

CIRCOLARE CONFEDILIZIA-COMO

DICEMBRE 2015

Ill.mi Associati,

come si legge nell'introduzione sintetica del "RAPPORTO IMMOBILIARE 2015" per il settore residenziale a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate, *"Il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, torna a crescere nel 2014, raggiungendo la quota di 421 mila unità compravendute, rimanendo comunque ancora **al di sotto dei valori registrati alla fine degli anni '80.**"* Siamo agli anni '80 del secolo scorso, questo dicono le statistiche ufficiali! Vi invito a visionare la vertiginosa parabola che è raffigurata a pag. 1 di tale rapporto per avere un quadro chiaro e impressionante di come il settore di cui ci occupiamo abbia avuto una forte penalizzazione nelle transazioni e quindi anche nei valori negli ultimi anni e come, molto timidamente, a partire dal 2015 si sia invertita, speriamo stabilmente, la rotta. Come e la sua Provincia non fa eccezione, i valori degli immobili, per esperienza concreta di tutti noi, sono "fermi" da anni e la rendita locativa, complice anche l'ISTAT intorno allo zero, è appena sufficiente per far fronte ai costi di manutenzione e alle spese, soprattutto fiscali. Però, sta finendo un anno e quindi cerchiamo di essere ottimisti. Il Governo Renzi ha fatto tante promesse per il settore immobiliare, come se non fosse dovere primario di un governo intervenire dove c'è più bisogno. Speriamo che nel 2015 ci sia qualche schiarita in più, almeno sul fronte fiscale, sia a livello nazionale che a livello locale. Di più non mi sento di dire e men che meno di promettere, Cari Amici! Dunque, con questa "speranza" (illusoria?), formulo a Voi, alle Vostre famiglie e a tutti i Vostri cari, i migliori Auguri per un sereno Natale e un buon anno 2016, a nome mio, di tutto il Consiglio e il personale di Segreteria!

Il Presidente

Avv. Claudio Bocchietti

1. CHIARIMENTI IN TEMA DI IMU E TASI PER CONIUGI SEPARATI E DIVORZIATI

a) Per quanto riguarda l'**IMU 2015** nel caso, molto frequente, in cui a uno dei coniugi venga assegnata la casa coniugale con provvedimento giudiziale, tale provvedimento, ai soli fini IMU, s'intende effettuato a titolo di diritto di abitazione: soggetto passivo del tributo è quindi il coniuge assegnatario, indipendentemente dalla proprietà dell'immobile. La sussistenza dei

requisiti per l'eventuale esenzione del tributo dovrà quindi essere verificata con riferimento a tale soggetto.

Un ulteriore caso, anch'esso molto frequente, si verifica quando un coniuge proprietario (anche per quota) di un immobile assegnato all'altro coniuge a seguito di separazione e divorzio, stabilisce la propria residenza in altro immobile di cui è proprietario, che adibisce a sua abitazione principale. In tale caso, quest'ultimo coniuge non è tenuto al pagamento dell'IMU né sull'immobile rimasto all'altro coniuge né al pagamento dell'IMU sul secondo immobile che ha adibito a sua abitazione principale.

b) Più complesso è il caso della **TASI 2015** dal momento che non sono previste esenzioni per la prima casa. Il principio generale vuole che i soggetti tenuti al pagamento della TASI siano sia i possessori che i detentori dell'immobile (per la TASI viene, infatti, prevista una quota a carico dell'inquilino compresa tra il 10% e il 30%, secondo le delibere comunali), quindi, anche nel caso dei coniugi separati o divorziati, dovrebbe esserci una ripartizione della TASI 2015 con le seguenti modalità:

- in caso di ex coniugi comproprietari il pagamento del tributo (come la spettanza delle eventuali detrazioni) andrebbe suddiviso tra i due coniugi, in base alle quote di possesso;
- nel caso in cui l'ex coniuge assegnatario non sia, in alcun modo, proprietario di quote dell'immobile, il pagamento del tributo andrebbe suddiviso in modo simile a quanto avviene tra proprietario e inquilino: all'ex coniuge assegnatario spetterebbe, quindi, una quota di TASI variabile tra il 10% e il 30%, in base alla delibera comunale.

