



Prot. 156/vf

Como, 19 aprile 2016

A tutti  
I PERITI INDUSTRIALI  
ISCRITTI ALL'ALBO

Loro sedi

## CIRCOLARE 10/2016

**Docfa 4.00.3,  
da aprile  
obbligatorio  
l'uso della  
nuova versione**

E' ormai obbligatorio usare la nuova versione 4.003, rilasciata a febbraio 2016, del software Docfa, utilizzato dai professionisti tecnici abilitati per la compilazione del modello di «Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana», mediante il quale si possono presentare al Catasto dichiarazioni di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento), denunce di variazione e denunce di unità afferenti ad enti urbani.

Novità del Docfa 4.00.3: stima degli immobili produttivi (gruppi D ed E)

La nuova versione del Docfa tiene conto delle disposizioni previste dall'art. 1, commi 21-24, della legge di stabilità 2016, ossia che la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, sia effettuata tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

In relazione a ciò nella nuova procedura Docfa è stata introdotta una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015", a cui è automaticamente connessa la causale "Rideterminazione della rendita" ai sensi dell'art. 1, comma 22 della legge di stabilità 2016.

Tale causale è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/home/cosadevifare/aggiornare+dati+catastali+e+ipotecari/aggiornamento+catasto+fabbricati+-+docfa/software+docfa+4003#software>

**In caso di vincolo  
idrogeologico  
niente silenzio  
assenso e  
semplificazioni  
edilizie**

L. 28.12.2015, n. 221  
G.U. 18.01.2016, n. 13

Il 2 febbraio scorso è entrato in vigore il Collegato ambientale alla legge di Stabilità 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 221), contenente una serie di misure su vari aspetti della normativa ambientale, nella direzione della semplificazione e della promozione del riutilizzo delle risorse.

Una maggior attenzione è stata posta agli interventi su immobili interessati da **vincolo idrogeologico**, che costituiscono gran parte del patrimonio edilizio esistente.

Sono stati, infatti, rafforzati i vincoli a tutela dell'assetto idrogeologico, con particolare riferimento all'attività edilizia e alla disciplina del silenzio assenso; è stato, inoltre, istituito un Fondo per la progettazione degli interventi di

CATASTO

mitigazione del rischio idrogeologico e 10 milioni di euro sono stati destinati ad interventi di rimozione o demolizione di immobili abusivi realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato.

#### Vincolo idrogeologico e Collegato ambientale

Il Collegato ambientale introduce una serie di modifiche al *testo unico dell'edilizia (dpr 380/2001)* relativamente alla possibilità di formazione del silenzio assenso e alle eventuali semplificazioni edilizie in caso di vincolo idrogeologico.

#### **Edilizia libera**

L'attività edilizia libera deve comunque rispettare le previsioni normative e quelle dei regolamenti comunali a tutela del rischio idrogeologico.

#### **Dia, SCIA, Cila**

Gli interventi sottoposti a Dia, SCIA o Cila devono ottenere preventivamente atti o pareri relativi all'assetto idrogeologico laddove previsto dalla normativa applicabile. Non è possibile procedere ad autocertificazioni o ad attestazioni e asseverazioni da parte di tecnici abilitati.

#### **Permesso di costruire e silenzio assenso**

Non è possibile invocare il silenzio assenso in caso di richiesta di permesso di costruire nel caso in cui l'intervento sia soggetto a vincolo idrogeologico e non sia stato ottenuto il relativo parere favorevole dall'autorità preposta. Qualora sia rilasciato un parere negativo, si configura il rigetto della domanda di permesso di costruire.

<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/01/18/16G00006/sg>

#### **Quando è possibile realizzare un manufatto su un cortile condominiale?**

Cass. 21.03.2016, n. 5551

Il **cortile condominiale** ha la funzione di fornire aria e luce alle unità abitative che vi si affacciano: lo spazio aereo sovrastante non può essere occupato dai singoli condòmini con costruzioni proprie.

A stabilirlo è la Corte di Cassazione con la **sentenza n. 5551/2016**.

Il caso in esame riguarda la realizzazione da parte di un condòmino negli anni '70 di un manufatto nel cortile comune, ancorato al suolo mediante tre pilastri e appoggiato al muro perimetrale posteriore del fabbricato condominiale.

Inizialmente il Tribunale rigetta la domanda di demolizione richiesta da alcuni condòmini e condanna solo al risarcimento dei danni: secondo i giudici l'opera posta in essere dal padre del convenuto, anche se illegittima, era stata tollerata per oltre 19 anni.

La Corte di Appello stabilisce invece la rimozione del manufatto.

Viene dunque proposto ricorso in Cassazione.

Secondo i giudici di Cassazione, il manufatto occupa una parte della colonna d'aria sovrastante la relativa area, con conseguente alterazione della normale destinazione del cortile, che è principalmente quella di fornire aria e luce agli immobili circostanti.

I giudici di Cassazione, dunque, accolgono il ricorso e ordinano la demolizione e il ripristino della situazione preesistente.

<http://www.italgiure.giustizia.it/xway/application/nif/clean/hc.dll?verbo=attach&db=snciv&id=20160322/snciv@s20@a2016@n05551@tS.clean.pdf>

#### **In inchiesta pubblica le regole di connessione alle reti (0-16 e 0-21)**

Terminerà il 26 aprile la fase di inchiesta pubblica per la variante V2 all'attuale versione della Norma CEI 0-16 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti AT ed MT delle imprese distributrici di energia elettrica" e per la seconda edizione della Norma CEI 0-21 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti BT delle imprese distributrici di energia elettrica":

Il Progetto C.1172 e' la variante V2 alla Norma CEI 0-16 che ha lo scopo definire rispettivamente l'Allegato U "Regolamento di esercizio per il funzionamento dell'impianto di produzione dell'energia elettrica di proprietà dell'utente attivo in parallelo con la rete MT del Gestore di rete di Distribuzione" e l'allegato Z "Regolazioni del sistema di protezione dei gruppi generatori";

Il Progetto C.1173 rappresenta invece la seconda edizione della Norma CEI 0-21 che ha lo scopo di definire i criteri tecnici per la connessione degli Utenti alle reti elettriche di distribuzione con tensione nominale in corrente alternata fino a 1 kV compreso.

Inoltre, per gli Utenti attivi, la presente Norma definisce l'avviamento, l'esercizio ed il distacco dell'impianto di produzione, evita che gli impianti di produzione possano funzionare in isola su porzioni di reti BT del Distributore, definisce alcune prescrizioni relative agli impianti di produzione funzionanti in servizio isolato sulla rete interna del Produttore.

La Norma inoltre definisce le analoghe prescrizioni in caso di presenza di sistemi di accumulo, sostituisce la precedente Norma CEI 0-21: 2014-09 e comprende la V1 2014-12.

### Come redigere correttamente l'APE?

CNI Circolare del 17.03.2016, n. 696

Il CNI (Consiglio Nazionale degli Ingegneri) ha diramato la **circolare 696 del 17 marzo 2016** contenente tutte le indicazioni sintetiche su come redigere correttamente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), dal sopralluogo fino alla registrazione del documento, in conformità alle nuove regole stabilite dal *dm 26 giugno 2015 (nuove linee guida certificazione energetica)*.

<http://www.cni-online.it/Attach/DV12112.pdf>

### Cambiano di nuovo le regole per la certificazione energetica: arrivano le nuove

Norme  
UNI 11300  
UNI 10349

Il 31 marzo 2016 sono state pubblicate nuove norme UNI che riguardano la certificazione energetica e il calcolo delle prestazioni termiche. Stiamo parlando delle UNI 11300 e delle UNI 10349.

Si modificano, dunque, le regole per la certificazione energetica che saranno in vigore dopo 90 giorni dalla pubblicazione delle nuove norme UNI, ossia dal 29 giugno 2016.

#### UNI 11300

UNI/TS 11300-4:2016: "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria"

La specifica tecnica riguarda il calcolo del fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria nel caso vi siano sottosistemi di generazione che forniscono energia termica utile da energie rinnovabili o con metodi di generazione diversi dalla combustione a fiamma di combustibili fossili trattata nella UNI/TS 11300-2.

Si considerano i seguenti sottosistemi per produzione di energia termica e/o elettrica:

- impianti solari termici
- generatori a combustione alimentati a biomasse
- pompe di calore
- impianti fotovoltaici
- cogeneratori

Sono inoltre considerate le sottostazioni di teleriscaldamento.

UNI/TS 11300-5:2016: "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: Calcolo dell'energia primaria e della quota di energia da fonti rinnovabili"

La specifica tecnica fornisce metodi di calcolo per determinare in modo univoco e riproducibile applicando la normativa tecnica citata nei riferimenti normativi:

- il fabbisogno di energia primaria degli edifici sulla base dell'energia consegnata ed esportata
- la quota di energia da fonti rinnovabili

Fornisce inoltre precisazioni e metodi di calcolo che riguardano:

1. le modalità di valutazione dell'apporto di energia rinnovabile nel bilancio energetico
2. la valutazione dell'energia elettrica esportata
3. la definizione delle modalità di compensazione dei fabbisogni con energia elettrica attraverso energia elettrica prodotta da rinnovabili
4. la valutazione dell'energia elettrica prodotta da unità cogenerative

UNI/TS 11300-6:2016: "Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 6: Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili"

La specifica tecnica fornisce dati e metodi per la determinazione del fabbisogno di energia elettrica per il funzionamento di impianti destinati al sollevamento e al trasporto di persone o persone accompagnate da cose in un edificio, sulla base delle caratteristiche dell'edificio e dell'impianto.

I suddetti metodi di calcolo tengono in considerazione solo il fabbisogno di energia elettrica nei periodi di movimento e di sosta della fase operativa del ciclo di vita.

UNI 10349

Le nuove norme UNI della serie 10349 pubblicate il 31 marzo 2016 sono le seguenti:

UNI 10349-1:2016: "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati climatici - Parte 1: Medie mensili per la valutazione della prestazione termo-energetica dell'edificio e metodi per ripartire l'irradianza solare nella frazione diretta e diffusa e per calcolare l'irradianza solare su di una superficie inclinata".

La UNI 10349-1 fornisce, per il territorio italiano, i dati climatici convenzionali necessari per la verifica delle prestazioni energetiche e termoigrometriche degli edifici, inclusi gli impianti tecnici per la climatizzazione estiva e invernale ad essi asserviti. La norma fornisce inoltre metodi di calcolo per:

- ripartire l'irradianza solare oraria nella frazione diretta e diffusa
- calcolare l'energia raggiante ricevuta da una superficie fissa comunque inclinata ed orientata

La nuova UNI 10349-1 sostituisce la UNI/TR 11328-1:2009.

UNI/TR 10349-2:2016: "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati climatici - Parte 2: Dati di progetto"

Il rapporto tecnico fornisce, per il territorio italiano, i dati climatici convenzionali necessari per la progettazione delle prestazioni energetiche e termoigrometriche degli edifici, inclusi gli impianti tecnici per la climatizzazione estiva ed invernale ad essi asserviti. I dati di progetto contenuti nel rapporto tecnico sono rappresentativi delle condizioni climatiche limite, da utilizzare per il dimensionamento degli impianti tecnici per la climatizzazione estiva e invernale e per valutare il rischio di surriscaldamento estivo.

