

CIRCOLARE CONFEDILIZIA GIUGNO 2018

Ill.mi Soci di Confedilizia Como,

finalmente arriva qualche buona notizia.

Il 22 maggio 2018 è stato pubblicato il rapporto sull'immobiliare residenziale dell'Agenzia delle Entrate e dell'Abi con riferimento all'anno 2017.

Da tale studio sono emersi segnali di miglioramento del settore immobiliare. In particolare è stato registrato un aumento delle compravendite, delle famiglie giovani che hanno la possibilità di acquistare una casa e dei mutui ipotecari.

Per quanto concerne le compravendite di abitazioni, l'Agenzia delle Entrate segnala che in Italia, nel 2017, sono cresciute del 4,9% rispetto all'anno precedente. Si tratta del quarto anno consecutivo di segno positivo (nel 2016 la crescita era stata addirittura del 18,6%). A guidare i rialzi di compravendite è Milano (+8,1%), seguita da Palermo (+7,9%), Firenze (+7,8%) e Napoli (+7,4%). A Roma aumento più contenuto (+3%), l'unica grande città a far registrare un segno meno è Bologna (-3,3%).

Un dato forse ancora più significativo riguarda i giovani. Toccano infatti un massimo storico le famiglie con capofamiglia sotto i 40 anni, non ancora proprietarie di abitazioni, che possono permettersi di acquistare una casa: Agenzia delle Entrate e Abi stimano che siano il 52% del totale, il livello più alto osservato dal 2004 (anno di inizio delle rilevazioni). Nel 2012, momento massimo della crisi, soltanto il 18% delle famiglie giovani poteva permettersi una casa.

In perfetta sintonia con la situazione di ripresa del mercato immobiliare, sono in crescita anche i mutui ipotecari erogati che nel 2017 hanno toccato quota 32,7 miliardi di euro, circa 3 miliardi in più rispetto all'anno precedente (+9,1%). Per acquistare un'abitazione il finanziamento medio è di 126.000,00 euro, una cifra che rappresenta poco più del 70% della spesa di acquisto. Il tasso applicato dalle banche è rimasto, in media, quasi invariato (2,38%). Così come la durata del mutuo, che ammonta a quasi 23 anni di media.

Ciò non deve farci diminuire l'attenzione per tutti i provvedimenti fiscali che il nuovo Governo si appresta a varare. Non vorremmo mai che i provvedimenti di favore fiscale sui redditi, portassero il Governo ad introdurre tasse patrimoniali che sarebbero fortemente deprimenti per l'iniziativa economica e contrarie al principio di tutela costituzionale del risparmio. Chi ha un immobile, a monte ha già pagato le tasse e non è giusto che venga chiamato a pagarle due volte.

Sostenete il nostro lavoro di Associazione a difesa degli interessi dei proprietari. Vi aspetto numerosi all'Assemblea del 21 giugno p.v. per la quale trovate in questa circolare la formale convocazione.

Il Presidente
Avv. Claudio Bocchiatti



Con la presente circolare indettiamo offrire agli associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare.

1. NOVITA' IN TEMA DI PRIVACY IN CONDOMINIO.

Il 25 maggio 2018 è entrato in vigore il regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali n. 679/2018, noto anche come GDPR (General Data Protection Regulation).

Tale normativa introduce regole ed adempimenti che dovranno rispettare tutti i soggetti che trattano dati personali delle persone fisiche.

Anche l'amministratore di condominio rientra tra le figure professionali interessate dalla nuova normativa in quanto utilizza necessariamente i dati dei condomini e di chiunque detenga un diritto reale o di godimento di un immobile presente all'interno del condominio, e svolge ogni giorno operazioni sui dati personali per gestire il bene comune.

Pertanto anche gli amministratori di condominio dovranno preoccuparsi di rispettare il regolamento in ogni sua parte tenuto conto della responsabilità e risarcimento del danno (art. 82 Reg. UE 2016/679) e delle sanzioni (artt. 83-84 Reg. UE 2016/679).

Già dall'anno 2006 il Garante per la Privacy aveva chiarito che il Condominio è riconosciuto come *"Titolare del trattamento dei dati"* cioè colui che assume *"le decisioni in ordine alle finalità, alle modalità del trattamento di dati personali e agli strumenti utilizzati, ivi compreso il profilo della sicurezza"* (art. 4 c. 2 lett. f D.Lgs 196/2003). L'amministratore può essere nominato in veste di responsabile del trattamento, ai sensi degli artt. 4, comma 1, lett. g), e 29 D.Lgs 196/2003, vale a dire colui che per conto del titolare svolge i compiti assegnati utilizzando i dati personali raccolti dal titolare secondo determinate finalità.