La questione viene, però, complicata dalle disposizioni rilasciate lo scorso anno dal Ministero dell'Economia a riguardo, in base alle quali l'ex coniuge assegnatario *“è titolare del diritto di abitazione e, indipendentemente dalla quota di possesso dell'immobile, è il solo che paga la Tasi con l'aliquota e la detrazione, eventualmente prevista, per l'abitazione principale”*.

Dal momento però che le indicazioni del MEF non possono essere considerate come aventi forza di legge e viene da più parti sostenuto che le uniche direttive vincolanti siano quelle del Comune, quale ente impositore, sarà sempre opportuno verificare presso gli uffici comunali quali sono le specifiche disposizioni in materia del Comune di riferimento.

2. RESPONSABILITA' PENALE DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore di condominio è passibile di condanna penale ai sensi dell'art. 388 comma 2° del Codice Penale nel caso non ottemperi all'ordine del Giudice Civile di consegnare la documentazione contabile relativa all'ente amministrato.

Detta disposizione normativa prevede, infatti, che: *“Chiunque, per sottrarsi all'adempimento degli obblighi civili nascenti da una sentenza di condanna, o dei quali è in corso l'accertamento dinanzi l'Autorità giudiziaria, compie, sui propri o sugli altrui beni, atti simulati o fraudolenti, o commette allo stesso scopo altri fatti fraudolenti, è punito, qualora non ottemperi alla ingiunzione di eseguire la sentenza, con la reclusione fino a tre anni o con la multa da centotre euro a milletrentadue euro.*

La stessa pena si applica a chi elude l'esecuzione di un provvedimento del giudice civile, che concerna l'affidamento di minori o di altre persone incapaci, ovvero prescrive misure cautelari a difesa della proprietà, del possesso o del credito”.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 31192 del 2014, ha precisato che tra i provvedimenti del Giudice Civile che prescrivono misure cautelari la cui inosservanza è penalmente sanzionabile, rientrano anche i provvedimenti d'urgenza emessi a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile che ordinino a un Amministratore la consegna della documentazione contabile inerente all'amministrazione di un condominio, posto che tale inadempimento dell'amministratore va a incidere negativamente sulla proprietà condominiale e sulla possibilità di gestire correttamente la stessa.

3. VISURE CATASTALI: DAL 9 NOVEMBRE 2015 INDICATI ANCHE I METRI QUADRI

A partire dal 9 novembre 2015 le visure catastali relative agli immobili si sono arricchite di nuove informazioni: troviamo infatti indicate non soltanto le informazioni notoriamente già presenti nelle visure ossia i dati identificativi dell'immobile (Comune, sezione urbana, foglio, particella, subalterno) e i dati di classamento (zona censuaria, categoria catastale, classe, consistenza, rendita) ma anche la superficie catastale dell'immobile.

La novità riguarda 57 milioni di immobili sui 61 milioni registrati e prepara gli archivi dell'Agenzia delle Entrate anche in vista della riforma del catasto che, quando sarà approvata, vedrà il superamento dei vani e l'utilizzo dei metri quadrati anche per il calcolo delle rendite.

La novità riguarda le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria corredate da planimetria e iscritte nei gruppi A (abitazioni e uffici), B (uffici pubblici, ospedali, scuole e così via) e C (box auto, cantine, laboratori, magazzini e negozi).

Per ognuna di queste unità viene ora indicata la superficie catastale, calcolata al lordo degli spazi accessori secondo le regole dettate dall'allegato C al D.P.R. 138/1998, e la metratura ai fini dell'applicazione della Tari, cioè la tassa sui rifiuti. Metratura, quest'ultima, che nel caso delle abitazioni non comprende balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, così come previsto dalla legge di Stabilità per il 2014. Si segnala l'opportunità di verificare la correttezza di tale nuovo dato contenuto nelle visure e, in caso di incoerenza, così come indicato nel comunicato stampa dell'Agenzia delle Entrate del 9 novembre 2015, di inviare osservazioni attraverso il sito dell'Agenzia.

4. NOVITA' IN TEMA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La Giunta della Regione Lombardia ha recepito, con il D.D.U.O. n. 6480/15, entrato in vigore – per quanto interessa in questa sede – in data 1.10.2015, la normativa statale (Decreti Ministeriali 26.6.2015, attuativi del D. Lgs. 192/2005) in materia di A.P.E.