UNI 10349-3:2016: "Riscaldamento e raffrescamento degli edifici - Dati climatici - Parte 3: Differenze di temperatura cumulate (gradi giorno) ed altri indici sintetici"

La UNI 10349 - 3 fornisce metodi di calcolo e prospetti di sintesi relativi a indici sintetici da utilizzarsi per la descrizione climatica del territorio. La UNI 10349-3 completa la UNI EN ISO 15927-6 fornendo la metodologia di calcolo per la determinazione, sia nella stagione di raffrescamento, sia nella stagione di riscaldamento degli edifici, dei gradi giorno, delle differenze cumulate di umidità massica, della radiazione solare cumulata su piano orizzontale e dell'indice sintetico di severità climatico del territorio. Gli indici possono anche essere utilizzati per una prima verifica di massima degli impianti.

**Conto Termico 2.0:  
nuova sezione su  
[www.gse.it](http://www.gse.it)**

Il GSE, Gestore dei Servizi Energetici, informa che, sul sito internet, è disponibile una pagina dedicata al Conto Termico 2.0 in cui sono contenute informazioni e novità introdotte dal Decreto 16 febbraio 2016 relative all'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Il nuovo Conto Termico, cosiddetto "CT 2.0", operativo dal 31 maggio 2016, potenzia e semplifica il precedente sistema incentivante (DM 28/12/2012).

Tra le principali novità: l'ampliamento degli interventi di efficienza energetica incentivabili, la semplificazione delle modalità di accesso e l'innalzamento della soglia per l'erogazione con rata unica.

**Come cedere  
l'ecobonus  
all'impresa  
se non sei tenuto  
al versamento  
dell'Irpef**

Agenzia delle Entrate  
Provvedimento  
Prot. n° 43434  
del 22.03.2016

La legge di Stabilità 2016 (comma 74, art. 1 legge 208/2015) ha previsto la possibilità per i contribuenti incapienti, ossia quelli appartenenti alla "no tax area" che non versano Irpef, di recuperare la detrazione del 65% spettante per le spese sostenute nel 2016 per interventi condominiali di riqualificazione energetica, cedendo il credito ai fornitori che hanno eseguito l'intervento secondo le modalità definite dall'Agenzia delle Entrate.

Tale misura è stata adottata per cercare di superare le resistenze degli inquilini senza reddito Irpef che non hanno alcun interesse ad approvare interventi condominiali di efficientamento energetico.

Le Entrate, dunque, con provvedimento a firma del direttore Rossella Orlandi, definiscono come cedere l'ecobonus all'impresa che ha eseguito i lavori.

**Cessione dell'ecobonus, ambito soggettivo**

La cessione del credito può essere effettuata dai soggetti che non sono tenuti al versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Tale condizione deve sussistere nel periodo d'imposta precedente a quello in cui sono sostenute le spese.

La cessione può essere effettuata nei confronti dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, le cui spese danno diritto alla detrazione d'imposta.

**Cessione dell'ecobonus, credito cedibile**

Il credito cedibile corrisponde alla detrazione IRPEF prevista dall'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge n. 296 del 2006 (Finanziaria 2007) è pari al 65 % delle spese a carico del condòmino in base alla tabella millesimale di ripartizione, sostenute (per la parte non ceduta sotto forma di credito) dal condominio nell'anno 2016 mediante il bonifico bancario o postale.

La cessione del credito è consentita anche per le spese pagate nel 2016 riferite a interventi iniziati in anni precedenti.

**Modalità di cessione dell'ecobonus**

La volontà dei soggetti di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione energetica o da specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori.

I fornitori, a loro volta, comunicano in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati.

**Obblighi di comunicazione all'Agenzia delle Entrate**

Il condominio è tenuto a trasmettere mediante apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate:

- il totale della spesa sostenuta nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica su parti comuni
- l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento di dette spese
- il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e l'importo del credito ceduto da ciascuno

- il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito
- l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi

La comunicazione è effettuata utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle entrate, entro il 31 marzo 2017.

Il condominio è tenuto a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate; il mancato invio della predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito.

#### **Utilizzo del credito**

Il credito ceduto è fruibile dal fornitore in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal 10 aprile 2017. La quota del credito che non è fruita nell'anno è utilizzabile negli anni successivi e non può essere chiesta a rimborso.

Il credito è utilizzato esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni.

#### **Controlli**

L'amministrazione finanziaria qualora accerti la non spettanza, anche parziale, della detrazione in capo al condòmino, provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

L'amministrazione finanziaria qualora accerti l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del fornitore provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

[http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/provvedimenti/2016/marzo+2016+provvedimenti/provvedimento+22+marzo+2016+riqualificazione+energetica+condomini/Prov43434\\_22032016.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/provvedimenti/2016/marzo+2016+provvedimenti/provvedimento+22+marzo+2016+riqualificazione+energetica+condomini/Prov43434_22032016.pdf)

#### **Detrazioni fiscali e condominio minimo senza codice fiscale, ecco come fare**

Agenzia delle Entrate  
Circ. 02.03.2016, n. 3

Come è noto, la legge di Stabilità 2016 ha prorogato le detrazioni fiscali del 50% e del 65 % sugli interventi eseguiti fino al 31 dicembre 2016; anche gli interventi sulle parti comuni del condominio, inclusa la manutenzione ordinaria, godono di tali detrazioni.

Le regole per fruire della detrazione nel caso di lavori edili realizzati nell'ambito di un "condominio minimo" sono stati oggetto di ripetuti interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate che, recentemente, ha semplificato gli adempimenti.

#### **Condominio minimo, cos'è**

Si intende per condominio minimo il condominio costituito da soli due condòmini. La distinzione tra piccoli e grandi condomini non è sancita nel Codice civile, ma viene fuori da un'interpretazione della dottrina e della giurisprudenza.

La presenza di sole 2 persone all'interno del condominio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina l'inapplicabilità della disciplina dettata dal Codice civile in tema di costituzione dell'assemblea e di validità delle relative delibere e l'applicazione, invece, della regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale.

Dunque, si tratta di una disciplina a metà strada tra il condominio e la comunione.

Più in generale, come affermato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 11/E del 21 maggio 2014, l'edificio composto da un numero non superiore a 8 condòmini è definito "condominio minimo", al quale sono applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione per gli artt. 1129 e 1138, C.c. che disciplinano la nomina dell'amministratore e il regolamento di condominio (obbligatorio in presenza di più di 10 condòmini).

#### **Come usufruire delle detrazioni in un condominio minimo**

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito (circolare 11/E 2014 e risoluzione 74/E 2015) che al condominio minimo sono applicabili le norme civilistiche sul condominio (eccetto gli artt. 1129 e 1138 del Codice civile) e pertanto anche il

condominio minimo può usufruire della detrazione del 50% per gli interventi realizzati sulle parti comuni.

Tuttavia l'agevolazione sarebbe subordinata alle seguenti condizioni:

- le fatture e i bonifici devono essere intestate al condominio e quindi sugli stessi deve essere riportato il codice fiscale di quest'ultimo
- in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi devono essere osservate le modalità espositive previste per le spese relative alle parti comuni condominiali (indicazione del codice fiscale del condominio ed esposizione dei dati catastali identificativi dell'immobile nell'apposito quadro)

A seguito di valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, l'Agenzia delle Entrate (nuova **circolare 3/E del 2016**) ha rivisto la propria posizione in merito alla questione in esame.

In pratica, secondo le nuove regole per beneficiare delle detrazioni del 50 e 65% **non è più necessario indicare nella causale del bonifico anche il codice fiscale del condominio minimo**, qualora i condòmini non abbiano provveduto all'apertura del codice fiscale del condominio.

I contribuenti per beneficiare delle detrazioni fiscali possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il **codice fiscale della persona (condòmino) che ha effettuato il relativo bonifico**.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/insi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/circolari/archivio+circolari/circolari+2016/marzo+2016/circolare+3+del+02+marzo+2016/Circolare+CAF+2015+-26+febbraio+2016.pdf>

**Detrazione Iva 50% su acquisto nuova casa: i notai la pensano diversamente dall'Agazia delle Entrate**  
Studio n. 07/2016 del Notariato

La legge di stabilità 2016 ha previsto una nuova detrazione ai fini Irpef, ossia la possibilità di portare in detrazione il 50% dell'Iva applicata sull'acquisto di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici, entro il 31 dicembre 2016 (v. art. "Detrazione Iva acquisto casa, in arrivo nuove agevolazioni fiscali").

In questo articolo riproponiamo lo **studio 7/2016 del Notariato** che esamina le condizioni e l'applicabilità della detrazione, offrendo nuovi spunti di analisi.

L'approfondimento ha lo scopo di fornire informazioni utili in merito a presupposti soggettivi ed oggettivi dell'agevolazione fiscale, circa:

- i soggetti beneficiari della nuova detrazione
- le imprese che effettuano la cessione
- la tipologia di immobili agevolabili
- il requisito temporale e la richiesta di detrazione
- il calcolo della detrazione, il principio di cassa e l'intrasferibilità del beneficio
- il cumulo delle detrazioni

Il punto di vista del Notariato in merito ad alcuni requisiti soggettivi differisce rispetto a quello dell'Agazia delle Entrate.

Il presupposto soggettivo del cedente: il parere dei notai è diverso da quello dell'Agazia delle Entrate

Affinché si possa usufruire del beneficio la cessione deve essere effettuata da un'**impresa costruttrice** che:

- applichi l'IVA all'atto di trasferimento
- abbia effettivamente costruito l'immobile da trasferire (incluse le imprese che hanno realizzato l'immobile non direttamente, ma appaltando la costruzione ad un'altra impresa)

Relativamente alle imprese ristrutturatrici, i notai interpretano la norma diversamente da quanto fatto dalle Entrate in occasione di Telefisco 2016.

Infatti, secondo l'amministrazione finanziaria, non sono soggetti al beneficio gli immobili venduti da imprese di ripristino (ristrutturatrici), cioè da quelle imprese che acquistano un fabbricato ed eseguono o fanno eseguire sullo stesso

gli interventi edilizi elencati dall'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001).

Secondo il Notariato, l'Agenzia ha fondato le ipotesi di non spettanza della detrazione principalmente su un'interpretazione letterale della norma. In particolare, è stato precisato che *"dal tenore letterale della norma si desume che il presupposto agevolativo sia l'acquisto di immobili nuovi (ovvero quelli per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio) venduti direttamente dalle imprese costruttrici dei medesimi. Restano pertanto escluse le vendite effettuate da imprese che hanno solo eseguito lavori di recupero edilizio, per le quali potrebbero tuttavia ricorrere i presupposti per la diversa agevolazione di cui al comma 3, dell'articolo 16-bis, del TUIR"*.

