



martedì 14 giugno 2016

CODICE APPALTI

Nuovo Codice Appalti, dall'Anac una bussola per il periodo transitorio

www.edilportale.com del 14/06/2016

Il rating di impresa ineludibile

Italia Oggi pag. 36 del 14/06/2016

EFFICIENZA ENERGETICA

Fotovoltaico senza scartoffie

Italia Oggi pag. 34 del 14/06/2016

Gli <<imbullonati>> cancellano la rendita

www.quotidiano.ilsole24ore.com del 14/06/2016

Gli interventi sulla casa per ridurre le dispersioni termiche

www.ediltecnico.it del 14/06/2016

LAVORI PUBBLICI

Nuovo Codice Appalti, dall'Anac una bussola per il periodo transitorio

di Paola Mammarella 14/06/2016

Le risposte dell'Autorità anticorruzione su procedure, requisiti delle imprese e delle Stazioni Appaltanti a cavallo tra vecchie e nuove norme



14/06/2016 – Requisiti per la partecipazione alle gare d'appalto e procedure da seguire fino all'emanazione di tutti i decreti attuativi del Codice dei contratti pubblici. Per rispondere ai dubbi manifestati dagli addetti ai lavori, l'Anac ha pubblicato delle **Faq** che faranno da bussola nel periodo transitorio. Si tratta dei mesi in cui, in attesa che vengano approvati e diventino operativi i decreti attuativi, continuerà ad applicarsi il vecchio regolamento d'attuazione (**Dpr 207/2010**).

Finanza di progetto e lavori pubblici

L'Anac ha spiegato che i progetti preliminari relativi alla realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità riguardanti proposte di concessione per le quali sia già intervenuta la dichiarazione di pubblico interesse, non ancora approvati al 19 aprile 2016, data di entrata in vigore del Nuovo Codice (**D.lgs. 50/2016**), devono essere sottoposte ad **unavalutazione di fattibilità economica e finanziaria**. La **mancata approvazione** della valutazione di fattibilità determina la revoca delle procedure avviate e degli eventuali soggetti promotori, ai quali è riconosciuto il rimborso dei costi sostenuti e documentati per l'integrazione del progetto a base di gara, lo studio di impatto ambientale

e la localizzazione urbanistica. Se i progetti preliminari hanno ottenuto l'approvazione dell'Amministrazione entro il 19 aprile 2016, continueranno ad applicarsi le vecchie regole. Le proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o lavori di pubblica utilità per cui, alla data di entrata in vigore del nuovo Codice, non sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità dovranno essere nuovamente presentate. Per le procedure per cui è stato individuato il promotore, ma non è ancora stata bandita la gara, si userà il nuovo Codice.

Appalti centralizzati

L'Anac ha ribadito che, in base all'articolo 37 de Codice Appalti i Comuni non capoluogo di provincia possono procedere autonomamente all'acquisizione di servizi di importo inferiore a 40mila euro e di lavori di importo inferiore a 150mila euro. Possono inoltre effettuare ordini avvalendosi degli strumenti di acquisto messi a disposizione dalle centrali di committenza. Per gli **importi superiori**, la Stazione Appaltante deve essere dotata della qualificazione prevista dall'articolo 38. Il sistema sarà definito con un decreto ad hoc, quindi nel frattempo saranno considerate idonee le Amministrazioni iscritte all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti (AUSA). Quelle non iscritte all'AUSA devono rivolgersi a una centrale di committenza o aggregarsi ad una Stazione appaltante iscritta. Se non si rispettano queste condizioni il **CIG** non verrà rilasciato.

Partecipazione dei consorzi alle gare

Fino all'approvazione dei decreti sulla qualificazione delle imprese, i consorzi continueranno a seguire le vecchie regole. Ciò significa che si qualificherà sulla base delle qualificazioni possedute dalle singole imprese consorziate. Per i **lavori** si sommeranno i requisiti delle singole imprese. Per la qualificazione per prestazioni di **progettazione e costruzione** sarà sufficiente che i corrispondenti requisiti siano posseduti da almeno una delle imprese consorziate.

