietà del bene e al termine della locazione può acquisirne la proprietà esercitando il diritto di riscatto;



Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



- **leasing operativo**, più simile al noleggio, che non comporta l'assunzione di alcun rischio e che non prevede la possibilità d'acquisto al termine del contratto. Il bene è concesso in locazione dallo stesso produttore il quale fornisce al conduttore tutta una serie di servizi accessori.

Il leasing risulta dunque conveniente laddove il professionista voglia da un lato finanziare l'acquisizione del bene senza anticipare l'esborso dell'intero prezzo e l'intera iva, che vengono invece spalmati pro quota per la durata del contratto, dall'altro dove il professionista voglia riservarsi la possibilità di non riscattare la proprietà del bene al termine del contratto restituendolo al concedente, ipotesi oggi assai interessante per quei cespiti soggetti a una rapida obsolescenza.

**Da un punto di vista fiscale la deducibilità dei canoni per l'acquisizione di beni strumentali in leasing, a prescindere dalla durata del contratto, avviene per la generalità dei beni mobili in un lasso di tempo che non può essere inferiore a metà del periodo d'ammortamento previsto dai coefficienti ministeriali, nell'intero periodo d'ammortamento per i veicoli a deducibilità limitata (4 anni dunque), in un periodo non inferiore a 12 anni per i beni immobili.**

A parte dunque per le auto, dove il periodo di deducibilità fiscale è equiparato in 4 anni, il leasing consente solitamente di dedurre il costo di acquisizione del cespite in un periodo inferiore rispetto all'acquisto in proprietà. Volendo fare un esempio un professionista che acquistasse il nuovo arredamento dello studio in proprietà, fiscalmente potrebbe dedurre il costo in circa 7 anni; stipulando invece un contratto di leasing per l'arredamento della durata di almeno 3 anni e mezzo (1/2 di 7 anni) il professionista potrebbe dedurre la medesima spesa in un periodo assai minore, decidendo altresì al termine del contratto se acquisirne definitivamente la proprietà. Ovviamente, trattandosi di pagamento rateale, è prevista la corresponsione di interessi che, a seconda del tasso applicato, rappresentano una variabile di non poco conto.

## DETRAZIONE FISCALE PER L'ACQUISTO DI UN BOX PERTINENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE, IL BONIFICO

La detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di un box pertinenziale di nuova costruzione, sino all'importo di 96mila euro, opera sui costi attestati dal costruttore e non sul prezzo del box. Tra i requisiti indispensabili per beneficiarne, è previsto il pagamento tramite apposito bonifico bancario che riporti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il codice fiscale o la partita Iva del costruttore.

## TABELLE ACI 2016 PER RIMBORSO DIPENDENTI

Sul Supplemento Ordinario n. 66 della Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 2015 n. 291 sono state pubblicate le **tabelle nazionali** dei costi chilometrici di esercizio di autoveicoli e motocicli elaborate dall'**ACI**, relative al **periodo d'imposta 2016**.



Si tratta dei valori in base ai quali viene effettuato il calcolo dei rimborsi spettanti ai dipendenti e professionisti che utilizzano il proprio mezzo di trasporto, auto o moto che sia, per attività di lavoro, e quello della remunerazione aggiuntiva alla retribuzione principale del dipendente al quale, eventualmente, l'azienda eroga beni e servizi a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle esistenti sul mercato.

La lettura delle tabelle ACI è molto facile: per ogni singolo modello nella penultima colonna è indicato il costo chilometrico da rimborsare al dipendente, nell'ultima colonna è invece segnato il valore del fringe benefit annuale da riportare nella dichiarazione. Come sempre, il costo chilometrico ipotizza una percorrenza annua di 15mila chilometri. Sul sito dell'ACI sono presente uno strumento online che consente di calcolare il rimborso chilometrico, semplicemente inserendo i dati del veicolo ([CLICCA QUI PER ACCEDERE](#)).

PER SCARICARE LE TABELLE [CLICCA QUI](#)

### DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE I "QUADERNI" DELL'OMI 2015:

Si presenta con un unico numero la **pubblicazione "QUADERNI DELL'OSSERVATORIO –Appunti di economia immobiliare"** edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



La pubblicazione scandaglia diversi temi, suddivisi nelle sezioni "Ricerche e Analisi" e "Commenti e Riflessioni". La prima parte spazia tra la riforma del sistema estimativo catastale e la potenzialità informativa degli archivi della pubblicità immobiliare per un nuovo studio statistico sulle compravendite dei terreni. La seconda parte invece descrive il legame tra le compravendite del settore residenziale e i mutui, un focus sul saggio di capitalizzazione.

PER SCARICARE LA PUBBLICAZIONE [CLICCA QUI](#)

**PEC**

*Posta Certificata*

### DAL 1° GIUGNO 2016 CARTELLE NOTIFICATE ESCLUSIVAMENTE VIA PEC AD IMPRESE E PROFESSIONISTI ISCRITTI AD ALBI O ELENCHI

Con l'entrata in vigore, il 22 ottobre 2015, del decreto legislativo n. 159/2015 sono cambiate le **norme** in tema di **riscossione**.

In particolare l'articolo n. 14 del dlgs stabilisce che, in caso di imprese individuali o costituite in forma societaria e professionisti iscritti in albi o elenchi, la **notifica delle cartelle di pagamento** avverrà a decorrere dal **1° giugno 2016**, esclusivamente tramite l'indirizzo di **Posta Elettronica Certificata (PEC)** reperito dai concessionari anche tramite consultazione dell'indice nazionale **INI-PEC**.

Nel caso in cui l'indirizzo PEC risulti inattivo o non valido, l'atto dovrà essere depositato presso la Camera di Commercio territorialmente competente, il relativo avviso sarà pubblicato sul sito internet del medesimo ufficio e al destinatario sarà inviata un'apposita raccomandata con avviso di ricevimento.

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



Nei confronti delle persone fisiche in possesso di una casella PEC, tale modalità di notifica sarà utilizzabile soltanto in caso di espressa richiesta del contribuente stesso.

## INTERESSI LEGALI ALLO 0,2% A PARTIRE DAL 1° GENNAIO 2016

**Il saggio di interesse legale scende allo 0,2% in ragione d'anno a partire dal 1° gennaio 2016.** E' quanto stabilito dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 11 dicembre 2015, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 15 dicembre 2015, n. 291, che modifica la misura del saggio degli interessi legali di cui all'[art. 1284](#) del codice civile.

**PER CONSULTARE LA TABELLA DEL SAGGIO DI INTERESSE LEGALE DAL 1942 A OGGI [CLICCA QUI](#)**

## STUDI DI SETTORE : PUBBLICATO IL SOFTWARE "SEGNALAZIONI 2015"

I contribuenti possono comunicare all'Amministrazione finanziaria informazioni o elementi giustificativi relativi a situazioni di non congruità, non normalità o non coerenza risultanti dall'applicazione degli studi di settore per il periodo d'imposta 2014, nonché segnalare informazioni o precisazioni relative all'indicazione in dichiarazione di cause di inapplicabilità o di esclusione dagli studi.



Con l'utilizzo del software si semplifica la fase di comunicazione e di confronto tra il contribuente e l'Amministrazione finanziaria: la preventiva analisi delle informazioni pervenute permetterà agli uffici di escludere l'attivazione di controlli per tali soggetti.

**Per accedere al servizio occorre essere registrati all'area riservata dei servizi telematici dell'Agenzia delle entrate. Il software consente di predisporre e inviare una segnalazione all'Agenzia delle entrate: i contribuenti hanno anche a disposizione una Guida per la compilazione delle segnalazioni per un corretto e facile utilizzo dell'applicazione.**

**PER ACCEDERE ALLA GUIDA PER LA COMPILAZIONE DELLA SEGNALAZIONE [CLICCA QUI](#)**

**PER ACCEDERE AL SOFTWARE "SEGNALAZIONI 2015" [CLICCA QUI](#)**



## IL FONDO DI GARANZIA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE E I LIBERI PROFESSIONISTI

Il Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese è stato istituito dall'art. 2, comma 100, lettera a), della **L. 662/1996** (Legge finanziaria per il 1997), e successivamente l'art. 15 della L. 266/1997 ha previsto che i criteri e le modalità per la concessione della garanzia e per la gestione del fondo nonché le eventuali riserve di fondi a favore di determinati settori o tipologie di operazioni fossero regolati con decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

Detto decreto è stato poi emanato con il **D.M. 31/05/1999, n. 248** (Regolamento recante criteri e modalità per la concessione della garanzia del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese), successivamente modificato dal D.M. 24/07/2002, n. 226 e dal D.M. 23/03/2011, n. 69.

Occorre poi tenere conto anche del D.M. 26/06/2012 (Modifiche ed integrazioni ai criteri e alle modalità per la concessione della garanzia del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese) e del D.M. 23/11/2012 (Nuove condizioni di ammissibilità e le disposizioni di carattere generale per l'amministrazione del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese, di cui all'art. 2, comma 100, lettera a), della legge 23 dicembre 1996 n. 662).

### IMPRESE BENEFICIARIE

In seguito, i commi 7 e 8 della L. 23/12/2004, n. 190 (Legge di stabilità 2015), hanno modificato le modalità di erogazione della garanzia del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese. Più in particolare la garanzia viene destinata non più a "piccole e medie imprese" ma ad "imprese con non più di 499 dipendenti", ed inoltre viene concessa nell'ambito delle disponibilità finanziarie del Fondo.

Tuttavia, il D.L. "Milleproroghe" 192/2012 (convertito in legge dalla L. 11/2015), ha **sospeso fino al 31/12/2015 l'efficacia della norma** (comma 7 dell'articolo 1 della citata Legge di stabilità 2015) che ha esteso alle imprese fino a 499 dipendenti la platea dei soggetti beneficiari degli interventi del Fondo, stabilendo che **le disposizioni dell'art. 39, comma 4, del D.L. 201/2011** - concernenti la platea di imprese che possono accedere al Fondo - **si applicano fino alla suddetta data del 31/12/2015 nella versione antecedente alle modifiche apportate dalla L. 190/2014.**

Sono fatte comunque salve le garanzie eventualmente concesse fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 192/2014, e cioè fino al 01/03/2015.

Successivamente, il **D.M. 29/09/2015**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 288 del 11/12/2015, è intervenuto a modifica e integrazione dell'art. 7 del Regolamento di cui al D.M. 248/1999, prevedendo l'ammissibilità alla garanzia del Fondo anche per le operazioni finanziarie riferite a quelle imprese, precedentemente escluse, appartenenti ai settori della siderurgia, dell'industria carboniera, della costruzione navale, delle fibre sintetiche, dell'industria automobilistica e dei trasporti. Il D.M. 29/09/2015 ha inoltre definito, in attuazione dell'art. 2 del D.L. 69/2013, le modalità di valutazione dei finanziamenti per l'acquisto di macchinari, impianti, beni strumentali e attrezzature ad uso produttivo, stabilendo che detta valutazione sia effettuata direttamente dal soggetto richiedente attraverso l'utilizzo del **modello di valutazione** che è reso disponibile sul sito [www.fondidigaranzia.it](http://www.fondidigaranzia.it).



## LIBERI PROFESSIONISTI

In seguito, con il **D.M. 27/12/2013**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 56 del 08/03/2014, è stata data attuazione alle disposizioni previste dall'art. 1 del D.L. 69/2013 (conv. L. 98/2013), volte al rafforzamento del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese di cui all'art. 2, comma 100, lettera a), della L. 662/1996.

In particolare le nuove disposizioni, in attuazione dell'art. 1, comma 5-bis del citato D.L. 69/2013, hanno inteso a favorire l'accesso al credito, ampliando la platea delle imprese potenziali beneficiarie della garanzia, ed hanno **esteso gli interventi del Fondo anche ai professionisti iscritti agli ordini professionali e a quelli aderenti alle associazioni professionali iscritte nell'elenco tenuto dal Ministero** ai sensi della L. 4/2013 ed in possesso dell'attestazione rilasciata ai sensi della medesima L. 4/2013.

Il D.M. 27/12/2013 ha poi introdotto in allegato nuovi criteri di valutazione delle imprese ai fini dell'accesso alla garanzia del Fondo, ricalibrati in funzione del ciclo economico e dell'andamento del mercato finanziario e creditizio.

## MICROCREDITO

L'art. 39, comma 7-bis, del **D.L. 201/2011** (conv. L. 214/2011), ha poi stabilito che una quota delle disponibilità finanziarie del Fondo sia riservata ad interventi di garanzia in favore del **microcredito** di cui all'**art. 111 del D. Leg.vo 385/1993** (Testo Unico Bancario), prevedendo altresì che con decreto del Ministro dello sviluppo economico fossero definiti la quota delle risorse del Fondo da destinare al microcredito, le tipologie di operazioni ammissibili, le modalità di concessione, i criteri di selezione nonché l'ammontare massimo delle disponibilità finanziarie del Fondo da destinare alla copertura del rischio derivante dalla concessione della garanzia di cui al presente periodo.

Il decreto attuativo in esame è stato adottato con il **D.M. 17/10/2014, n. 176**.

Si rammenta che per essere qualificati come "microcredito" ai sensi dell'art. 111 del D. Leg.vo 385/1993, i finanziamentiI devono essere:

- di ammontare non superiore a euro 25.000,00;
- non assistiti da garanzie reali;
- finalizzati all'avvio o allo sviluppo di iniziative imprenditoriali o all'inserimento nel mercato del lavoro;
- accompagnati dalla prestazione di servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio dei soggetti finanziati.

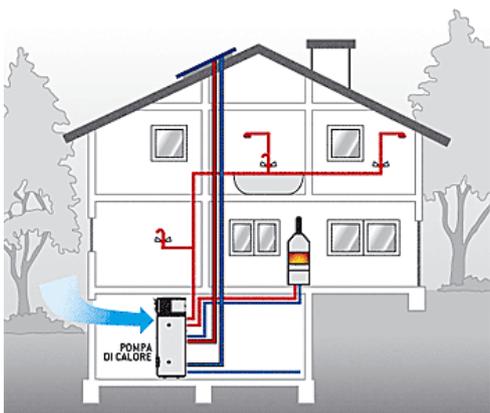
Ai sensi del successivo D.M. 17/10/2014 **sono esclusi dalle norme sul microcredito i finanziamenti ai seguenti soggetti:**

- lavoratori autonomi o imprese titolari di partita IVA da più di cinque anni;
- lavoratori autonomi o imprese individuali con un numero di dipendenti superiore alle 5 unità;
- società di persone, società a responsabilità limitata semplificata, o società cooperative con un numero di dipendenti non soci superiore alle 10 unità;
- imprese che al momento della richiesta presentino, anche disgiuntamente, requisiti dimensionali superiori a quelli previsti dall'art. 1, comma 2, lettere a) e b) del R.D. 267/1942 (Legge fallimentare), come aggiornati ai sensi del comma 3 della medesima disposizione, ed un livello di indebitamento superiore a 100.000 Euro.



Infine, da ultimo, sulla Gazzetta Ufficiale n. 27 del 03/02/2015, è stato emanato il **D.M. 24/12/2014**, che, in attuazione di quanto previsto al citato art. 39, comma 7-bis, del D.L. 201/2011, ha stabilito, con riferimento agli interventi di garanzia del Fondo in favore del microcredito destinati alla microimprenditorialità, le tipologie di operazioni ammissibili, le modalità di concessione della garanzia, i criteri di selezione delle operazioni, nonché la quota e l'ammontare massimo delle disponibilità finanziarie del Fondo da destinare alla copertura del rischio per le predette garanzie.