Un'interpretazione più sistematica, suggerirebbe di valutare le reali intenzioni del legislatore: questi, infatti, con l'agevolazione della detrazione sull'Iva ha inteso "equilibrare" il costo degli oneri fiscali assolti dall'acquirente al momento del rogito, dovuti al versamento dell'Iva piuttosto che dell'imposta di registro. Infatti, nel regime Iva, la base imponibile è costituita dal corrispettivo e l'imposta è pari al 10% (4% se "prima casa", 22% se "abitazione di lusso").

Invece le medesime cessioni in regime di imposta di registro, ossia cedute da privati, soggiacciono ad un prelievo meno oneroso, dovuto a 2 fattori:

- la base imponibile è nella maggior parte dei casi costituita dal valore catastale, inferiore all'importo di compravendita
- l'imposta risulta inferiore: 9% (2% per la "prima casa")

Con l'agevolazione fiscale in rassegna, il legislatore ha inteso rendere più equilibrata la tassazione, consentendo agli acquirenti degli immobili, le cui cessioni sono soggette (imponibili) ad Iva, il "recupero", sotto forma di detrazione Irpef, di una parte dell'imposta pagata.

La medesima esigenza si manifesterebbe anche per le cessioni di immobili poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici che, solitamente, sono imponibili ai fini Iva.

Pertanto, negare la detrazione per il solo fatto che la cessione dell'immobile è effettuata da un'impresa non costruttrice ma solo ristrutturatrice risulterebbe in contrasto con la ratio dell'intervento normativo.

Per tale ragione, superando un'interpretazione rigorosamente letterale, i notai ritengono che si possa affermare che *"il diritto alla detrazione dall'Irpef del 50 per cento dell'Iva riguarda anche le cessioni di immobili residenziali poste in essere dalle predette imprese di ripristino"*.

Inoltre, secondo i notai la detrazione del 50% sull'Iva è cumulabile con quella prevista dall'art. 16-bis, comma 3 del TUIR, a differenza di come la pensa l'Agenzia delle Entrate.

Si tratta della detrazione spettante per l'acquisto di unità immobiliari dopo che l'impresa di ripristino abbia effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati. In tale ipotesi il beneficio fiscale non è commisurato all'Iva, ma al 50% del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25% del prezzo pagato, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

I notai precisano che la circostanza che l'acquirente possa già fruire di questa ulteriore detrazione non vale ad escludere che il medesimo soggetto possa fruire anche della detrazione commisurata all'Iva corrisposta all'impresa cedente.

Le due detrazioni operano su piani diversi e se il legislatore avesse voluto escludere il "concorso" dei due benefici avrebbe dovuto prevederlo espressamente.

È possibile che l'Agenzia delle Entrate abbia negato il beneficio della detrazione relativamente alle cessioni poste in essere dalle imprese "ristrutturatrici" con l'unico intento di impedire un "raddoppio" del beneficio. In ogni caso, seppure si ritenesse fondata l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle Entrate circa gli interventi di ristrutturazione, in ogni caso si

dovrebbero ricondurre nell'ambito applicativo della detrazione gli atti traslativi di porzioni immobiliari oggetto di interventi di ampliamento di manufatti già esistenti eseguiti all'esterno della sagoma esistente, in quanto questi sono espressamente qualificati come interventi di nuova costruzione dal Testo unico (dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lett. e).

#### Presupposto soggettivo dell'acquirente

La legge non effettua alcun riferimento ai soggetti che possono applicare la nuova detrazione, ma si limita a prevedere che *"ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, ..."*.

Di conseguenza, sono escluse dal beneficio, in linea di principio, le società di capitali e gli enti non commerciali. Infatti tali enti, anche se determinano il reddito complessivo con modalità pressoché simili (anche se non completamente coincidenti) ad una persona fisica, sono assoggettati ad IRES.

La nuova detrazione dovrebbe essere applicabile anche dai soci, persone fisiche, di società di persone, nell'ipotesi in cui l'acquisto "agevolato" dell'immobile sia effettuato nell'anno 2016 dalla società partecipata. Ciò in quanto l'oggetto dell'agevolazione non è limitato alle sole unità immobiliari utilizzate quali abitazioni principali, ma può riguardare anche le "seconde case" o gli immobili aventi caratteristiche di lusso.

Con riferimento alla possibilità di usufruire del beneficio da parte di soci, l'Agenzia delle Entrate si è espressa positivamente a proposito della detrazione relativa alle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio.

#### Presupposti oggettivi

L'agevolazione è concessa in relazione all'acquisto di immobili:

- nuovi (per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio)
- destinazione residenziale (categoria A escluso A/10)
- classe energetica A o B

L'immobile può essere anche di lusso (categoria catastale A/7 A/8 A/9): in tal caso il beneficio sarà ancora maggiore in quanto l'Iva è pari al 22%.

L'agevolazione vale anche per seconde case o immobili non destinati ad abitazione principale (esempio seconde case al mare o case concesse in locazione).

L'agevolazione è concessa anche in relazione all'acquisto di pertinenze, che può avvenire anche separatamente dall'acquisto dell'immobile principale, purché il vincolo pertinenziale risulti nell'atto di acquisto.

#### Calcolo della detrazione

Il beneficio segue il principio di cassa, per cui è detraibile ai fini Irpef il 50% dell'IVA versata entro il 31 dicembre 2016. Non sono agevolabili quindi gli acconti eventualmente versati nel 2015, anche se il rogito risulta stipulato nell'anno 2016.

La detrazione spetta fino a concorrenza dell'imposta dovuta ed è suddivisa in dieci quote annuali di pari importo. Sembra che l'Iva debba essere corrisposta dal medesimo soggetto che effettua l'acquisto ma si attendono chiarimenti in merito da parte dell'Agenzia.

In particolare in base ad un'interpretazione del Notariato alla disposizione emerge che i **soggetti beneficiari** della nuova detrazione sono le persone fisiche, con l'esclusione delle società di capitali e degli enti non commerciali.

#### Il requisito temporale e la richiesta di detrazione

La nuova disposizione limita espressamente la possibilità di fruire della nuova detrazione agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016.

Pertanto, fa fede la data del rogito, che deve avvenire nell'arco del 2016.

Inoltre, non è necessario che l'acquirente manifesti l'intenzione di voler fruire della nuova detrazione nell'atto di acquisto. Ciò in quanto la disposizione non prevede, a pena di decadenza, tale esigenza.

<http://www.notariato.it/sites/default/files/7-2016-T.pdf>

**Imposta di successione, da aprile si paga anche con F24**

Agenzia Entrate  
Risol. 25.03.2016,  
n. 16/E

Al fine di semplificare e rendere anche le pratiche per la dichiarazione di successione omogenee a tutte le altre imposte, a partire dal 1° aprile 2016, le imposte di successione possono essere pagate mediante il modello F24. In pratica, viene esteso l'utilizzo del modello F24 al pagamento dell'imposta sulle successioni, dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale, delle tasse ipotecarie, dell'imposta di bollo, dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e dei tributi speciali, nonché dei relativi accessori, degli interessi e delle sanzioni.

**Fino al 31 dicembre 2016** potrà ancora essere utilizzato il modello F23 in alternativa al modello F24; dal 2017, invece, sarà possibile utilizzare solo il modello F24.

L'Agenzia delle Entrate (**risoluzione 16/E del 25 marzo 2016**) ha definito tutti i codici tributo da utilizzare con il modello F24 ed ha fornito le istruzioni per la compilazione del modello di pagamento.

Ecco l'elenco dei codici tributo:

- "1530" - "Successioni - Imposta ipotecaria"
- "1531" - "Successioni - Imposta catastale"
- "1532" - "Successioni - Tassa ipotecaria"
- "1533" - "Successioni - Imposta di bollo"
- "1534" - "Successioni - Imposta sostitutiva INVIM"
- "1535" - "Successioni - Sanzione da ravvedimento - imposte e tasse ipotecarie e catastali - art. 13 D.Lgs. n. 472/1997"
- "1536" - "Successioni - Sanzione da ravvedimento - Imposta di bollo - art. 13, D.Lgs. n. 472/1997"
- "1537" - "Successioni - Interessi da ravvedimento - art. 13, D.Lgs. n. 472/1997"

Per gli altri codici tributi istituiti dall'Agenzia rimandiamo alla risoluzione in allegato.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/insi/documentazione/provvedimenti+ircolari+e+risoluzioni/risoluzioni/archivio+risoluzioni/risoluzioni+2016/marzo+2016+risoluzioni/risoluzione+n.16+del+25+marzo+2016/RIS16e+del+25.03.16.pdf>

**No all'incentivo del 2% per i dipendenti pubblici relativamente agli interventi di manutenzione**

Corte dei Conti  
Delibera 18.03.2016,  
n. 10

La Corte dei Conti è chiamata ad esprimere il proprio parere in merito alla corretta interpretazione dell'art. 93, comma 7-ter, del dlgs 163/06, ossia alla possibilità di corrispondere l'**incentivo alla progettazione** anche in relazione alle attività di manutenzione straordinaria, a seguito delle novità introdotte dall'art. 13-bis del dl 90/2014 (decreto semplificazioni).

In particolare, viene chiesto se le opere di manutenzione sono completamente escluse dal riparto del fondo per la progettazione e l'innovazione oppure se è possibile distinguere tra le attività di manutenzione ordinaria (escluse dall'incentivo) e quelle di manutenzione straordinaria, che differenziandosi dalle prime per tipologia e complessità dei lavori e richiedendo un'attività progettuale specialistica, possono essere oggetto di incentivazione.

Alla luce della nuova formulazione del comma 7-ter dell'art. 93 dlgs 163/2006, che esclude espressamente dall'incentivazione le attività di manutenzione, sarebbe venuta meno l'uniformità di interpretazione da parte delle Sezioni regionali di controllo, le quali hanno espresso in merito pareri discordanti.

La Corte dei Conti ha chiarito che non c'è **nessuna differenza tra manutenzione ordinaria e straordinaria**, anche se ritenuta più complessa; infatti, nelle modifiche normative che si sono susseguite negli anni, il legislatore ha manifestato l'intenzione di razionalizzare la portata dell'incentivo al fine di ridurre la spesa pubblica.

[http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/documenti/controllo/sez\\_autonomie/2016/delibera\\_10\\_2016\\_sezaut.pdf](http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/documenti/controllo/sez_autonomie/2016/delibera_10_2016_sezaut.pdf)

## Comunicazione lavori usuranti

2016:

proroga al 30 aprile

Nota Ministero del Lavoro 31.03.2016, n. 1874

### Lavori usuranti

Il dlgs. 67/2011 individua come usuranti diverse tipologie di lavoro, tra cui i lavori in gallerie, cave e miniere, in cassoni ad aria compressa, in spazi sottomarini, quelli eseguiti ad alte temperature, in spazi ristretti, lavori notturni, lavori da conducenti di veicoli con capienza non inferiore ai 9 posti (conducenti di autobus, pullman turistici), etc.

Per i lavoratori impiegati in queste attività è previsto il pensionamento anticipato, se sono soddisfatte certe condizioni.

Il decreto obbliga i datori di lavoro alla comunicazione telematica annuale alla Direzione Provinciale del Lavoro dell'elenco degli addetti ai lavori usuranti; il termine era stato fissato dalla circolare 15/2011 del Ministero del Lavoro.