Documentazione e rinnovi contrattuali

I **certificati relativi all'esecuzione di lavori** affidati con procedure di scelta del contraente devono essere rilasciati dai soggetti competenti con le modalità telematiche predisposte dall'Autorità utilizzando l'allegato B disponibile sul sito dell'Autorità alla sezione «servizi», sottosezione «certificati di esecuzione lavori». Se sono richieste informazioni che non è possibile inserire nei modelli messi a disposizione dall'Autorità, l'inserimento dovrà tenere conto delle **tabelle di equiparazione** contenute nel Comunicato del Presidente dell'11 maggio 2016. Agli affidamenti aggiudicati prima della data di entrata in vigore del nuovo Codice, per i quali siano disposti il **rinnovo** del

contratto o modifiche contrattuali non rilevanti e limitate nel tempo, continua ad applicarsi il vecchio Codice Appalti.

Procedura negoziata

Alle procedure negoziate indette secondo il vecchio Codice **e andate deserte** continua ad applicarsi la vecchia normativa purché la procedura negoziata sia tempestivamente avviata. Il vecchio Codice si applica anche nel caso in cui la nuova disciplina sia entrata in vigore dopo la pubblicazione degli **avvisi esplorativi**. La procedura, specifica l'Anac, deve essere avviata entro un tempo congruo. Analogamente, le vecchie norme valgono anche se le procedure negoziate o gli affidamenti diretti sono effettuate in attuazione di accordi quadro e convenzioni adottate prima del nuovo Codice.

© Riproduzione riservata

L'Anac vuole rendere più trasparenti le aggiudicazioni. La legalità contribuisce al punteggio

Il rating d'impresa ineludibile

Valutazione obbligatoria per partecipare alle gare d'appalto

DI ANDREA MASCOLINI

Rating di impresa obbligatorio per qualificarsi alle gare di appalto di contratti pubblici; rating di legalità considerato elemento premiale, così come l'assenza di iscrizione di riserve; penalizzate le imprese soccombenti e condannate alle spese per lite temeraria o per inammissibilità del ricorso; valutata positivamente la regolarità contributiva e il pagamento entro 30 giorni dei subappaltatori; attenzione anche al patrimonio netto e al rapporto costo del personale/fatturato. Sono questi alcuni degli elementi sui quali l'Anac sta impostando le linee guida sul rating di impresa, di cui venerdì è stato pubblicato il documento di consultazione (osservazioni sul sito Anac entro il 27 giugno), insieme ad altri due sull'esclusione per grave illecito professionale e sul monitoraggio sulla permanenza, in capo all'operatore economico di un PPP, del cosiddetto rischio di domanda. Nel documento di consultazione viene formulata una proposta, attuativa dell'articolo 83, comma 10 del decreto 50/2016, che parte dal principio che il rating di impresa, necessario per la qualificazione agli appalti di lavori, deve valere anche per gli appalti di forniture e di servizi e anche per le imprese straniere che partecipano ad appalti in Italia. L'Anac parte dalla scelta di attribuire un unico punteggio finale «che sintetizzi in un dato numerico tutte le informazioni che lo compongono», attraverso il metodo della «somma ponderata». Saranno presi in considerazione, nell'ipotesi formulata da Anac, sia elementi positivi, sia elementi negativi con un evidente spinta all'adozione di modelli di prevenzione degli illeciti (es. legge 231/01). Fondamentali, nell'attribuzione dei punteggi, i requisiti reputazionali sul comportamento dell'impresa che l'Anac precisa, opportunamente, che non dovranno essere influenzati da valutazioni discrezionali delle stazioni appaltanti. Conteranno quindi gli indici espressivi della capacità strutturale dell'impresa, diversi da quelli utilizzati nella qualificazione, ma che hanno un riflesso sulla performance e affidabilità, esempio il patrimonio netto e il rapporto fra costo del personale e fatturato. Altro elemento sarà il rispetto dei tempi e dei costi previsti per l'esecuzione, con una premialità per la consegna senza iscrizione di riserve. Verrà valutata anche l'incidenza del contenzioso sia in sede di partecipazione alle gare sia di esecuzione dei contratti. In questi casi si penalizzerà chi è stato condannato per lite temeraria e per inammissibilità