Il D.M. 24/12/2014 è stato modificato dal **D.M. 18/03/2015**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107 del 11/05/2015, il quale ha introdotto una procedura di **prenotazione della garanzia** (art. 4-bis, D.M. 24/12/2014) che sarà direttamente attivabile da parte dei soggetti beneficiari finali. Tale prenotazione dovrà essere effettuata per via telematica accedendo al sito internet del Fondo ([www.fondidigaranzia.it](http://www.fondidigaranzia.it)) e resterà valida per 5 giorni, durante i quali dovrà essere confermata dal soggetto finanziatore prescelto. **La modalità di accesso diretto è operativa dal 27/05/2015**, a seguito della pubblicazione - avvenuta il giorno precedente - della Circolare n. 8 da parte del Gestore del Fondo, consultabile in allegato.



## POMPE DI CALORE ELETTRICHE, LA TARIFFA AGEVOLATA D1 PER I CLIENTI RESIDENZIALI

Con la **Determinazione 20/05/2014, n. 9**, l'Autorità per l'energia elettrica ed il gas (AEEG), ha definito le modalità attuative della **sperimentazione tariffaria che consente l'applicazione della tariffa D1, su base volontaria, per i clienti domestici che utilizzano pompe di calore elettriche come unico sistema di riscaldamento delle proprie abitazioni di residenza.**

**Si ricorda in proposito che la Deliberazione 205/2014/R/eel ha previsto l'avvio di una sperimentazione tariffaria su scala nazionale (dal 01/07/2014 al 31/12/2015) rivolta ai clienti domestici in bassa tensione che rispettino i seguenti requisiti:**

- si tratti di applicazioni in locali adibiti ad abitazioni a carattere familiare o collettivo, con esclusione di alberghi, scuole, collegi, convitti, ospedali, istituti penitenziari e strutture abitative similari;
- si tratti di utenze dotate di misuratore elettronico telegestito installato e in servizio;
- utilizzino nella propria abitazione di residenza anagrafica un sistema di riscaldamento unico a pompa di calore che possiede i requisiti prestazionali minimi di cui all'Allegato H del D.M. 19/02/2007 ("decreto edifici") o, in alternativa, rispetti i criteri di ammissibilità di cui all'Allegato II del D.M. 28/12/2012 ("conto termico"), entrato in funzione non prima del 01/01/2008;
- forniscano il proprio consenso all'effettuazione di verifiche e controlli anche presso la propria abitazione;
- siano controparti di un contratto di vendita di energia elettrica con un venditore aderente.

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



**Il termine per l'adesione è stato prorogato al 31/12/2016 ad opera della Deliberaz. AEEGIS 02/12/2015, n. 582/2015/R/eel.**

Il provvedimento in oggetto approva:

- il fac-simile del modulo da utilizzare per presentare richiesta di adesione alla sperimentazione tariffaria;
- il fac-simile dell'**asseverazione che dovrà essere sottoscritta da un tecnico abilitato** qualora presso l'abitazione di residenza anagrafica del cliente sia presente, oltre alla pompa di calore elettrica, anche un generatore di calore alternativo. Con l'asseverazione il professionista deve dichiarare che i generatori di calore alternativi hanno mera funzione di integrazione della pompa di calore e sono alimentati da fonti rinnovabili oppure che il loro utilizzo è meramente riservato a situazioni di emergenza (ad es. caldaie a gas/gasolio preesistenti all'installazione della pompa di calore), anche in considerazione del fatto che il sistema unico a pompa di calore risulta da solo in grado di coprire l'intero fabbisogno termico per riscaldamento dell'abitazione.
- il fac-simile del modulo da utilizzare per richiedere di rinunciare alla sperimentazione tariffaria;
  - la check-list che ogni venditore aderente utilizza per compiere una verifica preliminare di correttezza e completezza formale delle richieste di adesione, prima di procedere a trasmettere all'impresa distributrice le informazioni minime necessarie.

**PER SCARICARE LA DETERMINAZIONE DELL'AUTORITA' PER L'ENERGIA ELETTRICA [CLICCA QUI](#)**



## **RISPARMIO ENERGETICO: COMUNICAZIONE ALL'ENEA ENTRO 90 GIORNI DAL COLLAUDO**

Per potere detrarre la spesa sostenuta per gli interventi di risparmio energetico effettuati su un immobile, è necessario inviare all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la copia dell'attestato di certificazione o di qualificazione energetica e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati. La data di fine lavori, dalla quale decorre il termine per l'invio della documentazione all'Enea, coincide con il giorno del collaudo e non con quella di effettuazione dei pagamenti (risoluzione 244/E del 2007). In base a quanto prevede il Testo unico sull'edilizia, il collaudo, se necessario in base alla tipologia di intervento realizzato, va fatto entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Se, in considerazione del tipo di intervento, non è richiesto il collaudo, il contribuente può provare la data di fine lavori con altra documentazione emessa da chi ha eseguito i lavori o dal tecnico che compila la scheda informativa. In tal caso, non è valida l'autocertificazione del contribuente (paragrafo 3.1 della circolare 21/E del 2010).

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



## REGISTRAZIONE COMODATO D'USO

Il comodato è un contratto, per sua natura gratuito, con cui una parte (comodante) consegna all'altra (comodatario) un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un periodo o un uso determinato, assumendo l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta alla scadenza del termine convenuto (articolo 1803 e seguenti del codice civile). Può essere in forma verbale o scritta. **Il contratto verbale di comodato non è soggetto all'obbligo della registrazione, salvo se enunciato in altri atti. Invece, il contratto di comodato di beni immobili in forma scritta è soggetto a registrazione in termine fisso (venti giorni), con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (attualmente pari a 200 euro, codice tributo 109T, da versare con modello F23).**

## SOSTITUZIONE INFISSI: REQUISITI PER IL BONUS FISCALE

La posa in opera di infissi esterni beneficia del "bonus ristrutturazioni" in caso di nuova installazione o, se riguarda l'intera facciata, di sostituzione con altri aventi



sagoma, materiali o colori diversi; in caso contrario, non è possibile usufruire della detrazione Irpef, in quanto l'intervento rientra nella manutenzione ordinaria, per la quale l'agevolazione spetta solo se riguarda parti comuni di edifici residenziali (circolare 57/E del 1998). **La sostituzione può comunque rientrare nell'agevolazione, qualora l'opera sia finalizzata al risparmio energetico o al contenimento dell'inquinamento acustico, anche in assenza di opere edilizie propriamente dette. In tal caso, occorre acquisire idonea documentazione (ad esempio, scheda tecnica del produttore) che attesti il possesso dei requisiti di legge, meno stringenti di quelli previsti per la detrazione Irpef al 65%.**

## DICHIARAZIONI INFEDELI E TARDIVE RAVVEDIMENTO ENTRO IL 29 DICEMBRE 2015

La legge di stabilità per il 2015 ha profondamente innovato la disciplina del ravvedimento operoso, distinguendo nettamente le ipotesi di dichiarazione integrativa (che presuppone una modifica al contenuto di una dichiarazione già presentata) e di dichiarazione tardiva, nei casi di omessa presentazione, distinguendole anche sotto il profilo delle agevolazioni in termini di sanzioni.

Nello specifico, è stata prevista la riduzione della sanzione ad un nono del minimo qualora la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avvenga entro il novantesimo giorno successivo al termine per la presentazione della dichiarazione (lettera a-bis dell'articolo 13 del Dlgs 472/1997, come modificato dalla legge 190/2014).



È stata in tal modo introdotta un'ipotesi specifica di regolarizzazione, prima non presente nell'ordinamento, per le violazioni commesse mediante la dichiarazione, applicabile entro il novantesimo giorno successivo al termine per la presentazione della dichiarazione (**circolare 23/E del 2015**).

#### **Come regolarizzare errori od omissioni**

I contribuenti che vogliono rettificare errori od omissioni commessi nella dichiarazione presentata, devono, pertanto, entro novanta giorni dal termine di presentazione della dichiarazione:

- presentare una dichiarazione corretta (cosiddetta integrativa) versando una sanzione di 28 euro (1/9 della sanzione minima pari a 258 euro, come previsto dalla lettera a-bis dell'articolo 13), salvo che per la violazione sia prevista una più specifica misura sanzionatoria
- versare anche le maggiori imposte e gli interessi, se è stato effettuato un versamento dei tributi inferiore al dovuto o utilizzato un credito superiore a quello spettante. In questo caso, il contribuente deve versare anche la sanzione per omesso versamento (pari al 30 per cento della somma non versata), ridotta secondo le misure previste dall'articolo 13 del Dlgs 472/1997, in ragione del momento in cui interviene il versamento

#### **Come sanare l'omessa presentazione**

I contribuenti che non hanno presentato la dichiarazione, per ravvedersi entro i novanta giorni dalla scadenza del termine ordinario, devono invece:

- presentare la dichiarazione, versando la sanzione per tardività, pari a euro 25 (1/10 della sanzione di euro 258)
- versare le imposte e gli interessi in caso di tardivo od omesso versamento del tributo. Il contribuente deve anche versare la sanzione per omesso versamento (pari al 30 per cento della somma non versata), ridotta secondo le misure previste dall'articolo 13 del d.lgs. 472 del 1997, in ragione del momento in cui interviene il versamento.

Tali chiarimenti valgono esclusivamente in presenza del ravvedimento effettuabile ai sensi della lettera a-bis dell'articolo 13 del Dlgs 472/1997.

Nelle differenti ipotesi disciplinate dalle lettere b), b-bis), b-ter), b-quater), in presenza di dichiarazioni infedeli presentate, il ravvedimento dovrà, invece, effettuarsi commisurando l'ammontare della sanzione all'infedeltà dichiarativa.

## **PROROGA LOCAZIONE E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

Qualora, al termine del primo quadriennio, si decida di prorogare un contratto di locazione, prolungandone la durata per un periodo ulteriore, **è necessario comunicare obbligatoriamente tale circostanza all'Agenzia delle Entrate**. Come per la prima registrazione, è possibile corrispondere la relativa imposta, se dovuta, per una singola annualità o per l'intero periodo di durata della proroga. L'imposta deve essere versata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto (o di una precedente proroga).





## INDICI PREZZI AL CONSUMO NOVEMBRE 2015

Nel mese di novembre 2015, l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, si attesta sul valore di **107,0**, diminuendo dello 0,2 rispetto al mese precedente e restando invariato rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente.

Di conseguenza, il **coefficiente per rivalutare il trattamento di fine rapporto (TFR) accantonato al 31 ottobre 2015**, spettante ad un dipendente che cessa il proprio rapporto di lavoro nel periodo che va dal 15/11/2015 al 14/12/2015 è pari a **1,375000%**.

L'Indice FOI è utilizzato prevalentemente per la rivalutazione del **trattamento di fine rapporto** e per la rivalutazione dei **canoni di locazione immobiliare**.

### AGGIORNAMENTO ISTAT CANONI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

In seguito all'abrogazione parziale dell'articolo 24 della L. 392/1978, ad opera della L. 431/1998, nei contratti di locazione ad uso abitativo cosiddetti "liberi" (di cui all'art. 2, comma 1, della medesima L. 431/1998, di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni - i cosiddetti "4+4"), le modalità e la misura per definire l'aggiornamento del canone sono rimesse alla libera contrattazione tra le parti.

In linea generale, la maggior parte dei contratti prevede che l'aggiornamento avvenga di anno in anno, **automaticamente** (senza cioè che il locatore debba farne espressa richiesta al conduttore con lettera raccomandata, PEC o altra forma), necessità di richiesta con raccomandata o altro), in misura pari al 100% dell'incremento dell'indice Istat.

L'art. 14 della L. 392/1978, che prevede invece l'aggiornamento in misura pari al 75% dell'incremento dell'Indice Istat FOI rispetto al corrispondente mese dell'anno precedente, rimane il riferimento per i contratti di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Quanto infine alle locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo (la cui durata minima è stabilita dall'art. 27 della L. 392/1978), valgono per l'aggiornamento del canone le stesse considerazioni formulate a proposito dei contratti abitativi "liberi".





# SENTENZE

## OBBLIGO DEL COMUNE DI PROVVEDERE ALLA REPRESSIONE DI ABUSI EDILIZI REALIZZATI SUL TERRENO CONFINANTE

**Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5087, del 9 novembre 2015**

Sussiste l'obbligo del Comune di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi realizzati sul terreno confinante, formulatagli dal relativo proprietario, il quale, appunto per tal aspetto che s'invera nel concetto di vicinitas, gode d'una legittimazione differenziata rispetto alla collettività subendo gli effetti (nocivi) immediati e diretti della commissione dell'eventuale illecito edilizio non represso nell'area limitrofa alla sua proprietà, onde egli è titolare d'un interesse legittimo all'esercizio di tali poteri di vigilanza.



## ONERI DI URBANIZZAZIONE PER IMPATTO ACUSTICO

**Consiglio di Stato, Sentenza n.4950 del 29 ottobre 2015**

Mentre con riferimento agli oneri di urbanizzazione "è pacifica la relazione con l'aggravio del carico urbanistico e con la necessità di predisporre i servizi utili all'effettivo utilizzo di un determinato immobile da edificare", gli oneri aggiuntivi da impatto acustico "sono dovuti soltanto nel caso in cui l'intervento assentito non sia compatibile con la regolamentazione predisposta in materia".

Lo ha precisato il Consiglio di Stato, quarta sezione, con la sentenza in esame

**IL CASO.** Nel caso esaminato dal Collegio, all'esito del procedimento istruttorio inerente alla realizzazione del nuovo edificio, l'Amministrazione ha chiesto il pagamento dell'importo di 26.620 euro a compensazione delle spese da sostenere per gli interventi di mitigazione acustica resi necessari dalla nuova edificazione. "A ben vedere – osserva Palazzo Spada - non c'è correlazione con la destinazione finale del fabbricato e, cioè, con l'aggravio o meno del relativo carico urbanistico: ciò che interessa è che la titolare del titolo edilizio corrisponda il quantum necessario al Comune per intervenire sull'infrastruttura stradale in modo da consentire il rispetto dei vincoli acustici imposti dalle normative di settore".

La corresponsione degli oneri da impatto acustico costituisce la modalità di reperimento delle risorse necessarie all'Amministrazione per poter procedere all'intervento sulla rete viaria.

Nella sentenza il Consiglio di Stato ribadisce inoltre il non pagamento degli oneri di urbanizzazione in caso di un intervento di sostituzione edilizia che non comporti un aumento del carico urbanistico.

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



## PROVVEDIMENTO ABILITATIVO, NO ALL'OBBLIGO PER IL RICHIEDENTE DI PRODURRE L'ATTO DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE

Consiglio di Stato, Sentenza n. 5082 del 9 novembre 2015

Una società insorge avverso la sentenza con la quale la Sezione di Salerno del T.A.R. della Campania ha respinto il ricorso dalla stessa proposto contro i provvedimenti con cui un Comune le ha inibito l'intervento, preannunciato con apposita comunicazione, di apposizione di paletti metallici su di un marciapiede prospiciente un immobile di sua proprietà.