Non essendo ancora definite le modalità operative e la modulistica, il Ministero del Lavoro, con la circolare del 14 settembre 2011, rinvia la scadenza della comunicazione telematica a data da destinarsi.

### Rinvio comunicazione

Il Ministero del Lavoro, con nota n.1874 del 31 marzo 2016, ha reso noto che i datori di lavoro potranno compilare il modello LAV\_US di comunicazione dello svolgimento di lavori faticosi e usuranti, con riferimento alle attività lavorative svolte nell'anno 2015, fino al 30 aprile 2016 (e non entro il 31 marzo). In particolare, il Ministero del Lavoro informa che il datore di lavoro potrà compilare l'apposito modello (modello LAV\_US) fino al 30 aprile 2016 con riferimento alle attività lavorative svolte nell'anno 2015 riferite a svolgimento di:

- attività faticose e pesanti, c.d. **usuranti** (art. 2, comma 5, decreto legislativo 67/2011)
- processi produttivi in serie caratterizzati dalla **"linea catena"** ovvero dell'esecuzione di lavoro notturno svolto in modo continuativo e compreso in regolari turni periodici (art. 5, commi 1 e 2, decreto legislativo 67/2011).

[http://www.cliclavoro.gov.it/Normative/Nota\\_direttoriale\\_31\\_marzo\\_2016\\_33\\_1874.pdf](http://www.cliclavoro.gov.it/Normative/Nota_direttoriale_31_marzo_2016_33_1874.pdf)

## Seghe circolari, la guida per valutare la sicurezza

Pubblicazione a cura dell'INAIL

Le macchine da taglio devono essere progettate prevedendo adeguate misure di sicurezza, come ad esempio dispositivi di interblocco o anti-intrusione e protezioni rigide o flessibili, in grado di garantire l'incolumità degli operatori durante lo svolgimento delle operazioni di taglio.

L'Inail ha pubblicato il volume **"Efficacia delle protezioni rigide delle seghe circolari squadratrici"**, rivolto a costruttori, progettisti, datori di lavoro, professionisti ed operatori della sicurezza, che fornisce indicazioni utili per la scelta e la valutazione delle protezioni di tali attrezzature di lavoro.

Obiettivo della pubblicazione è dunque quello di verificare l'efficacia dei test condotti per la valutazione della resistenza all'urto delle protezioni rigide comunemente impiegate nelle seghe circolari squadratrici: in base alle prove condotte si vuole verificare il livello di efficacia ed equivalenza rispetto al sistema previsto dalla norma.

Lo studio si concentra sulle protezioni rigide adottate nelle seghe circolari squadratrici per legno, trattate dalla norma EN 1870-1 fino al 2009 e dalla EN 1870-18 dal 2013.

In particolare, il volume Inail si articola in due parti:

- una prima parte descrittiva, con una panoramica delle soluzioni tecniche adottate sulle varie tipologie di macchine operatrici e dei materiali maggiormente diffusi nell'industria del settore
- una seconda parte sperimentale, in cui vengono riportati i risultati della sperimentazione

<https://www.inail.it/cs/internet/docs/protezioni-rigide.pdf>

**POS e nuova  
impresa:  
è possibile  
rinviare la  
redazione  
del piano?**

Parere Commissione  
interpelli - Ministero  
del Lavoro n° 03/2016

Federcoordinatori ha inviato alla Commissione Interpelli, prevista dall'art. 12 del dlgs 81/2008, un quesito in merito alle modalità con cui deve essere redatto il POS, anche in considerazione delle agevolazioni previste dall'art. 28 comma 3-bis del dlgs 81/2008 per l'elaborazione del DVR (Documento di Valutazione dei Rischi).

In particolare, visto che il testo unico consente il differimento della redazione del DVR a 90 giorni dall'inizio dell'attività, si chiede se possa differire anche la trasmissione del POS.

La Commissione Interpelli chiarisce che il principio enunciato dall'art. 28, comma 3-bis del dlgs 81/2008 (possibilità di redigere il DVR entro 90 giorni dall'inizio della nuova attività) non è applicabile al POS per 2 motivi:

1. non è espressamente previsto dalla legge
2. la sua mancata redazione prima dell'inizio dei lavori impedirebbe al coordinatore per l'esecuzione di verificare l'idoneità del piano operativo di sicurezza, da considerare come piano complementare di dettaglio del PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento), assicurandone la coerenza con quest'ultimo (art. 92, co 1, lett. b), dlgs 81/2008)

La Commissione, inoltre, chiarisce che in caso di costituzione di nuova impresa, l'art. 28, comma 3-bis del dlgs 81/2008, anche se consente l'elaborazione del DVR entro 90 giorni dall'inizio della nuova attività, obbliga il datore di lavoro ad effettuare immediatamente la valutazione dei rischi e a dare immediata evidenza dell'adempimento degli obblighi di cui al comma 2, lettere b), c), d), e) e f), e al comma 3, e immediata comunicazione al rappresentante dei lavoratori per la sicurezza.

<http://www.lavoro.gov.it/documenti-e-norme/interpelli/Documents/Interpello-3-2016.pdf>

**Prevenzione  
incendi edifici  
tutelati,  
la guida  
sulla deroga  
alle regole tecniche**  
Circ. VV.F. 15.03.2016,  
n. 3181

In base al *dpr 151/2011* le attività aperte al pubblico situate negli edifici tutelati dallo Stato (es. biblioteche, archivi, musei, gallerie, esposizioni, mostre, etc.) sono soggette a controllo di prevenzione incendi da parte dei Vigili del Fuoco e devono dunque sottostare alle specifiche regole tecniche.

Talvolta, le caratteristiche morfologiche e strutturali degli edifici tutelati non consentono l'applicazione delle misure contenute nelle regole tecniche o, comunque, sono attuabili solo attraverso interventi invasivi, incompatibili con i vincoli storico-artistici ricadenti sugli immobili.

Per far fronte a ciò spesso si ricorre alla "deroga", ossia si individuano misure alternative a quelle previste nelle regole tecniche, dopo un'attenta valutazione dei rischi.

I Vigili del Fuoco hanno pubblicato la **circolare 3181/2016** contenente le linee guida "**Valutazione, in deroga, dei progetti di edifici sottoposti a tutela**", in cui sono definiti i criteri generali per procedere alla progettazione antincendio in deroga alle regole tecniche specifiche.

Il documento rappresenta un valido ausilio per il progettista in quanto individua le misure tecniche da adottare in caso di ricorso all'istituto della deroga nella progettazione antincendio di edifici tutelati, basandosi sui casi di deroga più frequenti.

Nella guida viene stabilito che, nella progettazione in deroga alle norme vigenti per edifici tutelati, è necessario procedere attraverso la preliminare **valutazione del rischio di incendio** (per gli occupanti e per i beni tutelati) e poi l'individuazione di **soluzioni tecniche e misure aggiuntive** da adottare in deroga alle seguenti misure antincendio:

- reazione al fuoco
- resistenza al fuoco

- compartimentazione
- esodo
- gestione della sicurezza antincendio
- controllo dell'incendio
- rilevazione ed allarme
- controllo di fumi e calore
- operatività antincendio
- sicurezza degli impianti tecnologici e di servizio
- cantieri temporanei e mobili

Solo in questo modo è possibile assicurare un grado di sicurezza antincendio equivalente a quello della regola tecnica alla quale si intende derogare.

[http://www.pro-fire.org/attachments/article/1446/All\\_Circ\\_3181\\_1532016.pdf](http://www.pro-fire.org/attachments/article/1446/All_Circ_3181_1532016.pdf)

**Classi di reazione  
al fuoco dei prodotti  
da costruzione,  
dal 1° aprile  
in vigore il nuovo  
regolamento UE**

Regolamento UE  
01.07.2015, n. 364  
G.U. Europea 15.03.2016  
L 68/4

Sulla Gazzetta europea è stato pubblicato il **Regolamento UE 2016/364** sulla classificazione della prestazione dei prodotti da costruzione in relazione alla reazione al fuoco.

Il regolamento, che entra **in vigore dal 1° aprile 2016**, abroga la decisione 2000/147/CE dell'8 febbraio 2000 e stabilisce che *“quando l'uso previsto di un prodotto da costruzione è tale da contribuire alla generazione e alla propagazione del fuoco e del fumo all'interno del locale o della zona d'origine od oltre, la prestazione del prodotto in relazione alla sua reazione al fuoco è classificata in conformità del nuovo sistema di classificazione”*.

In particolare, l'allegato al Regolamento definisce le **Classi di prestazioni in relazione alla reazione all'incendio** per i seguenti tipi di prodotto:

- prodotti da costruzione (ad eccezione dei pavimenti, dei prodotti di forma lineare destinati all'isolamento termico di condutture e dei cavi elettrici)
- pavimenti
- prodotti di forma lineare destinati all'isolamento termico di condutture
- cavi elettrici

Per ciascun tipo di materiale viene definita la classe di reazione al fuoco (laddove per classe s'intende la gamma di livelli di prestazione di un prodotto da costruzione delimitata da un valore minimo e da un valore massimo), il metodo/i di prova, i criteri di classificazione e l'eventuale classificazione aggiuntiva.

In riferimento alle classi di prestazione dei vari materiali, il regolamento fornisce le seguenti definizioni:

- $\Delta t$ : aumento della temperatura
- $\Delta m$ : perdita di massa
- $t_f$ : durata dell'incendio
- PCS: potenziale calorifico lordo
- LFS: propagazione laterale del fuoco
- SMOGRA: tasso d'incremento del fumo.
- FIGRA: tasso d'incremento dell'incendio
- THR: rilascio totale di calore
- TSP: produzione totale di fumo
- $F_s$ : propagazione del fuoco

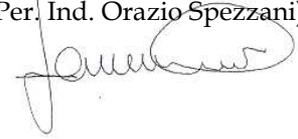
Vengono, inoltre, applicati i seguenti simboli e parametri di prova:

- HRR<sub>sm30</sub>, kW: media scorrevole su 30 secondi del tasso di rilascio di calore
- SPR<sub>sm60</sub>, m<sup>2</sup>/s: media scorrevole su 60 secondi del tasso di produzione di fumo
- Picco HRR, kW: valore massimo di HRR<sub>sm30</sub> tra l'inizio e la fine della prova, senza contare il contributo della fonte di accensione

- Picco SPR, m<sup>2</sup>/s: valore massimo di SPR<sub>sm</sub> 60 tra l'inizio e la fine della prova
- THR1200, MJ: rilascio totale di calore (HRR<sub>sm30</sub>) dall'inizio alla fine della prova, senza contare il contributo della fonte di accensione
- TSP1200, m<sup>2</sup>: produzione totale di fumo (HRR<sub>sm60</sub>) dall'inizio alla fine della prova
- FIGRA, W/s: indice d'incremento dell'incendio definito come il valore massimo del quoziente tra HRR<sub>sm30</sub>, senza il contributo della fonte di accensione, e il tempo. Valori limite: HRR<sub>sm30</sub> = 3 kW e THR = 0,4 MJ
- FS: propagazione della fiamma (zona danneggiata in lunghezza)
- H: propagazione della fiamma

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0364&from=IT>

Cordiali saluti.  
IL PRESIDENTE  
(Per Ind. Orazio Spezzani)





Prot. 156/vf

Como, 19 aprile 2016

A tutti  
I PERITI INDUSTRIALI  
ISCRITTI ALL'ALBO

Loro sedi

## CIRCOLARE 10/2016

**Docfa 4.00.3,  
da aprile  
obbligatorio  
l'uso della  
nuova versione**

E' ormai obbligatorio usare la nuova versione 4.003, rilasciata a febbraio 2016, del software Docfa, utilizzato dai professionisti tecnici abilitati per la compilazione del modello di «Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana», mediante il quale si possono presentare al Catasto dichiarazioni di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento), denunce di variazione e denunce di unità afferenti ad enti urbani.