del ricorso per carenza di legittimazione attiva, mentre non si considereranno le soccombente in caso di precontenzioso vincolante presso l'Anac. Il rating di legalità (opzionale per le imprese con fatturati oltre 2 milioni), rilevato dall'Anac in collaborazione con l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, sarà elemento premiale ai fini dell'attribuzione del rating di impresa. La regolarità contributiva, compresi i versamenti alle casse edili, valutata con riferimento ai tre anni precedenti, varrà come elemento premiale; invece l'irregolarità, anche se non definitivamente accertata, rileverà come penalità. Un'attenzione particolare anche alle misure sanzionatorie amministrative

per i casi di omessa o tardiva denuncia obbligatoria delle richieste estorsive e corruttive da parte delle imprese titolari di contratti pubblici, comprese le imprese subappaltatrici e le imprese fornitrici di materiali, opere e servizi. L'Anac ipotizza anche che il rating di impresa possa essere utilizzato «come criterio di preferenza» per la scelta degli offerenti nelle procedure ristrette, nel dialogo competitivo e nel partenariato per l'innovazione (e quando si limita il numero dei candidati invitati a presentare offerta, cosiddetta forcilla). Per l'Autorità, inoltre, potrebbe essere valutato positivamente il fatto che l'impresa paghi entro 30 giorni i subappaltatori.

Fondi alle aree culturali

Stanziate 5,6 mln di euro per la conservazione, fruizione e valorizzazione delle aree culturali di Basilicata, Calabria, Campania, Puglia, Sicilia tramite progetti territoriali integrati. I comuni potranno inviare i progetti al Mibact entro il 5/9/2016. L'avviso pubblico è del ministero dei beni culturali; con esso è stata indetta una selezione di proposte che dovranno essere presentate da un singolo comune, o da Unioni di comuni, delle regioni interessate; in entrambi i casi la taglia minima del proponente è di almeno 150 mila abitanti. Nella domanda bisognerà evidenziare le attività di progettazione per le quali si richiede il finanziamento.

L'Italia verso standard ambientali unificati

Finalmente l'Italia potrebbe avere un sistema di prevenzione e controlli armonizzato su tutto il territorio nazionale. Ieri, infatti, l'assemblea della camera ha svolto la discussione sulle linee generali della proposta di legge volta a istituire il Sistema nazionale a rete per la protezione dell'ambiente, di cui fanno parte l'Istituto per la protezione e la ricerca ambientale (Ispra) e le agenzie regionali per la protezione dell'ambiente. La proposta di legge, già stata approvata in prima lettura in un testo unificato dalla camera, è stata modificata dal senato. La normativa affronta anche l'annosa questione dei controlli, in cui molti sono i controllori, ma molti di più sono i criteri per controllare. Una questione che nel sistema agenziale rischia di esplodere. Infatti se l'Ispra è l'agenzia di riferimento del ministero dell'ambiente, le agenzie regionali sono emanazione dei singoli enti territoriali. Per questo la proposta di legge istituisce il sistema nazionale a rete e interviene sulla disciplina dell'Ispra; se la riforma sarà approvata sarà più facile assicurare omogeneità ed efficacia all'esercizio dell'azione conoscitiva e di controllo pubblico della qualità dell'ambiente e di prevenzione sanitaria a tutela della salute pubblica. Ma come verranno assicurate l'omogeneità e l'efficacia delle prestazioni e dei controlli? Tramite il Lepta un acronimo non bellissimo che sta a significare livelli essenziali delle prestazioni tecniche ambientali (Lepta); si tratta di standard quali-quantitativi delle attività, svolti dal sistema, che devono essere garantiti in modo omogeneo a livello nazionale. Ovviamente la determinazione dei Lepta è demandata