La società istante aveva depositato in data 30 giugno 2014 apposita comunicazione di inizio dell'attività finalizzata al posizionamento dei suindicati paletti, al fine di risolvere i problemi causati dalla sosta incontrollata di veicoli nell'area di sua proprietà.

A fronte di tale comunicazione, con nota del 7 agosto 2014 il Comune diffidava la società istante dal dare inizio ai lavori, ravvisando l'assenza nella documentazione prodotta di prova del titolo di proprietà dell'area interessata, chiedendo pertanto di integrare la documentazione sul punto.

In data 5 settembre 2014, la società provvedeva all'integrazione richiesta, depositando apposita perizia basata sui rilievi topografici e catastali. Malgrado ciò, l'Amministrazione in data 27 novembre 2014 confermava l'inibitoria, ritenendo non provato il titolo di proprietà e riservandosi appositi approfondimenti sul punto.

Il Tar ha respinto il ricorso proposto dalla società istante, reputando correttamente e congruamente motivate le determinazioni negative censurate. Contro tale sentenza dei giudici amministrativi, la società ha proposto ricorso al Consiglio di Stato, che lo ha accolto. Con la sentenza in esame, la quarta sezione di Palazzo Spada ha infatti osservato che, "se può essere ritenuta legittima la diffida del 7 agosto 2014, motivata dal non essere la comunicazione corredata dalla prova della proprietà dell'area interessata dall'intervento, non altrettanto può dirsi per il successivo provvedimento inibitorio del 27 novembre 2014".

Secondo il Consiglio di Stato, "non può condividersi l'avviso secondo cui già sull'originaria comunicazione del 30 giugno 2014 si sarebbe formato un titolo abilitativo tacito a causa dell'inutile decorso del termine di legge: infatti, è jus receptum che l'assenza della documentazione da allegare obbligatoriamente alla dichiarazione di inizio attività rende la dichiarazione stessa inidonea a far decorrere il predetto termine, e pertanto impedisce il formarsi del titolo ad aedificandum".

Si deve ritenere che "la documentazione prodotta dalla società istante a riscontro potesse essere considerata idonea a dimostrare il titolo di proprietà sull'area interessata dall'intervento proposto: infatti, è noto che a tal fine **al richiedente il provvedimento abilitativo non incombe l'onere di produrre necessariamente l'atto di acquisto dell'immobile, essendo sufficiente che egli produca un titolo che astrattamente e formalmente lo legittimi a richiedere l'intervento de quo**".

Inoltre, aggiungono i giudici di Palazzo Spada, "se è vero che l'Amministrazione conserva ogni margine di indagine e apprezzamento sulla documentazione prodotta, non può però non rimarcarsi che nel caso di specie il Comune non ha mai specificamente contestato la documentazione prodotta dalla società odierna appellante: infatti, in sede procedimentale tale documentazione è stata semplicemente ignorata (essendosi il



provvedimento del 27 novembre 2014 limitato a darne per scontata l'inidoneità, senza motivare al riguardo), mentre in sede processuale il Comune ha preferito addirittura rinunciare a costituirsi per difendere le proprie scelte".

## LE REGOLE ANTINFORTUNISTICHE SI APPLICANO ANCHE AL TERZO ESTRANEO ALL'IMPRESA

Corte di Cassazione, Sentenza n. 44793 del 9 novembre 2015

Con la sentenza in esame, la quarta sezione penale della

Cassazione ribadisce che "in materia di prevenzione degli infortuni nei luoghi di lavoro, il soggetto beneficiario della tutela è anche il terzo estraneo all'organizzazione dei lavori, sicché dell'infortunio che sia occorso all'"extraneus" risponde il garante della sicurezza, sempre che l'infortunio rientri nell'area di rischio definita dalla regola cautelare violata e che il terzo non abbia posto in essere un comportamento di volontaria esposizione a pericolo".

Quindi, "è irrilevante che il delitto si sia consumato in danno di un soggetto non dipendente dell'azienda nel cui perimetro è avvenuto il fatto".

La Corte di cassazione ribadisce inoltre che "ai fini dell'affermazione della responsabilità per colpa del datore di lavoro è necessaria non solo la violazione di una norma cautelare ma anche la constatazione che il rischio che la cautela intende presidiare si sia concretizzato nell'evento. Tale rischio può anche consistere nella negligenza altrui quando, come nel caso di specie le misure di sicurezza siano preordinate proprio ad evitare incidenti per la disattenzione dei conducenti di mezzi, dei pedoni o di entrambi".

**LA VICENDA.** Nel caso in esame, l'imputato "era titolare di una posizione di garanzia che gli imponeva di tenere un comportamento attivo invece omissivo. Egli infatti, in qualità di responsabile per la sicurezza, nonché delegato dal datore di lavoro per l'attuazione delle misure di prevenzione, era il soggetto in azienda tenuto alla gestione del rischio infortuni. Ebbene, pur essendo consapevole del pericolo di "investimento" nel piazzale aziendale, tanto da averlo inserito nel documento di valutazione dei rischi, in violazione degli art. 8 del d.P.R. 547 del 1955 e dell'art. 35, co. 4-bis, del d.lgs. 626 del 1994, norme vigenti all'epoca dei fatti, non si è attivato per predisporre una segnaletica orizzontale ed una cartellonistica che indicasse con chiarezza i passaggi per i pedoni, a distanza di sicurezza dal traffico veicolare; né si è attivato per controllare il rispetto delle misure di prevenzione e quindi la sicurezza delle manovre".

L'imputato "si è limitato ad individuare il rischio, senza poi concretamente adottare prescrizioni idonee a prevenire il suo concretizzarsi ed a controllare il rispetto delle norme cautelari. E' di tutta evidenza quindi che, la regolazione ed il controllo del traffico veicolare e pedonale (comportamento alternativo lecito), a fronte della commistione senza regole nel piazzale tra pedoni e mezzi in movimento, avrebbe evitato l'evento".

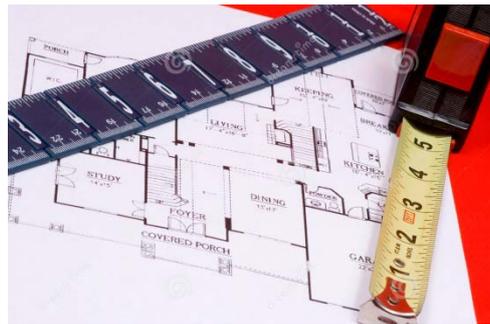


## AGEVOLAZIONE PRIMA CASA, NEL CONTEGGIO DELLA SUPERFICIE VANNO CONSIDERATI ANCHE I MURI PERIMETRALI E DIVISORI

Corte di Cassazione, Sentenza n. 24469 del 01 dicembre 2015



Con l'ordinanza in esame, la Corte suprema di cassazione ha ribadito quanto da essa affermato con la sentenza n. 861/2014, e cioè che "In tema



di imposta di registro, ipotecarie o catastali, per stabilire se l'abitazione sia di lusso e, quindi, esclusa dai benefici per l'acquisto della prima casa ai sensi della tariffa I, art. 1, nota II bis, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la sua superficie utile – complessivamente superiore a mq. 240 – va calcolata alla stregua del D.M. Lavori Pubblici 2 agosto 1969, n. 1072, e va determinata in quella che – dall'estensione globale riportata nell'atto di acquisto sottoposto all'imposta – residua una volta detratta la superficie di balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e del posto macchina, non potendo, invece, applicarsi i criteri di cui al D.M. Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801, richiamato dall'art. 51 della legge 2 febbraio 1985, n. 47, le cui previsioni, relative ad agevolazioni o benefici fiscali, non sono suscettibili di un'interpretazione che ne ampli la sfera applicativa".

Secondo la Cassazione, nel conteggio dei metri quadrati vanno considerati non solo gli spazi calpestabili, ma anche i muri perimetrali e quelli divisorii, mentre sono esclusi, invece, i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e il posto auto. Va dunque considerata la superficie utile complessiva che non deve essere valutata al netto, poiché il D.M. n. 1072/1969 non fa nessun riferimento all'aggettivo "netto" contenuto invece nella tabella allegata al D.M. 4 dicembre 1961.

**INTERPRETAZIONE DELL'ARTICOLO 6 DEL D.M. 2/8/69, N. 1072.** La suprema Corte osserva che l'orientamento di cui alla citata sentenza n. 861/2014 "consolida una interpretazione dell'articolo 6 del d.m. 2/8/69, n. 1072 già presente nella giurisprudenza di questa Corte, alla cui stregua l'inciso del testo normativo contenuto in parentesi - "(*esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine*)" - esplica, definendone in negativo la portata semantica, il senso dell'aggettivo "utile" contenuto nella prima parte della disposizione; è, cioè, "utile" tutta la superficie dell'unità immobiliare diversa dagli spazi indicati nella parentesi; si veda, in termini, la sentenza n. 21287/13, ove si legge che l'art. 6 d.m. 2/8/69, n. 1072 va interpretato "*nel senso di dover escludere dal dato quantitativo globale della superficie dell'immobile indicata nell'atto di acquisto (in essa compresi, dunque, i muri perimetrali e quelli divisorii) solo, i predetti ambienti e non l'intera superficie non calpestabile*"; a suffragio di tale orientamento può altresì sottolinearsi come nella formula "*superficie utile complessiva*" contenuta nell'art. 6 d.m. 2/8/69, n. 1072 manchi l'aggettivo "netta" che, invece era presente nel testo ("*superficie utile netta complessiva*") della disposizione che dettava la previgente definizione delle caratteristiche delle abitazioni di lusso (tabella allegata al DM 4 dicembre 1961).



## DISTANZE TRA COSTRUZIONI E STRUMENTI URBANISTICI

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 23504 del 17 novembre 2015**

Il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, all'art. 9 prescrive che in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, impone determinati limiti edilizi ai Comuni nella formazione o revisione degli strumenti urbanistici, ma non è immediatamente operante nei rapporti fra privati.



Lo ha evidenziato la seconda sezione civile della Cassazione con la sentenza in commento.

**PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E PIANO REGOLATORE GENERALE.** Secondo la giurisprudenza della Corte di cassazione, "superato il divario tra programma di fabbricazione e piano regolatore generale a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 20.3.1978 n. 23, al primo, finché non è approvato il secondo dall'organo di controllo dell'ente territoriale che lo ha adottato, va riconosciuta la funzione di strumento di sistemazione urbanistica tipico del territorio comunale, anche quanto ad eventuali varianti apportate con conseguente legittimità dei vincoli con esso imposti alla proprietà privata anche in tema di distanze tra costruzioni, costituendo detto programma, a decorrere dalla sua pubblicazione o da quella della variante di esso, parte integramente dei regolamenti edilizi locali, mentre, fino a tale data, i rapporti di vicinato sono disciplinati dalle precedenti norme locali o dall'art. 873 c.c. o dalle leggi speciali, non rilevando l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui agli artt. 1 della L. n. 1902/1952 e 3 della L. n. 675/1967, integrativa dell'art. 10 della legge 7 agosto 1942 n. 1150, poiché la normativa ivi contenuta è destinata ai Sindaci ed ai Prefetti per fini di interesse pubblico e non ha effetti nella regolamentazione dei rapporti tra privati" (Cass. n. 2759/1993; n. 20392/2008; n. 19822/04).

## PRIMA CASA, LA NOZIONE "NON DI LUSSO" È QUELLA VIGENTE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E NON DELLA COSTRUZIONE

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 23233 del 13 novembre 2015**



Al fine di stabilire la spettanza o meno dell'agevolazione sulla prima casa, occorre far riferimento alla nozione di abitazione non di lusso vigente al momento dell'acquisto, e non a quello della costruzione.

Nel caso affrontato dalla suprema Corte, la commissione tributaria regionale, condividendo la tesi della parte contribuente, ha ritenuto illegittima la revoca dell'agevolazione fiscale in quanto alla fattispecie si sarebbe dovuto applicare il d.m. 4.12.1961, e non il dm. 2.8.1969 in ragione del quale l'abitazione va considerata come di lusso per il solo fatto della estensione superiore a mq. 240.

Ma questa tesi è per la Cassazione "giuridicamente errata". La Corte suprema ricorda infatti che la fruizione delle agevolazioni tributarie derivanti dall'acquisto della prima casa è collegata (dall'art. 2 d.l. 7 febbraio 1985 n. 12, come conv. dalla l. 5 aprile 1985 n. 118) alla possibilità di includere gli immobili trasferiti, "indipendentemente dalla data della loro costruzione", fra le abitazioni non di lusso, "secondo i criteri di cui al d.m. 2 agosto 1969", e segnatamente quelli fissati dagli art. 1 e 6.

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



La disposizione di cui al successivo art. 10 del citato d.m., a tenore della quale "alle abitazioni costruite in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore a quella di entrata in vigore del presente decreto si applicano le disposizioni di cui al d.m. 4 dicembre 1961", non va intesa come funzionale alla separazione cronologica, nella definizione legislativa, di due diverse specie di "abitazioni non di lusso".

Quella disposizione – precisa la Cassazione - rappresenta la semplice regolamentazione transitoria dell'unica fattispecie in essa prevista, relativa alle abitazioni in corso di costruzione (ovviamente "in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore") all'entrata in vigore del decreto, ovvero a quelle costruite successivamente ma "in base a licenza di costruzione rilasciata in data anteriore". Soltanto tali costruzioni erano e potevano essere destinatarie dei benefici fiscali previsti dalle leggi a quel momento vigenti, e solo per quelle poteva porsi il problema della individuazione del complesso normativo al quale fare riferimento per stabilire il carattere dell'abitazione e, quindi, la spettanza dei benefici fiscali dell'epoca.

## **DISTANZE TRA COSTRUZIONI SUI FONDI CON DISLIVELLI**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 23934 del 24 novembre 2015**



"In tema di muri di cinta tra fondi a dislivello, qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna – originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato mediante la realizzazione di un innalzamento del piano di campagna stessa, al fine di verificare se sia rispettata l'altezza massima del muro di cinta che sia stato costruito sul confine, l'altezza va misurata computandovi il terrapieno creato ex novo dall'opera dell'uomo, e quindi tenendo conto dell'originario posizionamento del terreno prima dell'innalzamento".

Lo ha chiarito la Corte suprema di Cassazione, seconda sezione civile, con la sentenza in esame in risposta al quesito "se dall'esecuzione di opere di livellamento di fondi limitrofi, con alterazione degli originari piani di campagna, derivi il conseguente obbligo di limitare l'altezza dei muri di confini in relazione al dislivello raggiunto dai fondi a seguito del mutamento del piano di campagna".