Novità del Docfa 4.00.3: stima degli immobili produttivi (gruppi D ed E)

La nuova versione del Docfa tiene conto delle disposizioni previste dall'art. 1, commi 21-24, della legge di stabilità 2016, ossia che la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, sia effettuata tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

In relazione a ciò nella nuova procedura Docfa è stata introdotta una ulteriore specifica tipologia di documento di variazione, denominata "Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015", a cui è automaticamente connessa la causale "Rideterminazione della rendita" ai sensi dell'art. 1, comma 22 della legge di stabilità 2016.

Tale causale è riportata in visura a seguito della registrazione nella banca dati catastale della dichiarazione di aggiornamento.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/home/cosadevifare/aggiornare+dati+catastali+e+ipotecari/aggiornamento+catasto+fabbricati+-+docfa/software+docfa+4003#software>

**In caso di vincolo  
idrogeologico  
niente silenzio  
assenso e  
semplificazioni  
edilizie**

L. 28.12.2015, n. 221  
G.U. 18.01.2016, n. 13

Il 2 febbraio scorso è entrato in vigore il Collegato ambientale alla legge di Stabilità 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 221), contenente una serie di misure su vari aspetti della normativa ambientale, nella direzione della semplificazione e della promozione del riutilizzo delle risorse.

Una maggior attenzione è stata posta agli interventi su immobili interessati da **vincolo idrogeologico**, che costituiscono gran parte del patrimonio edilizio esistente.

Sono stati, infatti, rafforzati i vincoli a tutela dell'assetto idrogeologico, con particolare riferimento all'attività edilizia e alla disciplina del silenzio assenso; è stato, inoltre, istituito un Fondo per la progettazione degli interventi di

CATASTO

mitigazione del rischio idrogeologico e 10 milioni di euro sono stati destinati ad interventi di rimozione o demolizione di immobili abusivi realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato.

#### Vincolo idrogeologico e Collegato ambientale

Il Collegato ambientale introduce una serie di modifiche al *testo unico dell'edilizia (dpr 380/2001)* relativamente alla possibilità di formazione del silenzio assenso e alle eventuali semplificazioni edilizie in caso di vincolo idrogeologico.

#### **Edilizia libera**

L'attività edilizia libera deve comunque rispettare le previsioni normative e quelle dei regolamenti comunali a tutela del rischio idrogeologico.

#### **Dia, SCIA, Cila**

Gli interventi sottoposti a Dia, SCIA o Cila devono ottenere preventivamente atti o pareri relativi all'assetto idrogeologico laddove previsto dalla normativa applicabile. Non è possibile procedere ad autocertificazioni o ad attestazioni e asseverazioni da parte di tecnici abilitati.

#### **Permesso di costruire e silenzio assenso**

Non è possibile invocare il silenzio assenso in caso di richiesta di permesso di costruire nel caso in cui l'intervento sia soggetto a vincolo idrogeologico e non sia stato ottenuto il relativo parere favorevole dall'autorità preposta. Qualora sia rilasciato un parere negativo, si configura il rigetto della domanda di permesso di costruire.

<http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/01/18/16G00006/sg>

#### **Quando è possibile realizzare un manufatto su un cortile condominiale?**

Cass. 21.03.2016, n. 5551

Il **cortile condominiale** ha la funzione di fornire aria e luce alle unità abitative che vi si affacciano: lo spazio aereo sovrastante non può essere occupato dai singoli condòmini con costruzioni proprie.

A stabilirlo è la Corte di Cassazione con la **sentenza n. 5551/2016**.

Il caso in esame riguarda la realizzazione da parte di un condòmino negli anni '70 di un manufatto nel cortile comune, ancorato al suolo mediante tre pilastri e appoggiato al muro perimetrale posteriore del fabbricato condominiale.

Inizialmente il Tribunale rigetta la domanda di demolizione richiesta da alcuni condòmini e condanna solo al risarcimento dei danni: secondo i giudici l'opera posta in essere dal padre del convenuto, anche se illegittima, era stata tollerata per oltre 19 anni.

La Corte di Appello stabilisce invece la rimozione del manufatto.

Viene dunque proposto ricorso in Cassazione.

Secondo i giudici di Cassazione, il manufatto occupa una parte della colonna d'aria sovrastante la relativa area, con conseguente alterazione della normale destinazione del cortile, che è principalmente quella di fornire aria e luce agli immobili circostanti.

I giudici di Cassazione, dunque, accolgono il ricorso e ordinano la demolizione e il ripristino della situazione preesistente.

<http://www.italgiure.giustizia.it/xway/application/nif/clean/hc.dll?verbo=attach&db=snciv&id=20160322/snciv@s20@a2016@n05551@tS.clean.pdf>

#### **In inchiesta pubblica le regole di connessione alle reti (0-16 e 0-21)**

Terminerà il 26 aprile la fase di inchiesta pubblica per la variante V2 all'attuale versione della Norma CEI 0-16 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti AT ed MT delle imprese distributrici di energia elettrica" e per la seconda edizione della Norma CEI 0-21 "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti BT delle imprese distributrici di energia elettrica":

Il Progetto C.1172 e' la variante V2 alla Norma CEI 0-16 che ha lo scopo definire rispettivamente l'Allegato U "Regolamento di esercizio per il funzionamento dell'impianto di produzione dell'energia elettrica di proprietà dell'utente attivo in parallelo con la rete MT del Gestore di rete di Distribuzione" e l'allegato Z "Regolazioni del sistema di protezione dei gruppi generatori";

Il Progetto C.1173 rappresenta invece la seconda edizione della Norma CEI 0-21 che ha lo scopo di definire i criteri tecnici per la connessione degli Utenti alle reti elettriche di distribuzione con tensione nominale in corrente alternata fino a 1 kV compreso.

Inoltre, per gli Utenti attivi, la presente Norma definisce l'avviamento, l'esercizio ed il distacco dell'impianto di produzione, evita che gli impianti di produzione possano funzionare in isola su porzioni di reti BT del Distributore, definisce alcune prescrizioni relative agli impianti di produzione funzionanti in servizio isolato sulla rete interna del Produttore.

La Norma inoltre definisce le analoghe prescrizioni in caso di presenza di sistemi di accumulo, sostituisce la precedente Norma CEI 0-21: 2014-09 e comprende la V1 2014-12.

### Come redigere correttamente l'APE?

CNI Circolare del 17.03.2016, n. 696

Il CNI (Consiglio Nazionale degli Ingegneri) ha diramato la **circolare 696 del 17 marzo 2016** contenente tutte le indicazioni sintetiche su come redigere correttamente l'APE (Attestato di Prestazione Energetica), dal sopralluogo fino alla registrazione del documento, in conformità alle nuove regole stabilite dal *dm 26 giugno 2015 (nuove linee guida certificazione energetica)*.

<http://www.cni-online.it/Attach/DV12112.pdf>

### Cambiano di nuovo le regole per la certificazione energetica: arrivano le nuove

Norme  
UNI 11300  
UNI 10349

Il 31 marzo 2016 sono state pubblicate nuove norme UNI che riguardano la certificazione energetica e il calcolo delle prestazioni termiche. Stiamo parlando delle UNI 11300 e delle UNI 10349.

Si modificano, dunque, le regole per la certificazione energetica che saranno in vigore dopo 90 giorni dalla pubblicazione delle nuove norme UNI, ossia dal 29 giugno 2016.

#### UNI 11300

UNI/TS 11300-4:2016: "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria"

La specifica tecnica riguarda il calcolo del fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria nel caso vi siano sottosistemi di generazione che forniscono energia termica utile da energie rinnovabili o con metodi di generazione diversi dalla combustione a fiamma di combustibili fossili trattata nella UNI/TS 11300-2.

Si considerano i seguenti sottosistemi per produzione di energia termica e/o elettrica:

- impianti solari termici
- generatori a combustione alimentati a biomasse
- pompe di calore
- impianti fotovoltaici
- cogeneratori

Sono inoltre considerate le sottostazioni di teleriscaldamento.

UNI/TS 11300-5:2016: "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: Calcolo dell'energia primaria e della quota di energia da fonti rinnovabili"

La specifica tecnica fornisce metodi di calcolo per determinare in modo univoco e riproducibile applicando la normativa tecnica citata nei riferimenti normativi:

- il fabbisogno di energia primaria degli edifici sulla base dell'energia consegnata ed esportata
- la quota di energia da fonti rinnovabili

Fornisce inoltre precisazioni e metodi di calcolo che riguardano:

1. le modalità di valutazione dell'apporto di energia rinnovabile nel bilancio energetico
2. la valutazione dell'energia elettrica esportata
3. la definizione delle modalità di compensazione dei fabbisogni con energia elettrica attraverso energia elettrica prodotta da rinnovabili
4. la valutazione dell'energia elettrica prodotta da unità cogenerative

UNI/TS 11300-6:2016: *“Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili”*

La specifica tecnica fornisce dati e metodi per la determinazione del fabbisogno di energia elettrica per il funzionamento di impianti destinati al sollevamento e al trasporto di persone o persone accompagnate da cose in un edificio, sulla base delle caratteristiche dell'edificio e dell'impianto.

I suddetti metodi di calcolo tengono in considerazione solo il fabbisogno di energia elettrica nei periodi di movimento e di sosta della fase operativa del ciclo di vita.

UNI 10349

Le nuove norme UNI della serie 10349 pubblicate il 31 marzo 2016 sono le seguenti:

UNI 10349-1:2016: *“Riscaldamento e raffrescamento degli edifici – Dati climatici – Parte 1: Medie mensili per la valutazione della prestazione termo-energetica dell'edificio e metodi per ripartire l'irradianza solare nella frazione diretta e diffusa e per calcolare l'irradianza solare su di una superficie inclinata”*.

La UNI 10349-1 fornisce, per il territorio italiano, i dati climatici convenzionali necessari per la verifica delle prestazioni energetiche e termoigrometriche degli edifici, inclusi gli impianti tecnici per la climatizzazione estiva e invernale ad essi asserviti. La norma fornisce inoltre metodi di calcolo per:

- ripartire l'irradianza solare oraria nella frazione diretta e diffusa
- calcolare l'energia raggiante ricevuta da una superficie fissa comunque inclinata ed orientata

La nuova UNI 10349-1 sostituisce la UNI/TR 11328-1:2009.