I compiti attribuiti al Sistema

- monitoraggio dello stato dell'ambiente e della sua evoluzione;
- controllo delle fonti e dei fattori di inquinamento;
- attività di ricerca, trasmissione istituzionale e diffusione al pubblico dell'informazione ambientale;
- supporto tecnico-scientifico;
- attività istruttoria per il rilascio di autorizzazioni e per l'irrogazione di sanzioni;
- supporto all'individuazione, descrizione e quantificazione del danno ambientale

a un apposito dpcm da adottare entro un anno dall'entrata in vigore della legge, su proposta del ministro dell'ambiente; quest'ultimo dovrà avvalersi del Consiglio del sistema delle agenzie (Organo di indirizzo già esistente ma non in grado di assicurare l'omogeneità necessaria), di concerto col ministro della salute e previa intesa in sede di Conferenza stato-regioni. Sarà compito delle agenzie regionali svolgere le attività istituzionali obbligatorie necessarie a garantire il raggiungimento dei Lepta nei rispettivi territori di competenza. Il testo di riforma norma anche lo svolgimento di ulteriori attività, a condizione che non interferiscano con il pieno raggiungimento dei Lepta. In caso di attività svolte in favore di soggetti pubblici o privati (sulla base di previsioni normative, accordi o convenzioni e applicando tariffe definite con dm Ambiente), viene previsto che queste siano compatibili con l'esigenza di imparzialità nell'esercizio delle attività istituzionali di vigilanza e controllo. Queste attività «ulteriori» avevano già destato perplessità. Forse non basterà questo riordino per risolvere la questione.

Giorgio Ambrosoli

Verso nuovi incentivi fiscali per le startup innovative

Il governo studia nuovi incentivi fiscali per chi investe nelle startup innovative. Le società quotate in borsa che investiranno nel capitale sociale delle giovani imprese innovative potranno scaricare integralmente le perdite operative per l'avviamento della nuova azienda. Inoltre sarà più facile ottenere visti e permessi di soggiorno per gli investitori internazionali. Il visto potrà essere concesso all'imprenditore che investe almeno un milione di euro in un'azienda italiana o 2 milioni in titoli di stato (con l'obbligo di mantenere l'investimento per almeno due anni) o in alternativa al soggetto che effettua «una donazione filantropica significativa in un settore di interesse per l'economia italiana (cultura, recupero beni culturali o paesaggistici, gestione dell'immigrazione, istruzione, ricerca scientifica ecc.) per un importo non inferiore a un milione di euro». Queste alcune delle novità contenute nel pacchetto «Finanza per la crescita» (che dovrebbe rientrare nel dl competitività), all'esame dei tecnici ministeriali dello Sviluppo economico e dell'Economia, che più volte annunciato, ha finora mancato l'appuntamento in Cdm. Sul fronte imprese innovative si prevede che alle società quotate con un bilancio fiscale consolidato che investiranno nel capitale di startup fondate da non più di cinque anni con una quota di almeno il 20% - e che deterranno la quota per almeno tre anni potranno essere concesse agevolazioni fiscali. Ricordiamo che attualmente alle persone fisiche che investono in startup innovative spetta una detrazione Irpef del 19% dell'investimento fino a un massimo investito pari a 500 mila euro. Alle persone giuridiche (es. fondi di venture capital) spetta una deduzione dall'imponibile Ires del 20% dell'investimento fino a un massimo investito pari a 1,8 milioni di euro. Il vantaggio fiscale è maggiore se l'investimento viene effettuato verso le startup innovative a vocazione sociale e quelle che sviluppano e commercializzano prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico in ambito energetico.