## **DIRITTO DI PRELAZIONE NELLA DIVISIONE EREDITARIA E RETRATTO SUCCESSORIO**

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 24151 del 26 novembre 2015**

La norma dell'art. 732 del codice civile attribuisce il diritto di prelazione al coerede, in caso di alienazione – in tutto o in parte – della quota di altro coerede. Il coerede alienante deve notificare la proposta di alienazione agli altri coeredi che, se lo ritengono, devono esercitare il diritto di prelazione nel termine di due mesi dalla notificazione stessa. La ratio dell'istituto – e della limitazione alla libertà negoziale che da esso discende – risiede nell'esigenza di assicurare la persistenza e l'eventuale concentrazione della titolarità dei beni comuni in capo ai primi successori, facilitando la formazione delle porzioni ed impedendo che nei rapporti tra coeredi si inseriscano estranei, tali dovendosi ritenere quelli che non sono compartecipi della comunione ereditaria in qualità di eredi del de cuius (ex plurimis, Cass., sez. 2, sentenza n. 5374 del 1993; più di recente, Cass., sez. 2,

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



sentenza n. 6142 del 2010; sez. 6-2, ordinanza n. 4277 del 2010). Con la medesima finalità è previsto il cosiddetto retratto successorio ovvero il diritto del coerede, in mancanza di notificazione che gli abbia impedito di esercitare il diritto di prelazione, di riscattare la quota alienata, sostituendosi al terzo acquirente e ad ogni successivo avente causa finché dura lo stato di comunione ereditaria. Il legislatore ha voluto quindi agevolare la permanenza della titolarità delle quote a persone aventi legami affettivi, concedendo loro il diritto potestativo di escludere il terzo, pagandogli il corrispettivo dallo stesso già versato per l'acquisto della proprietà della quota alienata da uno dei coeredi. I diritti previsti dall'art. 732 cod. civ. hanno in ogni caso carattere personale e intrasmissibile di talché il soggetto che succede al coerede retraente può proseguire il giudizio già introdotto da o nei confronti di quest'ultimo, al fine di accertare l'avvenuto riscatto da parte del de cuius. Diversamente, non può esercitare, in proprio, alcun diritto di riscatto, non essendo titolare di analogo diritto di prelazione.

**Art. 732 Cod. Civ. Diritto di prelazione.** Il coerede, che vuole alienare [1542 ss.] a un estraneo la sua quota o parte di essa, deve notificare la proposta di alienazione, indicandone il prezzo, agli altri coeredi, i quali hanno diritto di prelazione. Questo diritto deve essere esercitato nel termine di due mesi dall'ultima delle notificazioni. In mancanza della notificazione, i coeredi hanno diritto di riscattare la quota dall'acquirente e da ogni successivo avente causa, finché dura lo stato di comunione ereditaria [230-bis, 1502 ss.]. Se i coeredi che intendono esercitare il diritto di riscatto sono più, la quota è assegnata a tutti in parti uguali.

## ACQUE. LE CANALIZZAZIONI FOGNARIE DEVONO ESSERE TENUTE DISTANTI ED AL DI SOTTO DELLE CONDOTTE DI ACQUA POTABILE

**Consiglio di Stato, Sez. V, Sentenza n. 4770, del 15 ottobre 2015**

Le norme tecniche previste dalla deliberazione del Comitato Interministeriale del 4 febbraio 1977 Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento e delle connesse regole generali di progettazione, continuano ad applicarsi anche dopo l'abrogazione della L. n. 319/1976, per effetto del D.lgs. n. 152/1999, il cui art. 62, comma 7, sancisce testualmente che, «per quanto non espressamente disciplinato dal presente decreto, continuano ad applicarsi le norme tecniche di cui alla suddetta delibera. Il principio secondo cui le canalizzazioni fognarie devono essere tenute distanti ed al di sotto delle condotte di acqua potabile rappresenta a tutt'oggi una indiscussa regola generale della buona progettazione (la cui finalità è preordinata a scongiurare che, in caso di rottura o di perdita delle tubazioni, i reflui fognari possano raggiungere le condotte contenenti gli altri sottoservizi poste a quote inferiori) e quindi si tratta della precauzione in grado di evitare in radice il grave pericolo di contaminazioni fognarie della rete idrica.



## RISTRUTTURAZIONE EDIFICI CROLLATI O DEMOLITI, LA CASSAZIONE CHIARISCE IL CONCETTO DI "CONSISTENZA"

Corte di Cassazione, sentenza n. 45147 dell'11 novembre 2015

in  
evidenza

Prima dell'entrata in vigore del decreto Fare (d.l. n. 69/2013), che ha introdotto importanti modifiche al Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001), il concetto di ristrutturazione edilizia presupponeva la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare provvisto di murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura.

Di conseguenza, era stata sempre esclusa la possibilità che la ricostruzione di un rudere potesse ricondursi entro la nozione di ristrutturazione, trattandosi, al contrario, di un intervento del tutto nuovo. Si riteneva, infatti, che la mancanza dei suddetti elementi strutturali rendesse impossibile qualsiasi valutazione circa l'esistenza e la consistenza dell'edificio da consolidare.

**MODIFICHE CON IL DECRETO FARE.** Con gli interventi modificativi apportati dal citato d.l. 69/2013, si è notevolmente ampliato il concetto di ristrutturazione, limitando l'obbligo del rispetto della sagoma ai soli immobili vincolati e introducendo la possibilità di ristrutturazione degli edifici crollati o demoliti.

L'articolo 3, comma primo, lettera d) del D.P.R. 380/01, nella formulazione attualmente vigente, così definisce gli interventi di ristrutturazione: «*interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente*».

**LA GIURISPRUDENZA DELLA CASSAZIONE.** In proposito, la giurisprudenza della Cassazione ha precisato che, considerata la disciplina ora vigente, gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nel ripristino o nella ricostruzione di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, devono ritenersi assoggettati a permesso di costruire se non è possibile accertare la preesistente volumetria delle opere, le quali, qualora ricadano in zona paesaggisticamente vincolata, hanno l'obbligo di rispettare anche la precedente sagoma dell'edificio. Sono, invece, soggetti alla procedura semplificata della SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) se si tratta di opere che non rientrano in zona paesaggisticamente vincolata e rispettano la preesistente volumetria, anche quando implicano una modifica della sagoma dell'edificio.



Tali interventi impongono, quale imprescindibile condizione, che sia possibile accertare la preesistente consistenza di ciò che si è demolito o è crollato e che tale accertamento dovrà essere effettuato con il massimo rigore e dovrà necessariamente fondarsi su dati certi ed obiettivi, quali documentazione fotografica, cartografie etc., in base ai quali sia inequivocabilmente individuabile la consistenza del manufatto preesistente.

**NUOVA PRECISAZIONE DELLA SUPREMA CORTE.** Tale principio è condiviso dalla terza sezione penale della Cassazione, che con la sentenza n. 45147/2015, depositata l'11 novembre, aggiunge l'ulteriore precisazione che **"l'utilizzazione del termine «consistenza», da parte del legislatore, nell'art. 3, comma 1, lett. d) 380/01 inevitabilmente include tutte le caratteristiche essenziali dell'edificio preesistente (volumetria, altezza, struttura complessiva, etc.), con la conseguenza che, in mancanza anche di uno solo di tali elementi, necessari per la dovuta attività ricognitiva, dovrà escludersi la sussistenza del requisito richiesto dalla norma. Parimenti, detta verifica non potrà essere rimessa ad apprezzamenti meramente soggettivi o al risultato di stime o calcoli effettuati su dati parziali, ma dovrà, invece, basarsi su dati certi, completi ed obiettivamente apprezzabili".**

## **VIOLAZIONI IN MATERIA EDILIZIA, INAPPLICABILE IL CUMULO GIURIDICO DELLE SANZIONI**

### **Corte Costituzionale, Sentenza n. 270 del 17 dicembre 2015**

Come noto, l'articolo 17 della Legge Sblocca Italia (decreto legge n. 133/2014 convertito, con modificazioni, nella legge n. 164/2014), interviene sull'articolo 31 del Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001) prevedendo l'irrogazione di sanzioni amministrative pecuniarie da 2.000 a 20.000 euro in caso di inottemperanza accertata all'ingiunzione di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

La norma elenca i casi nei quali la sanzione è sempre irrogata nella misura massima. Ciò avviene, in particolare, qualora gli interventi suddetti siano stati effettuati sulle aree e sugli edifici assoggettati a vincoli di inedificabilità, forestali o di tutela dei beni culturali e paesaggistici, o effettuati su aree destinate ad opere e spazi pubblici o ad interventi di edilizia residenziale pubblica o su aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio è considerata come elemento di valutazione della performance individuale, nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente (salve le responsabilità penali).

I proventi delle sanzioni sono di competenza comunale e sono destinati esclusivamente alla demolizione/rimessione in pristino delle opere abusive e alla acquisizione/attrezzatura di aree a verde pubblico. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni e stabilirne la periodica reiterabilità nei casi di permanenza dell'inottemperanza all'ordine di demolizione.

**Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015**



Con ordinanza depositata il 25 novembre 2014, il Tribunale ordinario di Imperia ha sollevato, in riferimento all'art. 3, primo comma, della Costituzione, questione di legittimità costituzionale dell'art. 8, secondo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689 (Modifiche al sistema penale) – come modificato dall'art. 1-sexies del decreto-legge 2 dicembre 1985, n. 688 (Misure urgenti in materia previdenziale, di tesoreria e di servizi delle ragionerie provinciali dello Stato), convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 31 gennaio 1986, n. 11 – nella parte in cui limita la continuazione, ed il conseguente cumulo giuridico delle sanzioni, alle sole violazioni di leggi in materia di previdenza ed assistenza obbligatorie.

Il Tribunale ordinario di Imperia è stato chiamato a decidere in ordine al ricorso avverso un'ordinanza-ingiunzione emessa dalla Provincia di Imperia il 2 aprile 2014, con la quale è stata irrogata nei confronti delle parti ricorrenti la sanzione amministrativa di 16.200 euro, per violazione degli artt. 193, comma 1, lettera b), e 258, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare per avere effettuato il trasporto di rifiuti speciali non pericolosi, utilizzando 8 formulari privi dell'indicazione della quantità dei rifiuti trasportati.

Dopo avere evidenziato l'infondatezza delle censure formulate dalle parti ricorrenti, il Tribunale ha sostenuto che, in applicazione dell'art. 8 della legge n. 689 del 1981, la determinazione della sanzione andrebbe effettuata applicando la disciplina del cumulo materiale delle sanzioni. Quindi, la questione di legittimità costituzionale sarebbe rilevante e non manifestamente infondata nella parte in cui la disposizione in esame limita l'applicabilità del cumulo giuridico delle sanzioni alle sole violazioni di leggi in materia di previdenza ed assistenza obbligatorie.

Secondo il giudice a quo, tale previsione, introdotta dalla legge n. 11 del 1986, con cui è stato convertito il d.l. n. 688 del 1985, violerebbe l'art. 3, primo comma, Cost., determinando un'irrazionale disparità di trattamento tra chi commetta violazioni in materia previdenziale e assistenziale e chi, invece, commetta illeciti amministrativi in altri ambiti.

**CONSULTA: INAMMISSIBILE LA QUESTIONE DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE.** Non è però dello stesso avviso la Corte costituzionale, secondo la quale la questione di legittimità costituzionale dell'art. 8, secondo comma, della legge n. 689 del 1981, nella parte in cui non prevede la possibilità del cumulo giuridico delle sanzioni – anche per gli illeciti amministrativi diversi dalle violazioni di norme in materia previdenziale ed assistenziale – “risulta inammissibile poiché un intervento come quello invocato dal rimettente deve ritenersi precluso dalla discrezionalità del legislatore nel configurare il trattamento sanzionatorio per il concorso tra plurime violazioni, nonché per l'assenza di soluzioni costituzionalmente obbligate”.

## LA DATA NEL TESTAMENTO OLOGRAFO QUALE REQUISITO FORMALE DI VALIDITÀ. MODI E FORME PER INDICARLA ANCHE IN MANIERA INDIRECTA

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 23014 dell'11 novembre 2015**

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 602 e 606 cpv. cod. civ., la mancanza della data nel testamento olografo è causa di annullabilità dello stesso. Dalla disciplina appena richiamata discende che il testamento

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



olografo, come il testamento pubblico e quello segreto, costituisce un negozio mortis causa solenne, che ha carattere formale (c.d. negozio a forma vincolata), nel senso che la sua validità è subordinata all'osservanza di determinati requisiti di forma che la legge prescrive ad substantiam, dimodoché l'atto negoziale non è valido se non è osservata la forma tassativamente stabilita dalla legge. Sono requisiti formali del testamento olografo: la scrittura autografa del testatore, la data e la sottoscrizione. Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte in tema di validità del testamento olografo, la completa indicazione della data, composta di giorno, mese ed anno, costituisce un "requisito essenziale di forma" dell'atto anche nel caso in cui, in concreto, l'omissione sia irrilevante rispetto al regolamento d'interessi risultante dalle disposizioni testamentarie (...) (Sez. 2, Sentenza n. 12124 del 14/05/2008, Rv. 603424). Trattandosi di requisito di forma, cui la legge ricollega la validità del negozio, deve escludersi che la data del testamento possa ricavarsi aliunde da elementi estranei all'atto e che l'invalidità del testamento sia subordinata all'incidenza in concreto dell'omissione della data sui rapporti dipendenti dalle disposizioni testamentarie (Sez. 2, Sentenza n. 7783 del 08/06/2001, Rv. 547333; Sez. 2, Sentenza n. 6682 del 09/12/1988, Rv. 460964; Sez. 2, Sentenza n. 1323 del 24/06/1965, Rv. 312520). Il carattere di requisito di "forma" proprio della data del testamento olografo fa sì che, ai fini della validità del negozio, ciò che conta è che sulla scheda testamentaria vi sia una data scritta di pugno dal testatore o che essa sia comunque ricavabile – nella sua completezza di giorno, mese e anno – dal contenuto della scheda testamentaria (come nel caso in cui essa contenga dati o indicazioni equipollenti), senza che possano rilevare elementi estranei all'atto, ricavabili aliunde; non rileva invece – ai fini della validità del testamento – che la data apposta sulla scheda testamentaria sia anche veritiera (Sez. 2, Sentenza n. 2874 del 20/07/1976, Rv. 381621). La data del testamento olografo, ove non espressamente indicata nell'atto, può essere ricavata da dati o indicazioni equipollenti in esso contenuti. È questo il caso in cui il testatore, anziché apporre al testamento in modo esplicito la data di redazione dello stesso (composta da giorno, mese e anno), indichi tale data, ad es., con le formule: Capodanno 2010, Natale 2009 o Pasqua 2011; ovvero faccia riferimento ad un evento costituito da un "fatto notorio" che abbia una precisa data: ad es., il giorno dell'elezione di un Papa precisamente indicato; il giorno di un terribile evento naturale o provocato dall'uomo (un terremoto, un attentato, una strage). In casi come questi, la data del testamento è ricavabile con precisione e completezza dal contenuto dell'atto sulla base delle conoscenze umane generalmente conosciute, costituenti la cultura dell'uomo medio, dimodoché deve ritenersi osservato il requisito di forma della indicazione della data del negozio testamentario. Diverso è il caso in cui nella scheda testamentaria il riferimento sia limitato ad un evento futuro ed incerto, come il suo suicidio. Trattasi di un evento *incertus an, incertus quando*: incerto nell'an, perché il testatore, dopo aver redatto la scheda testamentaria, ben potrebbe cambiare idea e non suicidarsi affatto; incerto nel quando, perché, il testatore, dopo aver manifestato l'intenzione di suicidarsi nello stesso giorno della redazione della scheda testamentaria, potrebbe decidere di indugiare un tempo più o meno lungo, per porre poi fine alla sua vita nei giorni o nei mesi successivi rispetto alla redazione del testamento. Ne deriva che locuzioni come "oggi finisco di soffrire" con cui il testatore manifesta l'intenzione di suicidarsi nel medesimo giorno in cui ha redatto il testamento olografo non consentono affatto di concludere che la de cuius si sia effettivamente tolta la vita nello stesso



giorno della redazione del testamento. In tali casi la scheda testamentaria deve considerarsi priva della data prescritta dall'art. 602 c.c., e, perciò, il testamento è annullabile ai sensi dell'art. 606 secondo comma c.c..