Di seguito segnaliamo in sintesi alcune novità.

a) Il “nuovo” Attestato di Prestazione Energetica.

La principale novità è l'introduzione di un Attestato di Prestazione Energetica unico per tutto il territorio nazionale, con una metodologia di calcolo omogenea, al quale le Regioni dovranno adeguarsi entro due anni.

Il nuovo A.P.E. dovrà contenere la prestazione energetica globale dell'edificio, sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile; la qualità energetica del fabbricato, ai fini del contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento; i dati relativi all'uso di fonti rinnovabili, le emissioni di anidride carbonica e l'energia esportata. L'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria non rinnovabile, determinerà la classe energetica dell'edificio. Le classi energetiche passano da sette a dieci, dalla A4 (la migliore) alla G (la peggiore).-

Nell'A.P.E. dovranno essere indicate le proposte per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, distinguendo le ristrutturazioni importanti dagli interventi di riqualificazione energetica, e le informazioni su incentivi di carattere finanziario per realizzarli.

Il Ministero per lo Sviluppo Economico ha chiarito che le raccomandazioni sono un elemento obbligatorio del certificato, pena la sua invalidità, anche per gli edifici privi di impianto. In

tale caso, il certificatore dovrà inserire almeno le raccomandazioni relative all'involucro segnando nelle note che l'edificio non è dotato di impianto e dare indicazioni circa una possibile soluzione impiantistica riguardante il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

b) L'obbligo di allegazione.

Il decreto prevede l'allegazione dell'A.P.E., tra l'altro, in caso di:

- atti di trasferimento a titolo oneroso;
- contratti di locazione soggetti a registrazione, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

L'Attestato di Prestazione Energetica deve essere allegato, in copia conforme all'originale depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), all'atto o al contratto stesso.

c) Il certificatore energetico.

Il decreto ricorda che l'APE deve essere redatto da un certificatore energetico abilitato ai sensi del Regolamento 75/2013 e aggiunge che il certificatore che redige l'A.P.E. *“deve effettuare almeno un sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione”*.

d) Gli annunci immobiliari.

Il decreto entrato in vigore il 1° ottobre 2015 definisce uno schema di annuncio di vendita e locazione che uniforma le informazioni sulla qualità energetica degli edifici.

Per fornire ai cittadini un quadro completo dell'immobile, in tale schema saranno riportati anche gli indici di prestazione energetica parziali, come quello riferito all'involucro, quello globale e la relativa classe energetica corrispondente, e verranno usati degli “emoticons” per facilitare la comprensione ai non tecnici.

e) Il S.I.A.P.E.

Tutti i dati relativi agli attestati di prestazione energetica saranno raccolti in un sistema informativo nazionale, denominato S.I.A.P.E., che Regioni e Province autonome avranno l'obbligo di utilizzare, e che comprenderà la gestione di un catasto unificato degli A.P.E., degli impianti termici e dei relativi controlli.

Il S.I.A.P.E. sarà istituito dall'E.N.E.A. - l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile - entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto, e sarà raccordato ai catasti regionali degli impianti termici. Successivamente è prevista anche una integrazione con il catasto edilizio.

f) Validità.

L'Attestato di Prestazione Energetica ha una idoneità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel Catasto Energetico Edifici Regionale; tale idoneità, peraltro, decade prima del periodo indicato, a seguito di interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso.

Sono altresì ritenuti validi gli Attestati di Prestazione Energetica registrati nel Catasto Energetico Edifici Regionale dal 1 marzo 2013 se contrassegnati da firma digitale valida nella data di registrazione

NOTIZIE DI SEGRETERIA:

ISTAT	100%	75%
Agosto 2015	- 0,1 %	- 0,075%
Settembre 2015	- 0,1 %	- 0,075%
Ottobre 2015	0	-

La quota associativa per il 2016 rimarrà invariata:

per chi ha un solo immobile: € 85,00;

per chi ha 2 o più immobili, oppure immobili commerciali, o si iscrive all'Associazione come Condominio o professionista: € 105,00;

può essere versata con l'allegato bollettino postale o, in alternativa, con bonifico

bancario al seguente IBAN: IT IT80G0521610903000000001506