Infatti per questa tipologia di investimenti è prevista una detrazione Irpef al 25% e una deduzione dall'imponibile Ires al 27%. Alle startup innovative costituite in forma di società a responsabilità limitata, è consentito di creare categorie di quote dotate di particolari diritti (per esempio, si possono prevedere categorie di quote che non attribuiscono diritti di voto o che ne attribuiscono in misura non proporzionale alla partecipazione), effettuare operazioni sulle proprie quote, emettere strumenti finanziari partecipativi; offrire al pubblico quote di capitale. Molte di queste misure comportano un radicale cambiamento nella struttura finanziaria della srl, avvicinandola a quella della spa. Infine in caso di riduzione del capitale di oltre un terzo, il termine entro il quale la perdita deve risultare diminuita a meno di un terzo viene posticipato al secondo esercizio successivo (invece del primo successivo). In caso di riduzione del capitale per perdite al di sotto del minimo legale, l'assemblea, in alternativa all'immediata riduzione del capitale e al contemporaneo aumento dello stesso a una cifra non inferiore al minimo legale, può deliberare il rinvio della decisione alla chiusura dell'esercizio successivo.

Cinzia De Stefanis

Una circolare dell'Agenzia delle entrate sulle novità di fiscalità immobiliare 2016

Fotovoltaico senza scartoffie

Nessun accatastamento per l'impianto su tetti e balconi

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Gli impianti fotovoltaici perdono la rendita, per il solo fatto che gli stessi siano realizzati su edifici o su aree di pertinenza, anche a comune, non devono essere accatastati come unità autonome. E nei contratti di locazione, a prescindere dal fatto che il locatore sia il soggetto obbligato alla registrazione, permane la solidarietà passiva ai fini tributari con il conduttore.

Queste alcune delle precisazioni fornite dall'Agenzia delle entrate, con la circolare 27/E di ieri, nell'ambito della manifestazione dei 130 anni del Catasto.

Fotovoltaico. Le Entrate precisano che, con decorrenza dal 1° gennaio 2016, alla luce del comma 21, dell'art. 1, legge 208/2015 (Stabilità 2016) e di recenti precisazioni (circ. 2/E/2016), per gli impianti dichiarati «autonomamente» in catasto devono essere considerati il suolo (impianti a terra), l'elemento strutturale (solaio o copertura) e gli eventuali locali che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione (locali tecnici). Con riferimento, invece, alle installazioni realizzate su edifici o aree di pertinenza (balconi, tetti, cortili e quant'altro), anche a comune, non vi è alcun obbligo di accatastamento come unità immobiliari «autonome» e, di conseguenza, di assegnazione di una specifica rendita, poiché gli stessi possono essere considerati come «assimilati» agli impianti di pertinenza degli immobili.

Nel caso in cui gli impianti siano collocabili quali pertinenze di impianti speciali e/o particolari (gruppi «D» ed «E»), a decorrere dal 1° genna-

Fisco e immobili: alcune risposte delle Entrate	
Fotovoltaico	Senza obbligo di accatastamento l'impianto realizzato su edifici o aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari
Locazione	Il nuovo obbligo imposto al locatore nella registrazione del contratto non impatta sulla solidarietà passiva dei tributi e nemmeno sull'eventuale utilizzo dell'istituto del ravvedimento operoso
Proroga tacita	La proroga tacita del contratto di locazione deve essere comunicata all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dall'evento, pena l'applicazione di una sanzione del 30% dell'imposta dovuta
Prima casa	L'agevolazione spetta anche all'acquirente già proprietario di altra abitazione, a prescindere dalla relativa ubicazione, acquistata con utilizzo della medesima agevolazione, purché quest'ultima sia alienata entro un anno dal nuovo acquisto
Leasing abitativo	Il requisito dell'età (35 anni) e del limite reddituale, al fine di ottenere le agevolazioni maggiorate introdotte dalla Stabilità 2016, devono essere verificati alla data della stipula del contratto
Beni significativi	La disciplina non può operare quando il committente dell'intervento è soggetto all'inversione contabile (reverse charge)

io scorso, il proprietario deve procedere con una variazione per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui l'impianto è pertinenza, ma esclusivamente quando il detto impianto incrementa il valore capitale di una percentuale pari al 15%.