Art. 602 cod. civ. Testamento olografo.

Il testamento olografo deve essere scritto per intero, datato e sottoscritto di mano del testatore.

La sottoscrizione deve essere posta alla fine delle disposizioni. Se anche non è fatta indicando nome e cognome, è tuttavia valida quando designa con certezza la persona del testatore.

La data deve contenere l'indicazione del giorno, mese e anno. La prova della non verità della data è ammessa soltanto quando si tratta di giudicare della capacità del testatore, della priorità di data tra più testamenti o di altra questione da decidersi in base al tempo del testamento.

Art. 606 cod. civ. Nullità del testamento per difetto di forma.

Il testamento è nullo quando manca l'autografia o la sottoscrizione nel caso di testamento olografo, ovvero manca la redazione per iscritto, da parte del notaio, delle dichiarazioni del testatore o la sottoscrizione dell'uno o dell'altro, nel caso di testamento per atto di notaio.

Per ogni altro difetto di forma il testamento può essere annullato su istanza di chiunque vi ha interesse. L'azione di annullamento si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata data esecuzione alle disposizioni testamentarie.

## RIFIUTI.DISCARICA ABUSIVA E RESPONSABILITÀ DEL PROPRIETARIO DEL TERRENO

Corte di Cassazione, Sentenza n. 45145 dell'11 novembre 2015

Risponde del reato di discarica abusiva il proprietario dell'area ove i rifiuti sono conferiti da terzi previo accordo al fine di collocarli definitivamente sul posto, utilizzandoli per la realizzazione di opere sul terreno medesimo, configurando tale condotta una diretta partecipazione al reato

## DEFINIZIONE D'IMMOBILE PROSPICIENTE SU AREE O SPAZI PUBBLICI

Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 5084, del 9 novembre 2015



locali commerciali che si affacciano sulla strada non possono essere trasformati in abitazioni. Lo ha spiegato il Consiglio di Stato con la sentenza in commento.



Nel caso preso in esame, il proprietario di un negozio e del **cortile antistante**, situati al piano terra di un edificio, aveva richiesto il permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.



Il Comune aveva negato l'autorizzazione perché il PUC vietava i **cambi di destinazione d'uso** dei locali prospicienti su aree pubbliche.

Il proprietario aveva quindi fatto ricorso sostenendo che il cortile, anche se confinante con la strada pubblica, era **privato** e costituiva una **pertinenza** del suo locale.

Sia il Tar sia il Consiglio di Stato hanno però bocciato il ricorso spiegando che il cortile non era una corte interna dell'edificio, ma la porzione di stacco tra il fabbricato e la strada pubblica. Rappresentava, secondo i giudici, uno strumento per agevolare l'ingresso del pubblico nel negozio, quindi era a loro avviso gravato da una servitù per l'uso pubblico.

Anche se il negozio si affacciava sul cortile, questo non creava una **divisione rispetto alla strada**. Si poteva ritenere, hanno concluso i giudici, che il locale si affacciasse direttamente sulla strada pubblica.

Per questi motivi la domanda per il cambio di destinazione d'uso è stata respinta. Da un lato, è innegabile che l'immobile sia "prospiciente", perché s'affaccia, guarda e prospetta sulla pubblica via senza alcuna barriera materiale interposta che escluda o limiti tutte o alcune di tali attività, sì da consentire al proprietario di guardare ed affacciarsi comodamente sulla strada e di vederla senza usare strumenti artificiali ed in tutte le direzioni che la linea d'orizzonte consente. Dall'altro lato, affaccio e prospetto non sono sinonimi di adiacenza, tant'è che, a seconda della conformazione fisica della veduta, la prospectio e l'inspectio si possono protendere al di là del fondo attiguo (o adiacente, che dir si voglia) e spaziare oltre, negli ovvi limiti della comodità della persona normale e senza l'ausilio di strumenti anomali. È appena da aggiungere che tali attività vanno accertate con riferimento al fondo dal quale la veduta si esercita e non già al fondo oggetto della veduta stessa, tant'è che per quest'ultimo si deve intendere una qualunque parte, anche minima o marginale, ma che possa esser guardata comodamente e con agevole (o non disagevole) affaccio.

## PROFESSIONISTI TECNICI, QUANDO VERSARE I CONTRIBUTI ALLA CASSA DI CATEGORIA PER ATTIVITÀ NON "TIPICHE"

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 24303 del 27 novembre 2015**

Secondo la Cassazione, il parametro dell'assoggettamento alla contribuzione è la connessione fra l'attività da cui il reddito deriva e le conoscenze professionali, ossia la base culturale su cui l'attività stessa si fonda, e che quindi fa scaturire l'obbligo alla contribuzione della Cassa di categoria anche per attività non rientranti tra quelle "tipiche" riservate agli iscritti agli albi.

Con la Sentenza in esame la Corte di Cassazione è tornata ad esprimersi sul tema degli obblighi contributivi da parte del professionista tecnico su introiti derivanti da attività non rientranti tra quelle "tipiche" riservate agli iscritti negli appositi albi.

La Corte, riprendendo il principio di diritto già enunciato in diverse altre pronunce (cfr. in particolare Cass. 29/08/2012, n. 14684), ha chiarito che il concetto di "*esercizio della professione*", rilevante ai fini di stabilire se i redditi prodotti da un libero professionista siano qualificabili come redditi professionali, soggetti come tali alla contribuzione dovuta alla Cassa previdenziale di categoria, deve intendersi comprensivo - oltre che

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



dell'espletamento delle prestazioni tipicamente professionali (ossia delle attività riservate agli iscritti negli appositi albi) - anche dell'esercizio di attività che, pur non professionalmente tipiche, presentino, tuttavia, un **nesso con l'attività professionale strettamente intesa**. Dette attività infatti, a giudizio della Corte, richiedono le stesse competenze tecniche di cui il professionista ordinariamente si avvale nell'esercizio dell'attività professionale, e quindi nel loro svolgimento il professionista stesso mette a frutto anche la specifica cultura che gli deriva dalla formazione tipo logicamente propria della sua professione. Di conseguenza, **il parametro dell'assoggettamento alla contribuzione è la connessione fra l'attività da cui il reddito deriva e le conoscenze professionali**, ossia la base culturale su cui l'attività stessa si fonda, connessione che trova esclusivamente il limite dell'estraneità dell'attività stessa alla professione.

Nella fattispecie concreta, la Corte ha rigettato le pretese di un Geometra che aveva proposto ricorso avverso la decisione di merito che aveva incluso nell'imponibile contributivo i redditi a lui derivati dalle attività di perito automobilistico. Analogamente, la precedente menzionata pronuncia 29/08/2012, n. 14684 giungeva alle stesse conclusioni riguardo ad un ingegnere elettronico per i redditi a lui derivati dalle attività di consulente nell'elaborazione dati e di amministratore di una società automobilistica.

Concludiamo facendo presente che esistono anche pronunce della Corte di Cassazione di segno opposto, tra le quali si menziona l'Ordinanza 26/01/2012, n. 1139 nella quale si è affermato il principio che *"L'ingegnere che svolga attività di perito balistico non è tenuto all'iscrizione alla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza per gli Ingegneri e Architetti, né, conseguentemente, al pagamento dei relativi contributi previdenziali, poiché l'art. 21 della legge 3 gennaio 1981, n. 6, pone l'obbligo di iscrizione solo per gli ingegneri e gli architetti che esercitano la libera professione con carattere di continuità e, quindi, di effettività, in relazione ai contenuti tipici della stessa, fissati dall'art. 7 della legge 24 giugno 1923, n. 1395 e dagli artt. 51 e 52 del R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537, ai quali è estranea l'attività di perito balistico"*. Peraltro tale orientamento risulta assolutamente minoritario, essendo molte di più invece le sentenze conformi alla 14684/2012 (cfr. in particolare Sentenza n. 5827 del 08/03/2013 e Sentenza n. 9076 del 15/04/2013).

Si segnala infine che quanto alle attività degli iscritti agli albi degli Ingegneri e degli Architetti, la Circolare congiunta INPS/Inarcassa 10/04/2015, n. 72 reca un elenco esemplificativo delle che sono attratte alla professione di Ingegnere ed Architetto anche se non *"tipiche"*, e delle attività che invece possono ritenersi completamente estranee all'esercizio delle suddette professioni. Per quanto riguarda le menzionate attività *"attratte"* alla professione - secondo quanto si legge nella Circolare 72/2015 - scatterebbe dunque l'obbligo di versare i contributi alla Cassa di categoria anche qualora svolte in virtù di un contratto di collaborazione coordinata e continuativa, ovvero di un contratto a progetto.





## SENZA USO ABITATIVO "ACCATASTATO" IL REGISTRO DIVENTA PROPORZIONALE

Corte di Cassazione, Sentenza n. 24258 del 27 novembre 2015

L'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale – anziché fissa – se all'atto della cessione l'immobile era ancora in fase di ristrutturazione, nonché privo di categoria catastale. Il requisito necessario per l'applicabilità dell'imposta in misura fissa è la destinazione a uso

abitativo, requisito che deve sussistere al momento del trasferimento.

### Il fatto

Una società operante nel settore delle costruzioni cedeva ad altra società un complesso immobiliare. L'ufficio fiscale notificava a entrambe le parti un avviso di liquidazione, con il quale chiedeva il pagamento della somma dovuta a titolo di imposta di registro proporzionale nonché ipotecaria e catastale, in quanto la cessione era stata, a suo dire, erroneamente assoggettata a Iva e, quindi, a imposta di registro in misura fissa. A giudizio dell'ufficio, la tariffa delle imposte ipotecaria e catastale poteva essere applicata in misura fissa unicamente se l'immobile fosse stato trasferito con destinazione a uso abitativo, mentre nella fattispecie si trattava di bene strumentale.

Investita della questione, la Ctp accoglieva il ricorso.

Di contro, la Commissione tributaria regionale, in riforma della decisione della provinciale, annullava l'avviso, ritenendo che oggetto della cessione fossero fabbricati abitativi.

La questione approda, dunque, in Cassazione su ricorso dell'Amministrazione finanziaria, affidato a un solo motivo: violazione e falsa applicazione dell'articolo 1-*bis* della tariffa allegata al Dlgs 347/1990, e dell'articolo 10, comma 1, del Dlgs 347/1990.

### La decisione

L'assunto erariale convince la suprema Corte che accoglie il ricorso, con rinvio della causa al giudice di secondo grado per un nuovo giudizio.

La Cassazione rileva la natura strumentale del complesso immobiliare ceduto, poiché *"le trentaquattro unità immobiliari oggetto della cessione, elencate nel contratto, si trovavano in fase di ristrutturazione e successivo frazionamento e cambio di destinazione al fine di ricavarne 19 alloggi residenziali e quindi erano destinate a divenire unità abitative e cantine in fieri"*; tale circostanza non poteva giustificare l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa anziché proporzionale, *"in quanto"*, si legge nella sentenza *"all'atto della cessione non era ancora ultimata la fase di ristrutturazione e l'immobile era sprovvisto di categoria catastale e quindi oggettivamente carente del requisito necessario (uso abitativo) per godere dell'imposta di registro in misura fissa"*.

La disciplina dell'imposta di registro, ricordano i giudici, è imperniata sul canone, stabilito dall'articolo 20 del Dpr 131/1986, secondo cui *"l'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici, degli atti"*.

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



*presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente"*; in sostanza, occorre guardare allo scopo in concreto perseguito dalle parti contraenti.

L'articolo 20, nel riferire l'intrinseca natura e gli effetti giuridici all'atto presentato alla registrazione, commisura la tassazione alla situazione giuridica prodotta dal singolo atto (o meglio, alla situazione giuridica che il singolo atto è obiettivamente in grado di produrre). In tal modo, la norma, nell'imposizione del negozio, dà rilievo preminente *"alla sua causa reale ed alla effettiva regolamentazione degli interessi realmente perseguita dai contraenti"* (Cassazione, nn. 1405/2013, 23584/2012, 10273/2007, 10660/2003 e 2713/2002).

Appurata la natura strumentale del bene, la Corte ha confermato l'imposta di registro in misura proporzionale.

Ai fini della disciplina Iva, per *"fabbricati strumentali per natura"* si intendono quelli che, *"per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni"*, individuati catastalmente nelle categorie B, C, D, E, A/10.

In generale, le operazioni di cessione di fabbricati strumentali sono esenti Iva, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-ter, del Dpr 633/1972, a eccezione delle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento e delle cessioni per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. In pratica, la cessione di fabbricati strumentali ultimati è imponibile Iva se effettuata, dall'impresa che li ha costruiti o vi ha effettuato interventi di recupero, entro i cinque anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; in tutti gli altri casi, è esente, salvo opzione espressa per l'imponibilità.

Al riguardo, si segnala la circolare 12/2007, nella quale si afferma che *"la cessione dei fabbricati (su cui sono stati realizzati lavori) non ancora ultimati, effettuata da un soggetto passivo d'imposta, deve ritenersi esclusa dall'ambito applicativo del comma 1, n. 8-bis) e 8-ter), dell'articolo 10 del D.P.R. n. 633 del 1972, ed essere in ogni caso assoggettata ad IVA, trattandosi di un bene che va considerato ancora come appartenente al circuito produttivo"*. In tali casi, il principio di alternatività Iva/Registro porterebbe all'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa; invece, gli immobili strumentali, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 40 del Tur e dell'articolo 5, comma 1, lettera a-bis), della Tariffa, parte prima, del medesimo Testo unico, scontano l'imposta di registro in misura proporzionale (1%), indipendentemente dal regime Iva d'imponibilità o di esenzione al quale l'operazione è soggetta (cfr circolare 4/2015).

I giudici, nel caso in esame, hanno fatto corretta applicazione del dato normativo, escludendo l'imposta di registro in misura fissa, essendo emersa con evidenza la natura strumentale del bene interessato, anche se in fase di ristrutturazione e sprovvisto d'inquadramento catastale.





## NELL'USUCAPIONE DI UN FONDO, IL REGISTRO È ANCHE SULLA CASA

**Corte di Cassazione, Sentenza n. 23580 del 18 novembre 2015**

Nel caso di sentenza dichiarativa di usucapione di un fondo, sul quale è stato edificato un fabbricato dopo l'inizio del possesso e prima del decorso del termine ventennale, ai fini dell'imposta di registro la tassazione si applica con riguardo anche al fabbricato già insistente sul suolo all'epoca della stessa usucapione.

### **Fatto**

A seguito della sentenza emessa dal tribunale di Roma, con la quale veniva dichiarato il sopravvenuto acquisto – per usucapione – della proprietà di un terreno, l'Agenzia delle Entrate notificava un avviso di liquidazione e accertamento, elevando il valore del bene usucapito in considerazione del fatto che la stessa usucapione aveva avuto a oggetto la proprietà non solo del terreno ma anche della sovrastante costruzione accessoria.

Avverso tale atto il contribuente proponeva ricorso in primo grado, sostenendo che l'immobile costruito sul terreno (poi usucapito) era già di sua proprietà, in quanto aveva chiesto e ottenuto la concessione edilizia in epoca anteriore alla sentenza di usucapione.

I giudici di prime cure accoglievano il ricorso ritenendo che oggetto della sentenza di usucapione fosse solo il terreno.