UNI/TR 10349-2:2016: *“Riscaldamento e raffrescamento degli edifici – Dati climatici – Parte 2: Dati di progetto”*

Il rapporto tecnico fornisce, per il territorio italiano, i dati climatici convenzionali necessari per la progettazione delle prestazioni energetiche e termoigrometriche degli edifici, inclusi gli impianti tecnici per la climatizzazione estiva ed invernale ad essi asserviti. I dati di progetto contenuti nel rapporto tecnico sono rappresentativi delle condizioni climatiche limite, da utilizzare per il dimensionamento degli impianti tecnici per la climatizzazione estiva e invernale e per valutare il rischio di surriscaldamento estivo.

UNI 10349-3:2016: *“Riscaldamento e raffrescamento degli edifici – Dati climatici – Parte 3: Differenze di temperatura cumulate (gradi giorno) ed altri indici sintetici”*

La UNI 10349 - 3 fornisce metodi di calcolo e prospetti di sintesi relativi a indici sintetici da utilizzarsi per la descrizione climatica del territorio. La UNI 10349-3 completa la UNI EN ISO 15927-6 fornendo la metodologia di calcolo per la determinazione, sia nella stagione di raffrescamento, sia nella stagione di riscaldamento degli edifici, dei gradi giorno, delle differenze cumulate di umidità massica, della radiazione solare cumulata su piano orizzontale e dell'indice sintetico di severità climatico del territorio. Gli indici possono anche essere utilizzati per una prima verifica di massima degli impianti.

**Conto Termico 2.0:  
nuova sezione su**  
[www.gse.it](http://www.gse.it)

Il GSE, Gestore dei Servizi Energetici, informa che, sul sito internet, è disponibile una pagina dedicata al Conto Termico 2.0 in cui sono contenute informazioni e novità introdotte dal Decreto 16 febbraio 2016 relative all'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili.

Il nuovo Conto Termico, cosiddetto "CT 2.0", operativo dal 31 maggio 2016, potenzia e semplifica il precedente sistema incentivante (DM 28/12/2012).

Tra le principali novità: l'ampliamento degli interventi di efficienza energetica incentivabili, la semplificazione delle modalità di accesso e l'innalzamento della soglia per l'erogazione con rata unica.

**Come cedere  
l'ecobonus  
all'impresa  
se non sei tenuto  
al versamento  
dell'Irpef**

Agenzia delle Entrate  
Provvedimento  
Prot. n° 43434  
del 22.03.2016

La legge di Stabilità 2016 (comma 74, art. 1 legge 208/2015) ha previsto la possibilità per i contribuenti incapienti, ossia quelli appartenenti alla "no tax area" che non versano Irpef, di recuperare la detrazione del 65% spettante per le spese sostenute nel 2016 per interventi condominiali di riqualificazione energetica, cedendo il credito ai fornitori che hanno eseguito l'intervento secondo le modalità definite dall'Agenzia delle Entrate.

Tale misura è stata adottata per cercare di superare le resistenze degli inquilini senza reddito Irpef che non hanno alcun interesse ad approvare interventi condominiali di efficientamento energetico.

Le Entrate, dunque, con provvedimento a firma del direttore Rossella Orlandi, definiscono come cedere l'ecobonus all'impresa che ha eseguito i lavori.

**Cessione dell'ecobonus, ambito soggettivo**

La cessione del credito può essere effettuata dai soggetti che non sono tenuti al versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Tale condizione deve sussistere nel periodo d'imposta precedente a quello in cui sono sostenute le spese.

La cessione può essere effettuata nei confronti dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica, le cui spese danno diritto alla detrazione d'imposta.

**Cessione dell'ecobonus, credito cedibile**

Il credito cedibile corrisponde alla detrazione IRPEF prevista dall'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge n. 296 del 2006 (Finanziaria 2007) è pari al 65 % delle spese a carico del condòmino in base alla tabella millesimale di ripartizione, sostenute (per la parte non ceduta sotto forma di credito) dal condominio nell'anno 2016 mediante il bonifico bancario o postale.

La cessione del credito è consentita anche per le spese pagate nel 2016 riferite a interventi iniziati in anni precedenti.

**Modalità di cessione dell'ecobonus**

La volontà dei soggetti di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione energetica o da specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori.

I fornitori, a loro volta, comunicano in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati.

**Obblighi di comunicazione all'Agenzia delle Entrate**

Il condominio è tenuto a trasmettere mediante apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate:

- il totale della spesa sostenuta nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica su parti comuni
- l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento di dette spese
- il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito e l'importo del credito ceduto da ciascuno

- il codice fiscale dei fornitori cessionari del credito
- l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi

La comunicazione è effettuata utilizzando il servizio telematico Entratel o Fisconline dell'Agenzia delle entrate, entro il 31 marzo 2017.

Il condominio è tenuto a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate; il mancato invio della predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito.

#### **Utilizzo del credito**

Il credito ceduto è fruibile dal fornitore in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal 10 aprile 2017. La quota del credito che non è fruita nell'anno è utilizzabile negli anni successivi e non può essere chiesta a rimborso.

Il credito è utilizzato esclusivamente in compensazione, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e successive modificazioni.

#### **Controlli**

L'amministrazione finanziaria qualora accerti la non spettanza, anche parziale, della detrazione in capo al condòmino, provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

L'amministrazione finanziaria qualora accerti l'indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del fornitore provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

[http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/provvedimenti/2016/marzo+2016+provvedimenti/provvedimento+22+marzo+2016+riqualificazione+energetica+condomini/Prov43434\\_22032016.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/provvedimenti/2016/marzo+2016+provvedimenti/provvedimento+22+marzo+2016+riqualificazione+energetica+condomini/Prov43434_22032016.pdf)

#### **Detrazioni fiscali e condominio minimo senza codice fiscale, ecco come fare**

Agenzia delle Entrate  
Circ. 02.03.2016, n. 3

Come è noto, la legge di Stabilità 2016 ha prorogato le detrazioni fiscali del 50% e del 65 % sugli interventi eseguiti fino al 31 dicembre 2016; anche gli interventi sulle parti comuni del condominio, inclusa la manutenzione ordinaria, godono di tali detrazioni.

Le regole per fruire della detrazione nel caso di lavori edili realizzati nell'ambito di un "condominio minimo" sono stati oggetto di ripetuti interventi da parte dell'Agenzia delle Entrate che, recentemente, ha semplificato gli adempimenti.

#### **Condominio minimo, cos'è**

Si intende per condominio minimo il condominio costituito da soli due condòmini. La distinzione tra piccoli e grandi condomini non è sancita nel Codice civile, ma viene fuori da un'interpretazione della dottrina e della giurisprudenza.

La presenza di sole 2 persone all'interno del condominio non comporta il venir meno del condominio medesimo, ma determina l'inapplicabilità della disciplina dettata dal Codice civile in tema di costituzione dell'assemblea e di validità delle relative delibere e l'applicazione, invece, della regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale.

Dunque, si tratta di una disciplina a metà strada tra il condominio e la comunione.

Più in generale, come affermato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 11/E del 21 maggio 2014, l'edificio composto da un numero non superiore a 8 condòmini è definito "condominio minimo", al quale sono applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione per gli artt. 1129 e 1138, C.c. che disciplinano la nomina dell'amministratore e il regolamento di condominio (obbligatorio in presenza di più di 10 condòmini).

#### **Come usufruire delle detrazioni in un condominio minimo**

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito (circolare 11/E 2014 e risoluzione 74/E 2015) che al condominio minimo sono applicabili le norme civilistiche sul condominio (eccetto gli artt. 1129 e 1138 del Codice civile) e pertanto anche il

condominio minimo può usufruire della detrazione del 50% per gli interventi realizzati sulle parti comuni.

Tuttavia l'agevolazione sarebbe subordinata alle seguenti condizioni:

- le fatture e i bonifici devono essere intestate al condominio e quindi sugli stessi deve essere riportato il codice fiscale di quest'ultimo
- in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi devono essere osservate le modalità espositive previste per le spese relative alle parti comuni condominiali (indicazione del codice fiscale del condominio ed esposizione dei dati catastali identificativi dell'immobile nell'apposito quadro)

A seguito di valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, l'Agenzia delle Entrate (nuova **circolare 3/E del 2016**) ha rivisto la propria posizione in merito alla questione in esame.

In pratica, secondo le nuove regole per beneficiare delle detrazioni del 50 e 65% **non è più necessario indicare nella causale del bonifico anche il codice fiscale del condominio minimo**, qualora i condòmini non abbiano provveduto all'apertura del codice fiscale del condominio.

I contribuenti per beneficiare delle detrazioni fiscali possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il **codice fiscale della persona (condòmino) che ha effettuato il relativo bonifico**.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/insi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/circolari/archivio+circolari/circolari+2016/marzo+2016/circolare+3+del+02+marzo+2016/Circolare+CAF+2015+-26+febbraio+2016.pdf>

**Detrazione Iva 50% su acquisto nuova casa: i notai la pensano diversamente dall'Agazia delle Entrate**  
Studio n. 07/2016 del Notariato

La legge di stabilità 2016 ha previsto una nuova detrazione ai fini Irpef, ossia la possibilità di portare in detrazione il 50% dell'Iva applicata sull'acquisto di unità immobiliari residenziali, di classe energetica A o B, cedute dalle imprese costruttrici, entro il 31 dicembre 2016 (v. art. "Detrazione Iva acquisto casa, in arrivo nuove agevolazioni fiscali").

In questo articolo riproponiamo lo **studio 7/2016 del Notariato** che esamina le condizioni e l'applicabilità della detrazione, offrendo nuovi spunti di analisi.

L'approfondimento ha lo scopo di fornire informazioni utili in merito a presupposti soggettivi ed oggettivi dell'agevolazione fiscale, circa:

- i soggetti beneficiari della nuova detrazione
- le imprese che effettuano la cessione
- la tipologia di immobili agevolabili
- il requisito temporale e la richiesta di detrazione
- il calcolo della detrazione, il principio di cassa e l'intrasferibilità del beneficio
- il cumulo delle detrazioni

Il punto di vista del Notariato in merito ad alcuni requisiti soggettivi differisce rispetto a quello dell'Agazia delle Entrate.

Il presupposto soggettivo del cedente: il parere dei notai è diverso da quello dell'Agazia delle Entrate

Affinché si possa usufruire del beneficio la cessione deve essere effettuata da un'**impresa costruttrice** che:

- applichi l'IVA all'atto di trasferimento
- abbia effettivamente costruito l'immobile da trasferire (incluse le imprese che hanno realizzato l'immobile non direttamente, ma appaltando la costruzione ad un'altra impresa)

Relativamente alle imprese ristrutturatrici, i notai interpretano la norma diversamente da quanto fatto dalle Entrate in occasione di Telefisco 2016.

Infatti, secondo l'amministrazione finanziaria, non sono soggetti al beneficio gli immobili venduti da imprese di ripristino (ristrutturatrici), cioè da quelle imprese che acquistano un fabbricato ed eseguono o fanno eseguire sullo stesso

gli interventi edilizi elencati dall'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001).