Locazioni. Sul punto l'Agenzia ha preso atto delle novità introdotte dal comma 1, dell'art. 13, legge 431/1998 (locazioni abitative) che impongono al locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine «perentorio» di 30 giorni dalla data della relativa stipula (con invio, nei successivi sessanta giorni, di una comunicazione documentata al conduttore e

all'amministratore di condominio) e ha fornito i necessari chiarimenti sulla solidarietà passiva tributaria e sull'utilizzo dell'istituto del ravvedimento operoso, di cui all'art. 13, dlgs 472/1997.

In effetti, la nuova norma si poneva apparentemente in contrasto con l'art. 57, del dpr 131/1986 (Tur), che prevede la solidarietà tra il locatore e il conduttore, per la registrazione del contratto e il versamento dell'imposta di registro. L'Agenzia delle entrate ha confermato che la modifica introdotta ha natura esclusivamente civilistica e che, quindi, non impatta sulla disciplina tributaria, di cui all'art. 10 del Tur, con la conseguenza che, pur essendo

posto a carico del locatore l'obbligo di registrazione del contratto, ai fini fiscali entrambi i soggetti (e l'eventuale intermediario, ai sensi della lettera d-bis, art. 10 del Tur) sono solidalmente responsabili.

Le Entrate precisano, inoltre, che rimangono inalterate le sanzioni prescritte dall'art. 69 del Tur (dal 120% al 240% dell'imposta dovuta o dal 60% al 120%, con un minimo di 200 euro, in caso di registrazione tardiva entro 30 giorni) con la possibilità del ravvedimento operoso. Con riferimento alla proroga «tacita» del contratto, le parti devono comunicare la stessa alle Entrate entro 30 giorni dal suo verificarsi, utilizzando l'apposito modello (RLI)

al fine di evitare la sanzione, ravvedibile, del 30% dell'imposta di registro dovuta.

Prima casa. Con il comma 55, dell'art. 1 della Stabilità 2016, il legislatore ha introdotto la possibilità di acquistare un nuovo immobile, da parte di un soggetto che ha già beneficiato dell'agevolazione per l'unità abitativa già in possesso, purché lo stesso proceda nell'alienazione di quest'ultima entro un anno dal nuovo acquisto. L'Agenzia ha preliminarmente precisato che, in caso di mancata alienazione dell'immobile, già posseduto entro l'anno dal nuovo acquisto, il contribuente può segnalare detta circostanza, evitando di pagare le sanzioni prescritte, versando soltanto la differenza tra l'imposta ordinaria dovuta e l'imposta agevolata versata, applicando gli interessi al saggio legale ma evitando l'ulteriore aggravio del 30% a titolo di sanzione. Non solo. Dopo la scadenza del termine annuale, il contribuente può utilizzare l'istituto del ravvedimento operoso, ottenendo la riduzione della sanzione, presentando una specifica istanza all'ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, con il quale dichiarare l'intervenuta decadenza dell'agevolazione ottenuta, tenendo conto della nuova modulazione della regolazione, ma considerando che i diversi termini decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza del bonus ovvero dal giorno in cui matura l'anno della stipula dell'atto.