Con il GDPR, l'approccio al trattamento dei dati cambia: il titolare del trattamento dei dati rimane il Condominio che, per sua natura, non essendo dotato e organizzato con struttura propria, demanda all'amministratore, quale professionista esterno, quasi tutti i trattamenti.

A differenza del D. Lgs 196/2003, che come da comunicazione del Consiglio dei Ministri n. 75 del 21 marzo 2018 verrà abrogato a far data dal 25 maggio 2018 e *"la nuova disciplina in materia sarà rappresentata principalmente dalle disposizioni del Regolamento immediatamente applicabili e da quelle recate dallo schema di decreto volte ad armonizzare l'ordinamento interno al nuovo quadro normativo dell'Unione Europea in tema di tutela della privacy"*, il Regolamento UE 2016/679 amplia le responsabilità e i doveri del titolare e del responsabile del trattamento. In particolare il titolare, condominio, (art. 24 Reg.UE 2016/679), attraverso l'assemblea e/o il suo legale rappresentante, dovrà, a seconda del contesto e delle finalità dei trattamenti, valutare i rischi per i diritti e le libertà delle persone fisiche mettendo in atto misure tecniche e organizzative adeguate per garantire e dimostrare il rispetto del Regolamento.

Il condominio, dunque, dovrà:

- far predisporre una informativa adeguata rispetto al GDPR da far pervenire o mettere a disposizione degli interessati (chiunque detiene un diritto reale o di godimento e i cui dati sono in possesso del condominio o di chiunque accede in uno stabile dotato di videosorveglianza);
- rispettare e far rispettare i principi del regolamento e i diritti degli interessati (art. 5 e artt 12 a 22 Reg. UE 2016/679);
- trattare i dati secondo liceità (art. 6 Reg.UE 2016/679);
- provvedere in forma scritta alle nomine dei responsabili al trattamento e/o autorizzati (amministratore di condominio, fornitori di servizi che utilizzano dati personali, videosorveglianza, dipendenti del condominio, ecc);
- predisporre misure di sicurezza adeguate qualora vengano svolti trattamenti presso il condominio (ad esempio un archivio cartaceo, registrazioni immagini, smistamento corrispondenza e raccolta pacchi, monitoraggio degli accessi come lettura targhe, ecc.);
- valutare l'impatto privacy prima di ogni nuovo trattamento (ad esempio installazione di impianto di videosorveglianza, apertura varchi da remoto e registrazione accessi, utilizzo videocitofono da remoto, ecc);

È consigliabile, quindi che il condominio si doti di un proprio disciplinare con il richiamo esplicito ad alcuni articoli e adempimenti previsti dal GDPR, da rendere disponibile alla compagine condominiale e all'amministratore di condominio nella veste di responsabile del trattamento dati (art. 4, par. 1, p. 8 Reg.UE 2016/679).

Il condominio, essendo un ente di gestione, demanderà la maggior parte dei trattamenti all'amministratore, nella persona di un professionista o società esterna al condominio, con l'obbligo, non più la facoltà, di nominarlo come responsabile del trattamento (art. 28 Reg. UE 2016/679).

L'Associazione della Proprietà Edilizia di Como è a disposizione di tutti gli associati che vorranno avere chiarimenti sulla normativa in materia di privacy anche con riferimento alla sua applicazione pratica.

2. CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA DERIVANTE DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento agli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, la **Legge Finanziaria per il 2017** aveva introdotto la facoltà di attivare cessioni del credito d'imposta derivante dal beneficio.

Sino al 31 dicembre 2017, la cessione del credito era possibile con le seguenti limitazioni:

A) Le persone fisiche risultate “**incapienti**” nel periodo d'imposta precedente a quello di sostenimento della spesa potevano cedere, per intero e non in parte, le seguenti detrazioni IRPEF:

- 1) Credito d'imposta del 65% per eco-bonus sulle parti comuni condominiali,
- 2) Credito d'imposta del 70% per interventi verdi sulle parti comuni condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della sua superficie (credito d'imposta aumentato al 75%, se l'intervento migliora la prestazione energetica invernale ed estiva, superando la qualità media di cui al DM Mise del 26/06/2015).

I beneficiari del credito ceduto potevano essere le seguenti categorie di soggetti:

- a. i fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi,
- b. altri soggetti privati (quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti, con esclusione delle Pubbliche Amministrazioni),
- c. istituti di credito e intermediari finanziari.

B) I **non incapienti** potevano cedere, sempre e solo per intero, unicamente il credito d'imposta del 70% o 75% relativo all'eco-bonus per interventi su più del 25% delle parti comuni condominiali, ed i beneficiari della cessione potevano essere unicamente i fornitori e altri soggetti privati, non gli istituti di credito né gli intermediari finanziari.