La sentenza veniva confermata anche dalla Commissione tributaria regionale.

In particolare, per i giudici della Ctr, la sentenza del tribunale, con cui si accertava l'acquisto per usucapione, aveva natura dichiarativa e faceva retroagire l'acquisto della proprietà al momento in cui era iniziato il possesso, quando era pacifico che la costruzione ancora non esisteva. Da ciò derivava che il fabbricato, sorto successivamente, non poteva formare oggetto di acquisto per usucapione unitamente al terreno.

Avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale, l'Agenzia proponeva ricorso per cassazione svolgendo un unico motivo di doglianza: violazione di legge in relazione agli articoli 1158 del codice civile e 24 del Dpr 131/1986.

A parere dell'Amministrazione finanziaria, infatti, la norma recata dall'articolo 1158 del codice civile, correttamente interpretata (nel senso di ritenere che l'acquisto per usucapione, dichiarato con sentenza, ha effetto nel momento di perfezionamento del decorso del termine ventennale di possesso continuativo) avrebbe imposto di ritenere che il fabbricato, in quanto edificato anteriormente al decorso del termine, fosse stato acquistato in uno con il terreno in forza dell'usucapione.

Pertanto, trovando altresì applicazione le presunzioni di cui all'articolo 24 del Dpr 131/1986, doveva essere sottoposto a tassazione.



Prima di tale momento, infatti, la casa di civile abitazione, ottenuta sopraelevando la precedente costruzione, doveva ritenersi acquisita "per accessione" dall'allora proprietario del terreno, non essendo ancora perfezionata la fattispecie acquisitiva per usucapione.

### **Decisione**

La Corte suprema ha accolto il ricorso proposto dall'Agenzia.

Preliminarmente ha chiarito che, secondo una giurisprudenza consolidata, l'usucapione si verifica a seguito del decorso di un periodo ininterrotto di possesso qualificato – di regola ventennale per gli immobili – e che l'usucapiente acquista la proprietà del bene o la titolarità del diritto nel giorno in cui si completa il termine.

La sentenza di usucapione, inoltre, ha carattere dichiarativo di un diritto, sorto a seguito del decorso del tempo, e non costitutivo *ex novo* di tale diritto.

Conseguentemente, con l'usucapione di un terreno, l'usucapiente acquisisce per accessione, unitamente al terreno sul quale insistono, anche le costruzioni edificate prima che si sia verificato l'usucapione. Diversamente, le costruzioni edificate dopo il compimento dell'usucapione costituiscono accessioni direttamente in favore del nuovo proprietario.

Esaminando il caso di specie, i giudici di legittimità hanno chiarito che a nulla può rilevare il fatto che l'edificio insistente sul terreno usucapito fosse stato costruito dallo stesso usucapiente, in quanto questi lo aveva fatto prima di acquisire il diritto di proprietà sul suolo.

Invero, nella motivazione della sentenza dichiarativa dell'usucapione è emerso che l'usucapiente aveva iniziato il possesso *ad usucapionem* del terreno nel 1964 e che nel 1968, dopo aver ottenuto regolare licenza edilizia, aveva realizzato la casa di civile abitazione: quindi, in epoca anteriore alla data di maturazione del diritto all'usucapione.

### **Osservazioni**

La disciplina normativa, in materia di tassazione dei provvedimenti giudiziari aventi a oggetto il trasferimento di beni immobili, si rinviene nel combinato disposto di cui agli articoli 37 e 8 della tariffa parte prima allegata al Dpr 131/1986 (Testo unico dell'imposta di registro).

Pertanto, sono soggetti all'imposta di registro gli atti dell'autorità giudiziaria in materia di controversie civili che definiscono, seppure parzialmente, il giudizio, anche se al momento della registrazione siano stati impugnati o siano ancora impugnabili, salvo conguaglio o rimborso in base a successiva sentenza passata in giudicato.

In particolare, i provvedimenti giudiziari recanti trasferimento o costituzione di diritti reali di godimento su beni immobili scontano le stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti negoziali.

L'usucapione, quale modo di acquisto della proprietà a titolo originario, non è oggetto di specifiche disposizioni tributarie, non costituendo di per sé il presupposto di alcun tributo. Tuttavia, sono, invece, presenti alcune norme che fanno riferimento all'usucapione quale oggetto di un atto accertativo dello stesso e, più precisamente, quale oggetto di provvedimenti giudiziari.

Infatti, nell'ambito dell'imposta di registro, il citato articolo 8 della tariffa, alla *Nota II-bis*, dispone che "*i provvedimenti giudiziari che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti*



*reali di godimento sui beni medesimi sono soggetti all'imposta secondo le disposizioni dell'articolo 1 della tariffa", cioè all'imposta prevista per i negozi traslativi immobiliari.*

Si tratta di una disposizione introdotta dall'articolo 23, comma 2, del DI 69/1989 per una finalità antielusiva, in considerazione del possibile utilizzo di tali provvedimenti accertativi, aventi natura dichiarativa, per eludere l'applicazione delle più gravose aliquote previste per i trasferimenti immobiliari.

In tal senso, si è espressa la relazione governativa al disegno di legge di conversione del richiamato DI 69, nella quale si legge che *"si è provveduto a contrastare il fenomeno elusivo relativo ai trasferimenti di diritti reali immobiliari attuati mediante il ricorso a giudizi che si esauriscono con sentenze dichiarative dell'avvenuta usucapione, anziché mediante esplicite manifestazioni di autonomia negoziale"*.

Ciò posto, per quanto concerne la tassazione del bene usucapito, la determinazione del valore dell'immobile e, conseguentemente, della base imponibile è rappresentata dal valore venale dell'immobile usucapito alla data di passaggio in giudicato della sentenza di accertamento dell'usucapione, ivi comprese, secondo i principi di cui all'articolo 934 del codice civile, le accessioni.

Sulla questione si richiamano alcuni precedenti giurisprudenziali.

Già con sentenza 7224/2003, la Corte suprema ha chiarito che *"in tema di tassazione della sentenza di usucapione, (...) essa deve avvenire in base al valore al momento del passaggio in giudicato della sentenza di accertamento, restando esclusi i beni esistenti al momento di detto passaggio in giudicato, ma non esistenti al momento di maturazione dell'usucapione (Cassazione 7 agosto 2000, n. 10372). Inoltre l'aliquota prevista dall'articolo 23 del DI n. 69/1989, (...) si applica con riguardo al fabbricato già insistente sul suolo all'epoca dell'usucapione, «solo nel caso in cui la sentenza menzioni la presenza del fabbricato e dia esplicitamente o implicitamente atto dei presupposti per l'accessione di cui all'articolo 934 del codice civile (...)"* (al pari, *cf* anche Cassazione nn. 5590 e 7110 del 2003).

In ultimo, si ricorda che, a seguito delle modifiche apportate alla tassazione degli atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso dall'articolo 10 del Dlgs 23/2011, a decorrere dal 1° gennaio 2014, agli atti dell'autorità giudiziaria che accertino l'acquisto per usucapione è applicabile l'imposta di registro con le aliquote del 9, del 2 o del 12 % previste dall'articolo 1 della Tariffa, per un importo minimo di 1.000 euro.





## CONSIGLI FENG SHUI PER LE FESTE DI NATALE

Nel Feng shui l'equilibrio armonico della casa dipende dal fluire del QI, termine comunemente indicato come "energia", che include però anche accezioni multiple come soffio vitale, animo, vapore, lo spirito, la vita che anima il corpo, gli umori, le attitudini. Partiamo proprio dal significato del termine Feng Shui: il vento disperde il *qi*, l'acqua lo trattiene. Il Feng Shui è dunque lo studio delle tecniche che consentono di manipolare il qi nello spazio e nel corpo, come se questa energia fosse proprio aria che il vento fa circolare e che l'acqua accumula.



Scopriamo come trasformare i giorni di festa in un'esplosione di armonia, secondo i dettami di un vero e proprio Natale Feng Shui in casa:

**Feng Shui mood per i giorni di festa.** L'invito è a mantenere l'energia calda e pronta nei giorni di festa vuol dire non cedere all'ansia del regalo a ogni costo, calmare lo *shen* agitato dai preparativi, fare qualche respiro profondo, cercare le persone con cui si vuole davvero condividere momenti significativi senza voler accontentare tutti eccetto noi stessi.

**Portate in casa il Fuoco.** Tra gli elementi del Feng Shui e della medicina tradizionale cinese, preferite il Fuoco. Per quanto riguarda i colori da portare in casa, quelli da utilizzare per le decorazioni, date la precedenza a colori come **rosso vivo, porpora, rosa acceso**; muovono l'energia, tengono al caldo l'armonia della casa, portano tepore attivo. Non dimenticate che un principio base del Feng Shui è l'**equilibrio**: il secondo consiglio vi svela proprio come bilanciare questi colori dai toni vivi.

**Bilanciate con Metallo e Acqua.** Dall'autunno all'inverno, in termini di stagioni; **dal Metallo all'Acqua**, in termini di elementi della medicina tradizionale cinese. Il Metallo è un "piccolo *yang*", una forza attiva che va diminuendo per lasciare spazio allo *yin*, il che corrisponde, a livello emotivo, a uno stato di raccoglimento interiore, consapevolezza, sapienza, fluidità, discernimento. Stiamo gradualmente entrando nell'elemento Acqua, che tende a scendere è situata in basso, prettamente *yin*. Una metafora taoista può aiutare a capire meglio la differenza tra questi due momenti interconnessi: il Metallo è la raccolta, l'Acqua è la messa in magazzino. I colori corrispondenti sono il **blu, il grigio, il nero e il bianco**: alternandoli al rosso potete ottenere delle decorazioni fedeli al Feng Shui.

**La disposizione dell'albero nella casa Feng Shui.** Il Feng Shui può aiutare a capire **dove disporre l'albero di Natale**? Ebbene sì. L'albero è associato all'elemento Legno, che trova specifiche collocazioni



all'interno delle aree in cui è divisa la casa Feng Shui. Potete scegliere di disporlo a **Est** (zona degli affetti, della casa, della famiglia), a **Sud-Est** (area di denaro e abbondanza), a **Sud** (area associata a fama e reputazione). Disporlo in una zona diversa da quelle indicate non è di cattivo auspicio e si può sempre bilanciare con le decorazioni e i colori che abbiamo visto: se l'albero andrà a **Nord** (zona della carriera, dell'ambizione), usate i colori del Metallo e dell'Acqua; se andrà a **Ovest**, ricorrete ai colori di Terra e Metallo (grigio, tonalità vicine al marrone chiaro, bianco).

□. **Come disporre le candele secondo il Feng Shui.** Aderente alle leggi del Feng Shui è la scelta di mettere le candele in **bagno, in camera, sulla tavola o in salotto**. Il colore del candelabro risponde sempre alla varietà cromatica legata alla zona della casa in cui si dispongono le candele. Per annientare il fumo delle candele tenete presente che il Feng Shui contempla specifiche piante che purificano l'aria come la **Palma Areca**, pianta da interni che in inverno è meglio mantenere in un luogo caldo ma al di sotto dei 15 gradi.

## L'ENERGIA DEI GIORNI DI FESTA SECONDO IL FENG SHUI

Siamo tutti oramai pronti per le vacanze natalizie. Secondo un metodo collegato al Feng Shui, ognuno dei giorni di festa è collegato ad una particolare informazione energetica.

**Vigilia di Natale:** il 24 dicembre, è un giorno "**Begin**". In altri termini, il momento giusto per iniziare qualcosa che

ci sta a cuore. E' un giorno utile anche per cominciare ad applicare un buon proposito, per andare per la prima volta in palestra, per fare il primo passo in un progetto professionale, per iniziare un percorso, come primo giorno di una nuova abitudine che si vuole acquisire.

**Natale:** il 25 dicembre siamo in piena atmosfera "**Close**". Sono favorite le chiusure, quelle che vengono fatte serenamente e senza brutti strascichi. Stiamo parlando di relazioni personali o professionali ma non solo (d'accordo, difficilmente può succedere a Natale, ma se uno dovesse cambiare casa, per lasciare quella vecchia, un giorno con questa "informazione" è perfetto).

**Santo Stefano:** l'energia è "**Establish**". In generale, l'energia è assolutamente positiva. Specie per "stabilirsi" in una nuova casa, per iniziare qualcosa che è anche, su qualche piano, un proprio "territorio".

Fine dell'anno, **31 dicembre:** siamo in pieno "**Grasp**". Significa che possiamo forzare un po' la mano per chiedere qualcosa o è il momento giusto per approfittare di un'occasione, per portarsi a casa un vantaggio.

**Capodanno 2016** sarà invece sotto l'influsso di "**Destroy**": è il giorno giusto per fare azioni che non tornano più indietro, per separare, dividere, litigare con una tonalità, come informa chiaramente il nome, distruttiva. Insomma, attenzione!



## PACCHI NATALIZI FAI DA TE: IDEE ORIGINALI PER I VOSTRI REGALI

I vostri regali saranno ancora più apprezzati se creerete con le vostre mani dei **pacchetti natalizi originali e personali!** Niente fiocchi confezionati o carte natalizie già pronte: armatevi di forbici e create i vostri pacchi natalizi originalissimi!

### Fiocchi di lana

Scegliete una carta monocolora: prendete quindi dei gomitoli di lana di colori diversi. Legate un filo di lana intorno al pacco e proseguite con tutti gli altri colori in modo da ottenere un fiocco colorato come l'arcobaleno.

### Carta da pacchi con pizzi

Prendete i **pizzi di carta** che si usano come base di pasticceria per servire le torte: impacchettate il regalo con la carta naturalmente a **tinta unita**. Incollate con un filo di colla il pizzo di carta: potete divertirvi a creare delle geometrie tagliando i pizzi di carta e sovrapponendoli.

### Fiocchi naturali

Prendete dei rametti di **rosmarino, delle pigne e dei rametti con le bacche rosse**. Uniteli con uno **spago** trasparente e ricoprite lo spago con della colla a presa rapida. Coprite quindi il filo trasparente con un nastro colorato di stoffa e fate un bel fiocco. Usatelo al posto dei classici fiocchi per abbellire il vostro pacco regalo.

### Fiocchi con dolcetto

Preparate con le vostre mani dei bastoncini natalizi con della semplice pasta frolla. Con un nastro rosso impacchettate il vostro pacco e invece del fiocco legate al pacco i dolcetti.

### Rafia e perline

Scegliete la carta per regali che più preferite e un filo di rafia colorata. Procuratevi anche delle perline abbastanza grosse e coloratissime. Infilate quindi le perline nel filo di rafia e utilizzatelo per impacchettare il regalo. Fermate il filo di rafia facendo un grosso fiocco al cui centro incollerete la perlina più grossa e colorata!



## COME APPARECCHIARE LA TAVOLA DI NATALE

La tavola di Natale è una questione seria! La famiglia si riunisce e l'atmosfera deve essere quella di una grande festa. Sono necessari senza dubbio dei segnaposto, che possono essere realizzati usando delle pigne o delle piccole composizioni, e un centrotavola d'effetto. Il centrotavola può avere delle splendide candele e ispirarsi al mondo della natura, si può ad esempio aggiungere qualche ramo di abete o anche del semplice rosmarino.