© Riproduzione riservata



La circolare sul sito www.italiaoggi.it/documenti

Fisco immobiliare/2. Ufficializzati nella circolare n. 27/E dell'agenzia delle Entrate i chiarimenti arrivati nel Forum Sole 24 Ore-amministrazione

Gli «imbullonati» cancellano la rendita

Ma serve la domanda entro domani - Niente accatastamento per infrastrutture di telefonia ad alta velocità

Fabbricati industriali con rendita catastale ridotta e con effetto immediato ai fini Imu. Lo precisa la circolare n. 27/E, emanata ieri dall'Agenzia delle Entrate la quale attribuisce ufficialità alle risposte fornite ai quesiti posti dalla stampa specializzata, nell'ambito della nuova iniziativa editoriale "TeleCatasto" realizzata in collaborazione con il Sole24Ore.

Imbullonati, fabbricati collabenti, locazioni e detrazioni per ristrutturazioni edilizie sono alcuni dei temi oggetto di chiarimenti.

Imbullonati

La Stabilità 2016 ha previsto che la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie D ed E, avvenga mediante stima diretta, con esclusione di macchinari, congegni, attrezzature e altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo.

Con riferimento agli impianti fotovoltaici vengono distinti due casi: se questi sono dichiarati autonomamente, allora la nuova rendita catastale deve essere determinata considerando il suolo (se si tratta di impianti a terra) oppure l'elemento strutturale (solaio, copertura, lastrico solare), qualora l'impianto sia realizzato sulle costruzioni. Per quanto riguarda, invece, gli impianti fotovoltaici realizzati sopra il tetto del fabbricato a cura del proprietario stesso dell'immobile, per i quali, si ricorda, che la variazione catastale era stata richiesta dalla Agenzia del Territorio nel caso in cui il valore dell'immobile avesse avuto un incremento del 15%, la direzione del Catasto precisa che deve essere richiesta la variazione della rendita sostanzialmente per riportarla al valore che aveva prima della realizzazione dell'impianto fotovoltaico.

La minor rendita può essere assunta ai fini del calcolo Imu 2016 se la variazione catastale viene richiesta con la procedura Docfa entro domani, 15 giugno. Dal 1 luglio 2016 le reti e le infrastrutture relative gli impianti di telefonia mobile secondo le regole di cui al Dlgs n. 33/2016, (reti di comunicazione elettronica ad alta velocità) non devono essere presi in considerazione nella determinazione della rendita catastale.

Fabbricati collabenti

Per quanto riguarda la categoria catastale F/2, relativa alle unità collabenti, la direzione catasto ha chiarito che questa risulta attribuibile quando lo stato di fatto dell'immobile non consente l'iscrizione in altra categoria catastale anche se l'unità presenta muri perimetrali integri. Si ricorda che l'unità collabente è priva di rendita e quindi non soggetta ad Imu/Tasi; le imposte locali colpiscono l'area sottostante se in zona edificabile.

In merito alle unità immobiliari contigue ma autonomamente accatastate (proprietà moglie/marito), viene precisato che la possibilità di chiedere l'annotazione «unione di fatto ai fini fiscali» negli atti catastali è subordinata alla presentazione della dichiarazione di variazione catastale ma le rendite catastali pur associate restano autonome.

Contratti di locazione

Il comma 59 della legge di Stabilità ha modificato l'articolo 13 della 431/1998 e prevede in capo al locatore, l'obbligo della registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di stipula, dandone comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio.

La circolare precisa che la disposizione ha natura civilistica e che, quindi, restano immutate le altre disposizioni di carattere fiscale. In particolare, continuano ad applicarsi sia l'articolo 10 del Tur che prevede l'obbligo di richiedere la registrazione del contratto a cura delle parti contraenti, sia l'articolo 57 che stabilisce l'obbligo solidale di pagamento dell'imposta in capo ad entrambi i soggetti e agli agenti immobiliari. Allo stesso modo, la nuova disposizione non compromette la possibilità, per i soggetti obbligati alla registrazione, di avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso.