Secondo il Notariato, l'Agenzia ha fondato le ipotesi di non spettanza della detrazione principalmente su un'interpretazione letterale della norma. In particolare, è stato precisato che *"dal tenore letterale della norma si desume che il presupposto agevolativo sia l'acquisto di immobili nuovi (ovvero quelli per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio) venduti direttamente dalle imprese costruttrici dei medesimi. Restano pertanto escluse le vendite effettuate da imprese che hanno solo eseguito lavori di recupero edilizio, per le quali potrebbero tuttavia ricorrere i presupposti per la diversa agevolazione di cui al comma 3, dell'articolo 16-bis, del TUIR"*.

Un'interpretazione più sistematica, suggerirebbe di valutare le reali intenzioni del legislatore: questi, infatti, con l'agevolazione della detrazione sull'Iva ha inteso "equilibrare" il costo degli oneri fiscali assolti dall'acquirente al momento del rogito, dovuti al versamento dell'Iva piuttosto che dell'imposta di registro. Infatti, nel regime Iva, la base imponibile è costituita dal corrispettivo e l'imposta è pari al 10% (4% se "prima casa", 22% se "abitazione di lusso").

Invece le medesime cessioni in regime di imposta di registro, ossia cedute da privati, soggiacciono ad un prelievo meno oneroso, dovuto a 2 fattori:

- la base imponibile è nella maggior parte dei casi costituita dal valore catastale, inferiore all'importo di compravendita
- l'imposta risulta inferiore: 9% (2% per la "prima casa")

Con l'agevolazione fiscale in rassegna, il legislatore ha inteso rendere più equilibrata la tassazione, consentendo agli acquirenti degli immobili, le cui cessioni sono soggette (imponibili) ad Iva, il "recupero", sotto forma di detrazione Irpef, di una parte dell'imposta pagata.

La medesima esigenza si manifesterebbe anche per le cessioni di immobili poste in essere dalle imprese di ripristino o ristrutturatrici che, solitamente, sono imponibili ai fini Iva.

Pertanto, negare la detrazione per il solo fatto che la cessione dell'immobile è effettuata da un'impresa non costruttrice ma solo ristrutturatrice risulterebbe in contrasto con la ratio dell'intervento normativo.

Per tale ragione, superando un'interpretazione rigorosamente letterale, i notai ritengono che si possa affermare che *"il diritto alla detrazione dall'Irpef del 50 per cento dell'Iva riguarda anche le cessioni di immobili residenziali poste in essere dalle predette imprese di ripristino"*.

Inoltre, secondo i notai la detrazione del 50% sull'Iva è cumulabile con quella prevista dall'art. 16-bis, comma 3 del TUIR, a differenza di come la pensa l'Agenzia delle Entrate.

Si tratta della detrazione spettante per l'acquisto di unità immobiliari dopo che l'impresa di ripristino abbia effettuato interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati. In tale ipotesi il beneficio fiscale non è commisurato all'Iva, ma al 50% del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25% del prezzo pagato, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

I notai precisano che la circostanza che l'acquirente possa già fruire di questa ulteriore detrazione non vale ad escludere che il medesimo soggetto possa fruire anche della detrazione commisurata all'Iva corrisposta all'impresa cedente.

Le due detrazioni operano su piani diversi e se il legislatore avesse voluto escludere il "concorso" dei due benefici avrebbe dovuto prevederlo espressamente.

È possibile che l'Agenzia delle Entrate abbia negato il beneficio della detrazione relativamente alle cessioni poste in essere dalle imprese "ristrutturatrici" con l'unico intento di impedire un "raddoppio" del beneficio. In ogni caso, seppure si ritenesse fondata l'interpretazione restrittiva dell'Agenzia delle Entrate circa gli interventi di ristrutturazione, in ogni caso si

dovrebbero ricondurre nell'ambito applicativo della detrazione gli atti traslativi di porzioni immobiliari oggetto di interventi di ampliamento di manufatti già esistenti eseguiti all'esterno della sagoma esistente, in quanto questi sono espressamente qualificati come interventi di nuova costruzione dal Testo unico (dpr 380/2001, art. 3, comma 1, lett. e).

#### Presupposto soggettivo dell'acquirente

La legge non effettua alcun riferimento ai soggetti che possono applicare la nuova detrazione, ma si limita a prevedere che *"ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, ..."*.

Di conseguenza, sono escluse dal beneficio, in linea di principio, le società di capitali e gli enti non commerciali. Infatti tali enti, anche se determinano il reddito complessivo con modalità pressoché simili (anche se non completamente coincidenti) ad una persona fisica, sono assoggettati ad IRES.

La nuova detrazione dovrebbe essere applicabile anche dai soci, persone fisiche, di società di persone, nell'ipotesi in cui l'acquisto "agevolato" dell'immobile sia effettuato nell'anno 2016 dalla società partecipata. Ciò in quanto l'oggetto dell'agevolazione non è limitato alle sole unità immobiliari utilizzate quali abitazioni principali, ma può riguardare anche le "seconde case" o gli immobili aventi caratteristiche di lusso.

Con riferimento alla possibilità di usufruire del beneficio da parte di soci, l'Agenzia delle Entrate si è espressa positivamente a proposito della detrazione relativa alle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio.

#### Presupposti oggettivi

L'agevolazione è concessa in relazione all'acquisto di immobili:

- nuovi (per i quali non sia intervenuto un acquisto intermedio)
- destinazione residenziale (categoria A escluso A/10)
- classe energetica A o B

L'immobile può essere anche di lusso (categoria catastale A/7 A/8 A/9): in tal caso il beneficio sarà ancora maggiore in quanto l'Iva è pari al 22%.

L'agevolazione vale anche per seconde case o immobili non destinati ad abitazione principale (esempio seconde case al mare o case concesse in locazione).

L'agevolazione è concessa anche in relazione all'acquisto di pertinenze, che può avvenire anche separatamente dall'acquisto dell'immobile principale, purché il vincolo pertinenziale risulti nell'atto di acquisto.

#### Calcolo della detrazione

Il beneficio segue il principio di cassa, per cui è detraibile ai fini Irpef il 50% dell'IVA versata entro il 31 dicembre 2016. Non sono agevolabili quindi gli acconti eventualmente versati nel 2015, anche se il rogito risulta stipulato nell'anno 2016.

La detrazione spetta fino a concorrenza dell'imposta dovuta ed è suddivisa in dieci quote annuali di pari importo. Sembra che l'Iva debba essere corrisposta dal medesimo soggetto che effettua l'acquisto ma si attendono chiarimenti in merito da parte dell'Agenzia.

In particolare in base ad un'interpretazione del Notariato alla disposizione emerge che i **soggetti beneficiari** della nuova detrazione sono le persone fisiche, con l'esclusione delle società di capitali e degli enti non commerciali.

#### Il requisito temporale e la richiesta di detrazione

La nuova disposizione limita espressamente la possibilità di fruire della nuova detrazione agli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016.

Pertanto, fa fede la data del rogito, che deve avvenire nell'arco del 2016.

Inoltre, non è necessario che l'acquirente manifesti l'intenzione di voler fruire della nuova detrazione nell'atto di acquisto. Ciò in quanto la disposizione non prevede, a pena di decadenza, tale esigenza.

<http://www.notariato.it/sites/default/files/7-2016-T.pdf>

**Imposta di successione, da aprile si paga anche con F24**

Agenzia Entrate  
Risol. 25.03.2016,  
n. 16/E

Al fine di semplificare e rendere anche le pratiche per la dichiarazione di successione omogenee a tutte le altre imposte, a partire dal 1° aprile 2016, le imposte di successione possono essere pagate mediante il modello F24. In pratica, viene esteso l'utilizzo del modello F24 al pagamento dell'imposta sulle successioni, dell'imposta ipotecaria, dell'imposta catastale, delle tasse ipotecarie, dell'imposta di bollo, dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e dei tributi speciali, nonché dei relativi accessori, degli interessi e delle sanzioni.

**Fino al 31 dicembre 2016** potrà ancora essere utilizzato il modello F23 in alternativa al modello F24; dal 2017, invece, sarà possibile utilizzare solo il modello F24.

L'Agenzia delle Entrate (**risoluzione 16/E del 25 marzo 2016**) ha definito tutti i codici tributo da utilizzare con il modello F24 ed ha fornito le istruzioni per la compilazione del modello di pagamento.

Ecco l'elenco dei codici tributo:

- "1530" - "Successioni - Imposta ipotecaria"
- "1531" - "Successioni - Imposta catastale"
- "1532" - "Successioni - Tassa ipotecaria"
- "1533" - "Successioni - Imposta di bollo"
- "1534" - "Successioni - Imposta sostitutiva INVIM"
- "1535" - "Successioni - Sanzione da ravvedimento - imposte e tasse ipotecarie e catastali - art. 13 D.Lgs. n. 472/1997"
- "1536" - "Successioni - Sanzione da ravvedimento - Imposta di bollo - art. 13, D.Lgs. n. 472/1997"
- "1537" - "Successioni - Interessi da ravvedimento - art. 13, D.Lgs. n. 472/1997"

Per gli altri codici tributi istituiti dall'Agenzia rimandiamo alla risoluzione in allegato.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+ircolari+e+risoluzioni/risoluzioni/archivio+risoluzioni/risoluzioni+2016/marzo+2016+risoluzioni/risoluzione+n.16+del+25+marzo+2016/RIS16e+del+25.03.16.pdf>

**No all'incentivo del 2% per i dipendenti pubblici relativamente agli interventi di manutenzione**

Corte dei Conti  
Delibera 18.03.2016,  
n. 10

La Corte dei Conti è chiamata ad esprimere il proprio parere in merito alla corretta interpretazione dell'art. 93, comma 7-ter, del dlgs 163/06, ossia alla possibilità di corrispondere l'**incentivo alla progettazione** anche in relazione alle attività di manutenzione straordinaria, a seguito delle novità introdotte dall'art. 13-bis del dl 90/2014 (decreto semplificazioni).

In particolare, viene chiesto se le opere di manutenzione sono completamente escluse dal riparto del fondo per la progettazione e l'innovazione oppure se è possibile distinguere tra le attività di manutenzione ordinaria (escluse dall'incentivo) e quelle di manutenzione straordinaria, che differenziandosi dalle prime per tipologia e complessità dei lavori e richiedendo un'attività progettuale specialistica, possono essere oggetto di incentivazione.

Alla luce della nuova formulazione del comma 7-ter dell'art. 93 dlgs 163/2006, che esclude espressamente dall'incentivazione le attività di manutenzione, sarebbe venuta meno l'uniformità di interpretazione da parte delle Sezioni regionali di controllo, le quali hanno espresso in merito pareri discordanti.

La Corte dei Conti ha chiarito che non c'è **nessuna differenza tra manutenzione ordinaria e straordinaria**, anche se ritenuta più complessa; infatti, nelle modifiche normative che si sono susseguite negli anni, il legislatore ha manifestato l'intenzione di razionalizzare la portata dell'incentivo al fine di ridurre la spesa pubblica.