- **LA TOVAGLIA:** procuratevi un telo bianco decorato, se possibile filo oro, oppure decori oro o rosso. Che sia un decoro antico o un moderno *styling* poco importa, questi saranno i colori che abbiamo scelto in

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



questa occasione. Ben stirata mi raccomando. Avremo bisogno di una dimensione maggiore di quella del tavolo, una misura in più rispetto alla tavola. La posizioneremo in modo che cada buona parte dal piano, scendendo per almeno 60 cm per lato. Questo tocco in più la rende davvero molto elegante.

- **I TOVAGLIOLI:** questi saranno di carta, ma scegliamo una carta molto spessa possibilmente trapuntati, bianchi con decori oro e rossi tinta unita. Se ne trovano di tutti i tipi in questo periodo sugli scaffali dei supermercati e in questi negozietti che arrivano dai paesi nordici, son bellissimi! Li posizioneremo piegati a metà all'interno del piattino, in coppia uno sull'altro leggermente scostati, con il rosso sotto il bianco in



modo da farlo intravedere chiaramente, che crei distacco tra il bianco del piatto e il bianco del tovagliolo sovrastante.

- **I PIATTI:** una volta accuratamente stesa la nostra tovaglia passeremo alla posa dei piatti. Ci serviranno i sottopiatto che si possono trovare a pochissimi euro in materiale plastico o similari, preferibilmente color oro, altrimenti vanno bene anche rossi. Nel sotto piatto andremo a posare un piatto piano bianco oppure bianco filo oro, e su, un piattino da antipasto, escludendo, mi raccomando i piatti fondi. Verranno messi in tavola solo una volta finito l'antipasto, con l'arrivo in tavola del primo, al posto dei piattini piccini.

- **LE POSATE:** al di sopra dei tovaglioli andremo a posizionare le due posate, forchetta e coltello. Al di sopra del piatto, orizzontalmente andremo a posizionare il cucchiaino o forchettina o entrambe, da dolce. Per finire potremo accompagnare le posate con un piccolo ciuffetto

di pungitopo, legato alla base dello stelo da nastro di raso dorato.

- **I BICCHIERI:** ne serviranno due, uno da vino e uno da acqua. Per il vino prenderemo un calice da degustazione, preventivamente passato con un telo da cucina per eliminare opacità e gocce residue, che verrà posizionato in alto al centro rispetto al piatto (attenzione! Mai riempire più di due dita di vino all'interno del calice da degustazione). Per l'acqua, prenderemo un bicchiere di vetro sottile basso, senza stelo nè decori, che posizioneremo alla destra del calice da vino.

## DECORAZIONI NATALIZIE CON L'ARANCIA

L'arancia con il suo profumo tipicamente invernale è il frutto delle feste di Natale. Con l'arancia è possibile realizzare davvero **tantissime** decorazioni, perché la sua **scorza** è abbastanza resistente da lasciarsi lavorare, ritagliare e incollare. Vediamo insieme quali sono le decorazioni natalizie con l'arancia più belle, profumate e originali

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



**Pallina di Natale con l'arancia.** Per realizzarla dobbiamo svuotare il frutto della sua polpa e farlo in modo delicato così che la buccia non si rovini. In realtà è più facile di quanto sembri, perché basta aprire l'arancia a metà, tagliando nel senso dell'altezza, quindi **tiriamo fuori pian piano gli spicchi**. A questo punto dobbiamo incollare nuovamente le due metà dell'arancia e possiamo decidere o di lasciarla intera, o di intagliare la buccia per ricavarne disegni o piccole fessure per una pallina semitrasparente.



**Decorazione per l'albero di Natale con l'arancia.** Una decorazione bellissima per l'albero di Natale si crea partendo dall'**arancia essiccata**. Se vogliamo possiamo essiccare da noi l'arancia, basta tagliarla a fettine orizzontali sottili e poi metterle nel forno ventilato per dare il via al processo di essiccazione. Una volta che le nostre fettine di arancia saranno pronte, altro non dovremo fare che aggiungere un **nastrino rosso** per appenderle all'alberle all'albero. Per un piccolo tocco in più possiamo fare una piccola composizione anche con i bastoncini di cannella!

Ghirlanda di Natale con l'arancia

Si può realizzare una **bella ghirlanda** utilizzando le fette di arancia essiccate. Sostanzialmente si usano le fettine di arancia per ricoprire la classica base per ghirlande in polistirolo, ma possiamo anche decidere che la nostra ghirlanda sarà invece piatta e quindi non c'è bisogno di alcuna base, se non un normale cartoncino un po' robusto. In alternativa possiamo fare dei veri e propri festoni, basta prendere delle formine per biscotti a tema natalizio e imprimerle nella scorza d'arancia. Bisogna fare poi un **forellino in ciascuna delle sagomine** che avremo ottenuto e poi appenderle una dopo l'altra su un filo.

**Candeline di Natale con l'arancia.** Svuotiamo l'arancia della sua polpa come abbiamo fatto in precedenza, ma stavolta non incolliamo nuovamente le due metà, lasciamole piuttosto così. **Possiamo intagliare ciascuna metà in maniera diversa**, così da far passare la luce della candela, oppure possiamo decorarle usando ad esempio dei semi di anice o altri semi che abbiano una forma gradevole. Al centro della metà dell'arancia così svuotata poniamo una candela e accendiamola: avremo insieme atmosfera e un profumo eccezionale.

## ARRIVA LA COMETA DI NATALE A DUE CODE: COME E QUANDO OSSERVARLA

È ormai nota come la **cometa di Natale**. Il suo vero nome è **C/2013US10 o Catalina**, come il **Catalina Sky Survey**, l'osservatorio che l'ha scoperta il 31 ottobre 2013, ed è una **cometa a due code** visibile in queste notti.



Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



Catalina è una cometa non periodica del Sistema Solare, che ha toccato il perielio (il punto dell'orbita di massimo avvicinamento al Sole) il 15 novembre 2015; prima di allora era stata visibile per mesi solo nell'emisfero australe. Il suo piano orbitale è inclinato di 149° rispetto a quello dell'eclittica (il piano dell'orbita terrestre), un dato che ne rivela la provenienza dalla **Nube di Oort**, l'enorme involuppo di corpi ghiacciati che avvolge il nostro sistema planetario.

**COME OSSERVARLA.** La sua magnitudine staziona tra il 5 e il 6, il che la rende tecnicamente visibile a occhio nudo. Tuttavia, per centrare l'obiettivo è consigliabile almeno un binocolo, a meno che il cielo non risulti molto scuro. Per trovare Catalina bisogna **puntare lo sguardo a est**: il 24 dicembre entrerà nella costellazione del Bifolco (Bootes), passando vicino alla luminosa stella Arturo il 1 gennaio 2016. Il 17 gennaio la cometa sarà a "soli" 108 milioni di chilometri dalla Terra: in quella data farà capolino nel cielo dalle ore 22, nei dintorni dell'Orsa Maggiore.

## CHIAMA AL TELEFONO BABBO NATALE

Disponibile una app on line sul sito della Coca Cola che permette di ricevere una telefonata personalizzata da parte di Babbo Natale. Al 100% gratis.

Per provare questa applicazione basta andare (sia da pc che da smarphone) a [questo indirizzo](#), scrivere il nome del bambino.

Si inserisce poi il proprio numero di telefono (tranquilli, non ci si ritroverà abbonati a nessun servizio) e proseguire con i passaggi.

Prima di completare l'ultimo passaggio assicuratevi che il bambino a cui è destinato il messaggio sia lì davanti perchè sullo schermo partirà subito un filmato con protagonista Babbo Natale che saluterà, chiamandolo per nome, il bambino. Dopo qualche parola Babbo Natale dirà che lui ha i numeri di tutti i bambini e anche il suo...e che ora lo chiamerà. Alza quindi il telefono, compone un numero e dopo pochi secondi il nostro telefono inizierà a squillare...e dall'altra parte si sentirà parlare Babbo Natale.

Daniel è rimasto a bocca aperta quando ha sentito pronunciare proprio il suo nome...e ancora di più quando ha visto il cellulare squillare davvero.

Alla fine del filmato appare il logo Coca Cola... Daniel ha commentato dicendo "perchè a babbo Natale gli piace molto la Coca Cola :D) comunque è stata una cosa proprio carina e vi consiglio di provarla con i vostri bimbi per fargli vivere un po' di magia





## LAVORETTI ARTISTICI PER NATALE: I BENEFICI DELL'ARTE TERAPIA

L'arte terapia è una forma di terapia espressiva che utilizza il processo creativo del fare arte per migliorare l'aspetto fisico, mentale ed emotivo di una persona.

Il processo creativo coinvolto nell'esprimere se stesso artisticamente può aiutare le persone a risolvere i problemi, a sviluppare e gestire i propri comportamenti e sentimenti, a ridurre lo stress e migliorare la propria autostima e consapevolezza.

Non c'è bisogno di essere di talento o un artista per ricevere i benefici, l'arte terapia è versatile e permette di utilizzare diversi metodi per ogni diversa persona. Può essere utilizzata come consulenza da terapeuti, guarigione, cura, riabilitazione, psicoterapia, e in senso lato del termine, può essere utilizzata per massaggiare il proprio sé interiore in un modo che può fornire all'individuo una comprensione più profonda sé.

Semberebbe banale, ma a volte basta semplicemente che inizi a disegnare o dipingere. Ci sono alcuni tipi di arte terapia che ti permettono di affrontare certi sentimenti ed emozioni. Mettiti alla prova!

### Qui ci sono le 21 emozioni che puoi gestire con l'Arte Terapia:

Quando sei **stanco**, disegna fiori. Disegnare fiori aiuta a ricaricare la tua mente e a dissolvere la nebbia nel cervello.

Quando sei **arrabbiato**, disegna linee. Linee curve, linee rette, qualsiasi tipo di linea ti piaccia.

Quando sei nel **dolore**, costruisci un modellino o fai un puzzle per aiutare a distrarre la mente.

Quando ti **annoi**, prova a colorare.

Quando sei **triste**, dipingi un arcobaleno.

Quando hai **paura**, aggiusta qualche oggetto per prendere più sicurezza in te.

Se sei **preoccupato**, fai delle piccole costruzioni.

Se ti senti **indignato**, strappa piccoli pezzi di carta e disponili a schema.

Se sei **ansioso**, prova a fare degli origami.

Quando sei **teso**, disegna modelli.

Se ti senti **nostalgico**, disegna un labirinto.

Quando sei **deluso**, copia un ritratto o un dipinto.

Se ti senti **confuso**, disegna un mandala.

Se ti senti **disperato**, disegna il tuo modo per uscirne.

Se hai **bisogno di forza**, dipingi un bel paesaggio.

Se **non riesci a sentire i tuoi sentimenti**, disegna un autoritratto.

Se hai bisogno di **ricordare** questo preciso momento, disegna modelli colorati.

Se la tua mente è nella più **totale confusione**, disegna quadrati o esagoni.

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



Se hai bisogno di **prendere una decisione**, disegna onde e cerchi.

Se senti che stai percorrendo una **strada sbagliata**, disegna spirali.

Quando hai **bisogno di raggiungere un obiettivo**, disegna un bersaglio.

## COME MANTENERE IL VOSTRO CANE AL SICURO DURANTE LE FESTE NATALIZIE



A **Natale** e Capodanno impegnamoci a mantenere i nostri **cani al sicuro**, proteggiamoli dal freddo e ripariamoli da eventuali pericoli. Soprattutto, cerchiamo di non lasciarli soli durante le feste, portiamoli con noi oppure prepariamo un angolo della casa tutto dedicato a loro, in modo che possano sentirsi a proprio agio anche in certe giornate particolari e un po' frenetiche.

Ecco alcuni consigli utili per **mantenere il vostro cane al sicuro a Natale**, a Capodanno e durante le prossime festività invernali. Ricordate anche di **non dare da mangiare ai cani il panettone**: l'uvetta è tossica per loro.

### 1) Tempo trascorso all'aperto

Molti cani, proprio come noi, con l'arrivo del freddo preferiscono passare più tempo in casa al calduccio, piuttosto che uscire all'aperto. Cercate di trovare **un punto di equilibrio** e fate in modo che i vostri cani non prendano molto freddo. Avranno comunque bisogno di fare movimento ma se occorre copriteli e teneteli al riparo.

### 2) Albero di Natale

Per quanto riguarda l'albero di Natale è richiesto un minimo di attenzione soprattutto per la presenza di nastri, palline e fili elettrici delle illuminazioni. Se volete **evitare incidenti** per il vostro cane o la caduta rovinosa dell'albero di Natale, cercate di posizionarlo il più possibile in un punto che sia al sicuro per tutti.

### 3) Botti di Capodanno

Sappiamo che anche quest'anno alcune città decideranno di evitare i **botti di Capodanno** mentre in altre questa discutibile tipologia di festeggiamento non mancherà. Fate il possibile per rimanere accanto ai vostri cani se sapete già che si spaventeranno a causa dei botti. Attenzione soprattutto ai cani che vivono in giardino perché potrebbero cercare di scappare per lo spavento.

### 4) Stella di Natale

La stella di Natale è **pericolosa** sia per i cani che per i gatti poiché ingerirla può provocare il contatto con una linfa molto irritante per il loro apparato digerente. Le conseguenze sono vesciche dolorose nella bocca, vomito, diarrea e infiammazioni da curare tempestivamente. Se avete una stella di Natale, tenete il vostro vaso fuori dalla portata degli animali domestici.

### 5) Attenzione alla neve

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



Se durante le vostre passeggiate o le uscite in giardino i vostri cani tendono ad **assaggiare la neve**, prendete in considerazione questo segnale come un richiamo della sete. Forse hanno bisogno di nuova acqua nelle loro ciotole. Inoltre mangiare la neve potrebbe portare i vostri cani a sentire freddo, quindi cercate di proteggerli.

#### 6) Pulire bene le zampe

Se nel luogo in cui abitate è previsto l'arrivo della neve le strade potrebbero essere comparse di **sale antigelo**. Meglio pulire bene le zampe del cane al ritorno da una passeggiata, dato che non sappiamo quali sostanze potenzialmente dannose per la sua salute potrebbe avere raccolto lungo il tragitto.

#### 7) Riunioni di famiglia

Alcuni cani possono sentirsi a disagio **quando il loro spazio viene 'invaso' da molte persone**, soprattutto se non le conoscono molto bene. Ecco allora l'idea di preparare un angolo della casa tutto per loro, con cuccia comoda e ciotole per la pappa, dove possano stare tranquilli e rifugiarsi quando vogliono.

#### 8) Non trascurarlo

Nella frenesia delle feste cercate di **non trascurare il vostro cane** e le sue esigenze ma se notate che il cane dei vicini è rimasto fuori al freddo e potete intervenire in qualche modo, fate qualcosa anche per lui e rendetevi utili. In particolare, se vi sembra triste o se abbaia molto, provate a parlargli e a rassicurarlo.

#### 9) Cuccia calda

Anche i cani in inverno soffrono il freddo, dunque non dimenticate di intervenire per fare in modo che la loro **cuccia** sia un po' più calda del solito, soprattutto se è all'aperto. Recuperate delle vecchie coperte o qualche cuscino per rendere la casetta del vostro cane molto più confortevole e riparata dal freddo.

#### 10) Spegnete le candele

Le **candele** accese fanno parte dell'atmosfera natalizia e rendono la casa più accogliente per i vostri ospiti ma possono diventare pericolose se i vostri animali domestici sono in grado di raggiungerle per la posizione in cui si trovano. Meglio tenere le candele spente oppure fare molta attenzione.