La **Legge di Bilancio per il 2018** ha esteso la possibilità di cessione del credito da parte di tutti i contribuenti (ossia, sia quelli “incapienti” nel periodo d'imposta precedente a quello di sostenimento della spesa, sia quelli non incapienti) per tutte le tipologie agevolate di interventi di riqualificazione energetica: in altri termini, sono ora cedibili anche i crediti per interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, e non solo quelli relativi alle parti comuni condominiali.

Sembra confermata, inoltre, la possibilità, unicamente per gli “incapienti”, di cedere il credito agli istituti di credito e agli intermediari finanziari.

Sulla scorta dell'opportunità sopra descritta, **ACSM-AGAM S.p.A. e ANCE Como** (Associazione Nazionale Costruttori Edili della Provincia di Como) hanno elaborato un progetto, con l'obiettivo di valutare le opportunità concesse dalla normativa in materia di benefici fiscali per gli **interventi immobiliari di riqualificazione energetica** a favore degli **edifici condominiali, anche di unico proprietario**.

In forza di tale accordo:

- ACSM-AGAM S.p.A. si configura come “MAIN CONTRACTOR”, svolgendo il ruolo di finanziatore, come meglio sotto descritto, ed esegue - se necessari - gli interventi di riqualificazione energetica sugli impianti termici (ad es.: sostituzione caldaia, messa a punto della distribuzione, termoregolazione, ecc.);
- ANCE Como, per il tramite dei propri iscritti, esegue gli interventi di riqualificazione edilizia (ad es.: cappotto, isolamento tetto, sostituzione infissi, ecc.).

Per tutte le attività operative, quali l'individuazione delle imprese realizzatrici delle opere edili, la direzione lavori, la redazione della diagnosi energetiche e dell'attestazione di prestazione energetica, nonché, della garanzia dei risparmi energetici stimati in fase di progettazione, ANCE Como si avvarrà della propria Società di Servizi.

Gli interventi proposti permetteranno al Condominio di stipulare con ACSM-AGAM S.p.A. un **contratto EPC** (Energy Performance Contract), basato sul risparmio energetico garantito. Sulla base del piano energetico derivante dalle opere realizzate, verrà costruito il nuovo consumo garantito (consumo storico ridotto della % di efficientamento certificata in fase di progetto). La procedura EPC è validata dal **Politecnico di Milano**.

L'operazione si fonda sulla possibilità offerta ai Condomini di cedere il credito di imposta ad ACSM-AGAM S.p.A.

In sostanza, la parte finanziaria dell'intervento è così sintetizzabile:

Importo fattura lavori da parte di ACSM-AGAM S.p.A.	100 %
Importo da saldare entro il 31/12 dell'anno di esecuzione delle opere da parte del Condominio	30 %
Importo soggetto a cessione del credito	70 %

L'operazione porterà ACSM-AGAM S.p.A. a fatturare al Condominio il 100% dei lavori, ma l'esborso economico del Condominio stesso si attesta al solo 30% dell'importo, cedendo alla Società il restante 70% del credito.

Per una maggiore fruibilità del progetto, è prevista la possibilità di fornire al Condominio un pacchetto di offerta completo, comprensivo delle condizioni economiche di un **istituto bancario "convenzionato"** con ACSM-AGAM S.p.a. ed ANCE Como, che **"finanzia"** al Condominio il 30% dell'importo.

Per ogni informazione, approfondimento, nonché richiesta di preventivo, è possibile rivolgersi direttamente sia ad ACSM-AGAM S.p.A. (Tel. 031.529208 – Mail gestione.calore@acsm-agam.it) che ad ANCE Como (Tel. 031.3313711 – Mail ance@ancecomo.it).

3. AVVISO DI CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea annuale dei soci della Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **giovedì 21 giugno 2018** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **l'Aula Vergani della Circostrizione 7 in Como – Via Collegio dei Dottori n. 9**, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura ed approvazione verbale precedente riunione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sull'attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo 2017 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo al 2018;
- 5) Varie ed eventuali.

Dopo l'Assemblea, i soci saranno graditi ospiti per un aperitivo al Bar del Cortiletto.

NOTIZIE DI SEGRETERIA

ISTAT	100 %	75 %
febbraio 2018	0,5 %	0,375 %
marzo 2018	0,7 %	0,525 %
aprile 2018	0,4 %	0,300 %

L'Associazione Proprietà Edilizia rimarrà chiusa tutto il mese di agosto.

Como, 11 giugno 2018

Il Presidente
Avv. Claudio Bocchietti