Detrazioni e bonus mobili

Il "bonus mobili" (limite di 10.000 euro al 50 per cento) spetta anche in presenza di interventi edilizi riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 6 mesi dal termine dei lavori alla

BONUS MOBILI Spetta anche in presenza di interventi edilizi eseguiti da imprese di costruzione su interi fabbricati assegnati o venduti entro 6 mesi

successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gian Paolo Tosoni

Gli interventi sulla casa per ridurre le dispersioni termiche



In più occasioni abbiamo sottolineato che gli obiettivi del d.lgs. 102/2014 – così come quelli della *Energy Efficiency Directive 27* dell'Unione europea da esso recepiti – sono l'aumento dell'efficienza energetica degli edifici e, conseguentemente, la diminuzione dei consumi energetici e dei loro effetti inquinanti.

Abbiamo anche ricordato che il 40% del nostro patrimonio edilizio risale a prima degli anni 60 e l'85% a prima degli anni 90. **Detto in soldoni, ciò significa immobili e case quasi sempre energeticamente assimilabili a dei colabrodo, con dispersioni termiche enormi.**

Se è vero che la contabilizzazione del calore si prefigge di ottimizzare il comfort termico degli ambienti agendo sugli impianti per far sì che l'immissione di calore sia la quantità minima necessaria, è altrettanto evidente che, **se in parallelo non si interviene sull'edificio diminuendone le dispersioni, ben difficilmente si possono raggiungere gli obiettivi indicati dalla normativa.**

È quindi fondamentale ripensare sia la singola unità immobiliare, sia il palazzo nel suo complesso, come un **“sistema energetico unico”**, che deve essere in grado di svolgere al meglio, con minori consumi possibili, il compito di mantenere il comfort termico nei locali interni.

Tale approccio è però spesso scoraggiante perché si ritiene che i costi da affrontare siano elevatissimi; inoltre, trattandosi di condomini, sono note le difficoltà che si incontrano a livello di decisioni assembleari e di *iter* da seguire.

In realtà, anche in questo caso servirebbe soprattutto un'adeguata azione di informazione, la quale chiarirebbe come sia possibile **effettuare molti interventi migliorativi, a partire dall'interno del proprio appartamento**, con lavori che non sono né complessi né sconvolgenti e con costi spesso contenuti, comunque recuperabili velocemente dai risparmi generati.

Qualche esempio? Basta applicare un apposito pannello termoriflettente tra il radiatore e il muro per ottenere riduzioni percentuali dei consumi a due cifre! Gli amanti del bricolage lo possono fare da soli facilmente.

Simile il discorso delle **finestrature**, sotto le quali venivano installati in passato i radiatori. Le superfici vetrate, si sa, sono tra le maggiori dispersioni di calore. Se poi la loro tenuta non è adeguata, l'aria circola liberamente portandosi all'esterno gran parte del calore. L'ideale sarebbe

sostituire le vecchie finestre con quelle odierne a **chiusura ermetica** e a **doppi o tripli vetri**, ma si può fare molto anche solo applicando apposite **guarnizioni antispifferi sui battenti** e completando il lavoro con **pellicole “basso emissive” sui vetri**, le quali hanno anche molti altri pregi e vantaggi.

I cassonetti delle tapparelle sono anch'essi punti di grande dispersione: intervenire è facile, grazie alle soluzioni di coibentazione già predisposte presenti sul mercato.

E così via con porte, canne fumarie, ponti termici... **Più complesso** e oneroso è **invece isolare il soffitto** per chi abita all'ultimo piano, ma anche in questo caso i risparmi sono tali da recuperare ben presto i costi.

E fin qui sono tutti interventi interni all'appartamento.

Certo, **la soluzione ideale sarebbe intervenire sull'intero edificio**, isolandolo con un apposito “cappotto” in modo da ridurre al minimo anche tutti i ponti termici. Se il condominio ne comprende l'importanza e provvede, i benefici sono davvero notevoli.