### ECO-NATALE: I CONSIGLI ANTI-SPRECO, DAI PACCHETTI ALLA DIFFERENZIATA

Dal **confezionamento dei doni** alle diverse occasioni di **convivialità**, tanti e vari sono i modi di mettere in pratica alcuni accorgimenti per rendere queste feste più sostenibili, per l'ambiente e anche per le nostre tasche,

Dal Consorzio Nazionale per il Recupero e Riciclo degli Imballaggi a base cellulosica arrivano **alcuni consigli su come trascorrere un vero Natale sostenibile**.

**Pacchetti.** Via carte comprate all'ultimo secondo, ma **create dei pacchetti sostenibili e creativi a partire da oggetti e imballaggi in carta, cartone e cartoncino che non si usano più**. Per dare vita a confezioni



Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



natalizie fai-da-te basta sbizzarrirsi con vecchi cesti, vassoi o cassette della frutta, confezioni in cartoncino e sacchetti in cartone, carte geografiche, vecchi giornali, ma anche il cartoncino cannettato delle confezioni di biscotti.

**Pranzi e cene.** Seguite sempre le regole di buon senso per **ottimizzare la conservazione dei prodotti grazie alle proprietà dei packaging** e fate bene la raccolta differenziata. Per garantire un'**ottimale conservazione degli alimenti** bisogna ricordare che:

- **Frutta e verdura** non deperiscono più rapidamente nel loro imballaggio originale: il prodotto va conservato come lo si è comperato. Ricordatevi di riporlo in frigorifero se quando lo si è acquistato era in fresco.
- **Leggere sempre con molta attenzione le etichette**, in particolare la data di scadenza (sia all'acquisto una volta riposti in dispensa) e le istruzioni per la conservazione e l'uso (non solo sui prodotti che acquisti per la prima volta, ma anche su quelli abituali).
- Non fare **tagli** o buchi alle confezioni.
- Utilizzare i supporti indicati o forniti per richiudere l'imballo una volta aperto.

#### **La raccolta differenziata.**

1. **Antipasti:** tipica di affettati e formaggi, ricordate che la **carta oleata** solitamente non si ricicla e va quindi nell'indifferenziata, a meno che non sia formata da parti separabili, come carta e plastica. In questo caso, potete separare i materiali e riporli distintamente nella raccolta differenziata

2. **Primi:** la **carta da forno** va anch'essa, in genere, nell'indifferenziata

3. **Secondi:** bisogna **separare la confezione di cartone dall'involucro** che contiene cotechino o zampone!

4. **Dolci:** non è Natale senza panettone, pandoro o torrone. Anche in questo caso, **separare la confezione in cartone dal cellophane che avvolge il dolce.**

5. **Tovaglioli usati:** riporli nell'umido

6. Se si festeggia fuori casa, ricordatevi che **gli scontrini non vanno nel raccoglitore della carta**, ma, trattandosi di carta chimica, vanno messi nell'indifferenziata.

7. Gli imballi stanno evolvendo: controllare sempre sulla confezione. Anche rispetto all'ultimo acquisto, alcuni possono essersi trasformati ed essere pronti per la raccolta della carta o dell'umido.

Se mangiate fuori casa non temete a chiedere la classica **doggy bag** se avanza cibo o vino.

Buon Natale!



## COMPRARE CASA ALL'ASTA

Gli immobili messi all'asta sono beni derivanti da fallimenti oppure da pignoramenti nei confronti di quelle persone che non sono state in grado di saldare ad esempio rate di mutui o prestiti. In pratica attraverso l'**asta giudiziaria** il creditore chiede una pubblica vendita al fine di recuperare, totalmente o parzialmente, le somme che gli sono dovute.



Ma partecipare ad un'**asta giudiziaria** può tradursi in una opportunità non solo per il creditore, ma anche per chi è alla ricerca di un immobile, dal momento che si possono conseguire notevoli risparmi sul valore d'acquisto.

Inoltre comprare casa all'**asta giudiziaria** vuol dire evitare sia le spese notarili, sia la percentuale dovuta alle agenzie immobiliari, mentre è possibile aprire un mutuo e usufruire di tutti i vantaggi derivanti dall'acquisto della prima casa.

Aste giudiziarie: le tipologie

**Asta senza incanto:** è un'asta in cui le offerte d'acquisto, che comunque non possono essere inferiori al prezzo base indicato nell'avviso d'asta, vengono presentate dai partecipanti in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale dove si svolge l'asta.

In caso di presentazione di una sola offerta aumentata di **1/5** rispetto al prezzo base d'asta si procede all'immediata aggiudicazione dell'immobile. Nel caso, invece, di più offerte l'immobile non viene aggiudicato a quella con prezzo più elevato, bensì si indice una gara tra tutti i partecipanti a partire dal prezzo più alto, con rilancio minimo così come previsto nell'avviso d'asta.

Per essere venduto, il prezzo finale deve sempre superare di almeno il **20%** (1/5) il prezzo base, in caso contrario è probabile che il creditore ne neghi la vendita e l'immobile venga rimesso all'asta, questa volta con la modalità dell'incanto.

Nell'**asta senza incanto** la domanda di partecipazione è vincolante. In altri termini una volta presentata, l'offerta non potrà essere ritirata, perciò nel caso di unico offerente questo sarà obbligato ad acquistare (pena la perdita dell'assegno di cauzione del 10%).



**Asta con incanto:** si tratta di un tipo di asta in cui si realizza immediatamente una gara tra i diversi offerenti. Si dispone dopo una vendita senza incanto andata deserta. Ogni partecipante presenta, nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso d'asta, una domanda in carta legale, una cauzione dell'ammontare specificato nell'avviso unitamente ad una copia dei documenti richiesti. Il Tribunale, dopo aver verificato la regolarità delle offerte, procede con la gara nel luogo e nei giorni indicati dall'avviso.

Ogni partecipante propone offerte in aumento rispetto al prezzo base d'asta e all'offerta precedente nella misura minima indicata nell'avviso. Se dopo aver inoltrato domanda di partecipazione si decide di non partecipare all'incanto senza documentato e giustificato motivo, verrà comminata una **sanzione** pari ad un 1/10 della cauzione versata.

Ogni rialzo deve essere effettuato entro 3 minuti dall'ultima offerta, in caso contrario si aggiudica il lotto l'ultimo offerente.

Mentre nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è sempre definitiva e da essa decorrono i termini per il versamento del saldo del prezzo, nella vendita con incanto l'aggiudicazione è **provvisoria**, nel senso che nei **dieci giorni** successivi all'asta, chiunque può presentare un'offerta di almeno il **20% superiore** al prezzo di aggiudicazione. Se ciò accade, il giudice è tenuto ad annullare la vendita e ripetere l'asta.

Questa successiva asta vede concorrere partecipanti della precedente e nuovi offerenti dietro il versamento di una cauzione doppia, mentre la base d'asta sarà rappresentata dall'ultima offerta. Se invece il termine di 10 giorni decorre senza che sia presentata alcuna ulteriore offerta oppure se non dovesse presentarsi nessuno alla nuova gara, la prima aggiudicazione diviene definitiva.

**Cartolarizzazioni:** sono aste particolari, in cui gli immobili sono messi in vendita dallo Stato e dagli Enti Pubblici. La differenza fondamentale tra cartolarizzazioni e aste consiste nelle condizioni degli immobili: quelli cartolarizzati sono sempre liberi e disponibili da subito. Si dovrà versare, inoltre, solo una **cauzione** pari al **10%** del prezzo base d'asta e non anche un importo per il fondo spese come accade per le aste giudiziarie; vinta l'asta si dovrà poi versare un altro 10% entro 7 giorni.

Inoltre, a differenza delle aste con e senza incanto, le cartolarizzazioni prevedono il saldo del prezzo di acquisto entro **40 giorni** (e non 60) dall'aggiudicazione del bene.



**COMPRARE CASA ALL'ASTA: INDAGINI PRELIMINARI**

Gli immobili messi all'asta possono essere in buono o in cattivo stato, possono essere ancora in uso, appena

Associazione Nazionale Donne Geometra  
Speciale Natale 2015



sgomberati o disabitati ormai da anni. E' opportuno andare a **visionare l'immobile** di persona per verificarne lo stato abitativo; per farlo occorrerà essere accompagnato dal **Custode Giudiziario** nominato dal Tribunale, le cui generalità sono riportate nei documenti relativi all'immobile in vendita.

In ogni caso per valutare l'immobile occorre prendere visione della **perizia** redatta dal tecnico del Tribunale che contiene la minuziosa descrizione dell'abitazione: dati catastali, planimetria, stato di fatto, eventuali irregolarità e loro sanabilità, vincoli, servitù, eventuale occupazione .

Avviso di vendita, perizia, fotografie ed altri documenti sono pubblicati almeno **45 giorni** prima dell'asta sui portali dei tribunali e su specifici siti web abilitati dal Ministero della Giustizia (l'elenco è disponibile [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it) - sezione strumenti, siti web aste giudiziarie).

E' utile anche richiedere una **ispezione ipotecaria** per verificare le pendenze gravanti sull'immobile (ipoteche derivanti da mutuo o da decreto ingiuntivo, pignoramenti, sequestri, donazioni, successioni, usufrutto, ecc.).

Se l'immobile è **abitato** da eventuali inquilini/proprietari, se questi non vogliono abbandonare l'immobile, occorre procedere in modo coattivo alla **sfratto** con l'intervento delle forze dell'ordine, con spese a carico del nuovo proprietario.

È bene, inoltre, informarsi con precisione sull'importo delle **spese** che devono essere sostenute oltre al prezzo di aggiudicazione: imposta di registro o IVA, spese condominiali pendenti, eventuali onorari professionali per il trasferimento, eventuali spese legate allo sfratto, ecc. Ai beni acquisiti con le aste immobiliari si applicano i medesimi **benefici** previsti per i trasferimenti immobiliari.

Altro aspetto molto importante da tenere in considerazione riguarda l'effettiva **regolarità dell'immobile** acquistato all'asta. Quindi controllare i precedenti titoli edilizi e la presenza di abusi anche parziali anche al fine di valutare tutti gli interventi necessari per sanare eventuali irregolarità, e le relative spese, che saranno, anche in questo caso a carico del nuovo proprietario

Per un immobile acquisito all'asta non è prevista alcuna indennità nel caso presenti **vizi o difetti**: presenza di umidità, pavimento sollevato, ecc.

Se la base d'asta di un immobile è molto bassa, sono due le possibilità da considerare:

- è possibile che sia occupato da inquilini con regolare contratto d'affitto oppure da inquilini che è molto difficile mandare via, anche ricorrendo alla legge;
- è possibile che la perizia sia stata fatta parecchi anni prima e l'immobile non corrisponda più alla sua descrizione originale.



## COMPRARE CASA ALL'ASTA: CHI PUÒ PARTECIPARE

Comprare casa all'asta conviene e tutti possono partecipare, ad unica eccezione per il **debitore** ed **ex proprietario** della casa. Si può partecipare all'asta personalmente o effettuare l'acquisto tramite un mandatario, purché sia munito di una procura speciale. Non è necessaria una rappresentanza tecnica (avvocato o commercialista), occorre solo valutare molto bene l'immobile prima che l'asta abbia inizio.



Chi partecipa come persona fisica dovrà indicare cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni) e allegare copia della carta d'identità e del tesserino di codice fiscale. Chi partecipa in nome di una società dovrà allegare il certificato camerale aggiornato o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.



## COME PARTECIPARE AD UN ASTA IMMOBILIARE

Innanzitutto è necessario compilare la domanda di partecipazione e applicarvi la marca da bollo di 16.00 €.

Il documento deve includere le generalità, il codice fiscale, il nome e il numero della procedura, le indicazioni del lotto, il regime patrimoniale del partecipante e l'intenzione di avvalersi delle agevolazioni fiscali per la prima casa.

La domanda deve essere inviata al giudice delegato (l'indirizzo è sempre presente nell'avviso d'asta).

La documentazione dovrà essere inoltre corredata di **due assegni circolari** per un cifra complessiva pari almeno al 25% del prezzo di partenza dell'immobile in vendita, entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta.

Nel primo assegno circolare occorre inserire un importo pari al **10%** della base d'asta o dell'offerta, se si tratta di vendita senza incanto. Si tratta della cosiddetta "**cauzione**".

Il secondo assegno, invece, rappresenta il deposito per il **Fondo Spese** e l'importo normalmente è pari al **15%** del prezzo base d'asta.



Nel caso di vincita dell'asta, i due assegni verranno depositati sui libretti della procedura fallimentare, mentre se l'immobile non viene aggiudicato, gli assegni verranno restituiti. Qualora l'iscritto all'asta non partecipa alla stessa senza una giustificazione, verrà risarcito solo il 90% della cauzione, mentre in caso di mancato saldo del prezzo di aggiudicazione entro 60 giorni, o rinuncia all'immobile, si perderà l'intera cauzione.

## ASTA DESERTA

Quando un immobile viene messo all'asta quasi mai si vende al primo tentativo. In caso di asta deserta la legge prevede che il prezzo venga abbassato del **25%** e l'immobile posto nuovamente all'asta. Il Giudice in questo senso può compiere diversi tentativi, fino a quando qualcuno non si mostri interessato ad acquistare al prezzo fissato in quel momento.

Ma il Giudice dopo uno o due tentativi potrebbe anche opporsi a che il bene venga svenduto a un prezzo irrisorio, la qual cosa produrrebbe un evidente danno non solo nei confronti del debitore, ma anche del creditore. In questi casi il Giudice può disporre la chiusura anticipata del processo esecutivo e assegnare l'immobile direttamente al creditore, nel caso in cui questi ne abbia fatto richiesta, oppure disporre l'amministrazione giudiziaria dell'immobile.

## COMPRARE CASA ALL'ASTA: DOPO LA VENDITA

Dopo l'aggiudicazione di un immobile in vendita all'asta occorre **saldare il prezzo** di aggiudicazione entro **60 giorni (40 giorni** nel caso di cartolarizzazioni).

Al prezzo di aggiudicazione si sommano gli **oneri fiscali**: tassa di trascrizione, IVA e Imposta di Registro. Quest'ultima ha un importo che varia tra il 2% ed il 10% del valore dell'immobile, a seconda della natura dell'acquirente e della natura dell'investimento. Chiaramente si terrà conto delle **agevolazioni** previste dalla legge per la **prima casa**.

Si entrerà in possesso della nuova casa solo quando il giudice emetterà il **decreto di trasferimento**, che equivale in tutto e per tutto al rogito notarile nella compravendita tra privati. Con questo decreto il Giudice cancella le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie sull'immobile e ordina al debitore o ad eventuali inquilini senza titolo di lasciare l'abitazione. Se questi non lasciano l'immobile si può procrastinare l'abbandono entro una certa data.

La **trascrizione nei registri immobiliari** è a cura del Tribunale.



## COMPRARE CASA ALL'ASTA CON MUTUO

I partecipanti all'asta possono richiedere e ottenere **mutui ipotecari**. Molti istituti di credito sono infatti convenzionati con i tribunali e ti offrono mutui fino all'80% del prezzo di aggiudicazione.



Nel caso di mancata aggiudicazione dell'immobile si potrà annullare il contratto preliminare di mutuo a costo zero, usufruendo della cosiddetta "**clausola di dissolvenza**".