[http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/documenti/controllo/sez\\_autonomie/2016/delibera\\_10\\_2016\\_sezaut.pdf](http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/documenti/controllo/sez_autonomie/2016/delibera_10_2016_sezaut.pdf)

**Comunicazione lavori usuranti 2016: proroga al 30 aprile**  
Nota Ministero del Lavoro 31.03.2016, n. 1874

#### Lavori usuranti

Il dlgs. 67/2011 individua come usuranti diverse tipologie di lavoro, tra cui i lavori in gallerie, cave e miniere, in cassoni ad aria compressa, in spazi sottomarini, quelli eseguiti ad alte temperature, in spazi ristretti, lavori notturni, lavori da conducenti di veicoli con capienza non inferiore ai 9 posti (conducenti di autobus, pullman turistici), etc.

Per i lavoratori impiegati in queste attività è previsto il pensionamento anticipato, se sono soddisfatte certe condizioni.

Il decreto obbliga i datori di lavoro alla comunicazione telematica annuale alla Direzione Provinciale del Lavoro dell'elenco degli addetti ai lavori usuranti; il termine era stato fissato dalla circolare 15/2011 del Ministero del Lavoro.

Non essendo ancora definite le modalità operative e la modulistica, il Ministero del Lavoro, con la circolare del 14 settembre 2011, rinvia la scadenza della comunicazione telematica a data da destinarsi.

#### Rinvio comunicazione

Il Ministero del Lavoro, con nota n.1874 del 31 marzo 2016, ha reso noto che i datori di lavoro potranno compilare il modello LAV\_US di comunicazione dello svolgimento di lavori faticosi e usuranti, con riferimento alle attività lavorative svolte nell'anno 2015, fino al 30 aprile 2016 (e non entro il 31 marzo). In particolare, il Ministero del Lavoro informa che il datore di lavoro potrà compilare l'apposito modello (modello LAV\_US) fino al 30 aprile 2016 con riferimento alle attività lavorative svolte nell'anno 2015 riferite a svolgimento di:

- attività faticose e pesanti, c.d. **usuranti** (art. 2, comma 5, decreto legislativo 67/2011)
- processi produttivi in serie caratterizzati dalla **"linea catena"** ovvero dell'esecuzione di lavoro notturno svolto in modo continuativo e compreso in regolari turni periodici (art. 5, commi 1 e 2, decreto legislativo 67/2011).

[http://www.cliclavoro.gov.it/Normative/Nota\\_direttoriale\\_31\\_marzo\\_2016\\_33\\_1874.pdf](http://www.cliclavoro.gov.it/Normative/Nota_direttoriale_31_marzo_2016_33_1874.pdf)

**Seghe circolari, la guida per valutare la sicurezza**  
Pubblicazione a cura dell'INAIL

Le macchine da taglio devono essere progettate prevedendo adeguate misure di sicurezza, come ad esempio dispositivi di interblocco o anti-intrusione e protezioni rigide o flessibili, in grado di garantire l'incolumità degli operatori durante lo svolgimento delle operazioni di taglio.

L'Inail ha pubblicato il volume **"Efficacia delle protezioni rigide delle seghe circolari squadratrici"**, rivolto a costruttori, progettisti, datori di lavoro, professionisti ed operatori della sicurezza, che fornisce indicazioni utili per la scelta e la valutazione delle protezioni di tali attrezzature di lavoro.

Obiettivo della pubblicazione è dunque quello di verificare l'efficacia dei test condotti per la valutazione della resistenza all'urto delle protezioni rigide comunemente impiegate nelle seghe circolari squadratrici: in base alle prove condotte si vuole verificare il livello di efficacia ed equivalenza rispetto al sistema previsto dalla norma.

Lo studio si concentra sulle protezioni rigide adottate nelle seghe circolari squadratrici per legno, trattate dalla norma EN 1870-1 fino al 2009 e dalla EN 1870-18 dal 2013.

In particolare, il volume Inail si articola in due parti:

- una prima parte descrittiva, con una panoramica delle soluzioni tecniche adottate sulle varie tipologie di macchine operatrici e dei materiali maggiormente diffusi nell'industria del settore
- una seconda parte sperimentale, in cui vengono riportati i risultati della sperimentazione

<https://www.inail.it/cs/internet/docs/protezioni-rigide.pdf>

**POS e nuova  
impresa:  
è possibile  
rinviare la  
redazione  
del piano?**

Parere Commissione  
interpelli - Ministero  
del Lavoro n° 03/2016

Federcoordinatori ha inviato alla Commissione Interpelli, prevista dall'art. 12 del dlgs 81/2008, un quesito in merito alle modalità con cui deve essere redatto il POS, anche in considerazione delle agevolazioni previste dall'art. 28 comma 3-bis del dlgs 81/2008 per l'elaborazione del DVR (Documento di Valutazione dei Rischi).

In particolare, visto che il testo unico consente il differimento della redazione del DVR a 90 giorni dall'inizio dell'attività, si chiede se possa differire anche la trasmissione del POS.

La Commissione Interpelli chiarisce che il principio enunciato dall'art. 28, comma 3-bis del dlgs 81/2008 (possibilità di redigere il DVR entro 90 giorni dall'inizio della nuova attività) non è applicabile al POS per 2 motivi:

1. non è espressamente previsto dalla legge
2. la sua mancata redazione prima dell'inizio dei lavori impedirebbe al coordinatore per l'esecuzione di verificare l'idoneità del piano operativo di sicurezza, da considerare come piano complementare di dettaglio del PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento), assicurandone la coerenza con quest'ultimo (art. 92, co 1, lett. b), dlgs 81/2008)

La Commissione, inoltre, chiarisce che in caso di costituzione di nuova impresa, l'art. 28, comma 3-bis del dlgs 81/2008, anche se consente l'elaborazione del DVR entro 90 giorni dall'inizio della nuova attività, obbliga il datore di lavoro ad effettuare immediatamente la valutazione dei rischi e a dare immediata evidenza dell'adempimento degli obblighi di cui al comma 2, lettere b), c), d), e) e f), e al comma 3, e immediata comunicazione al rappresentante dei lavoratori per la sicurezza.

<http://www.lavoro.gov.it/documenti-e-norme/interpelli/Documents/Interpello-3-2016.pdf>

**Prevenzione  
incendi edifici  
tutelati,  
la guida  
sulla deroga  
alle regole tecniche**

Circ. VV.F. 15.03.2016,  
n. 3181

In base al *dpr 151/2011* le attività aperte al pubblico situate negli edifici tutelati dallo Stato (es. biblioteche, archivi, musei, gallerie, esposizioni, mostre, etc.) sono soggette a controllo di prevenzione incendi da parte dei Vigili del Fuoco e devono dunque sottostare alle specifiche regole tecniche.

Talvolta, le caratteristiche morfologiche e strutturali degli edifici tutelati non consentono l'applicazione delle misure contenute nelle regole tecniche o, comunque, sono attuabili solo attraverso interventi invasivi, incompatibili con i vincoli storico-artistici ricadenti sugli immobili.

Per far fronte a ciò spesso si ricorre alla "deroga", ossia si individuano misure alternative a quelle previste nelle regole tecniche, dopo un'attenta valutazione dei rischi.

I Vigili del Fuoco hanno pubblicato la **circolare 3181/2016** contenente le linee guida "**Valutazione, in deroga, dei progetti di edifici sottoposti a tutela**", in cui sono definiti i criteri generali per procedere alla progettazione antincendio in deroga alle regole tecniche specifiche.

Il documento rappresenta un valido ausilio per il progettista in quanto individua le misure tecniche da adottare in caso di ricorso all'istituto della deroga nella progettazione antincendio di edifici tutelati, basandosi sui casi di deroga più frequenti.

Nella guida viene stabilito che, nella progettazione in deroga alle norme vigenti per edifici tutelati, è necessario procedere attraverso la preliminare **valutazione del rischio di incendio** (per gli occupanti e per i beni tutelati) e poi l'individuazione di **soluzioni tecniche** e **misure aggiuntive** da adottare in deroga alle seguenti misure antincendio:

- reazione al fuoco
- resistenza al fuoco

- compartimentazione
- esodo
- gestione della sicurezza antincendio
- controllo dell'incendio
- rilevazione ed allarme
- controllo di fumi e calore
- operatività antincendio
- sicurezza degli impianti tecnologici e di servizio
- cantieri temporanei e mobili

Solo in questo modo è possibile assicurare un grado di sicurezza antincendio equivalente a quello della regola tecnica alla quale si intende derogare.

[http://www.pro-fire.org/attachments/article/1446/All\\_Circ\\_3181\\_1532016.pdf](http://www.pro-fire.org/attachments/article/1446/All_Circ_3181_1532016.pdf)

**Classi di reazione  
al fuoco dei prodotti  
da costruzione,  
dal 1° aprile  
in vigore il nuovo  
regolamento UE**

Regolamento UE  
01.07.2015, n. 364  
G.U. Europea 15.03.2016  
L 68/4

Sulla Gazzetta europea è stato pubblicato il **Regolamento UE 2016/364** sulla classificazione della prestazione dei prodotti da costruzione in relazione alla reazione al fuoco.

Il regolamento, che entra **in vigore dal 1° aprile 2016**, abroga la decisione 2000/147/CE dell'8 febbraio 2000 e stabilisce che *“quando l'uso previsto di un prodotto da costruzione è tale da contribuire alla generazione e alla propagazione del fuoco e del fumo all'interno del locale o della zona d'origine od oltre, la prestazione del prodotto in relazione alla sua reazione al fuoco è classificata in conformità del nuovo sistema di classificazione”*.

In particolare, l'allegato al Regolamento definisce le **Classi di prestazioni in relazione alla reazione all'incendio** per i seguenti tipi di prodotto:

- prodotti da costruzione (ad eccezione dei pavimenti, dei prodotti di forma lineare destinati all'isolamento termico di condutture e dei cavi elettrici)
- pavimenti
- prodotti di forma lineare destinati all'isolamento termico di condutture
- cavi elettrici

Per ciascun tipo di materiale viene definita la classe di reazione al fuoco (laddove per classe s'intende la gamma di livelli di prestazione di un prodotto da costruzione delimitata da un valore minimo e da un valore massimo), il metodo/i di prova, i criteri di classificazione e l'eventuale classificazione aggiuntiva.

In riferimento alle classi di prestazione dei vari materiali, il regolamento fornisce le seguenti definizioni:

- ?t: aumento della temperatura
- ?m: perdita di massa
- tf: durata dell'incendio
- PCS: potenziale calorifico lordo
- LFS: propagazione laterale del fuoco
- SMOGRA: tasso d'incremento del fumo.
- FIGRA: tasso d'incremento dell'incendio
- THR: rilascio totale di calore
- TSP: produzione totale di fumo
- Fs: propagazione del fuoco

Vengono, inoltre, applicati i seguenti simboli e parametri di prova:

- HRRsm30, kW: media scorrevole su 30 secondi del tasso di rilascio di calore
- SPRsm60, m<sup>2</sup>/s: media scorrevole su 60 secondi del tasso di produzione di fumo
- Picco HRR, kW: valore massimo di HRRsm30 tra l'inizio e la fine della prova, senza contare il contributo della fonte di accensione

- Picco SPR, m<sup>2</sup>/s: valore massimo di SPR<sub>sm</sub> 60 tra l'inizio e la fine della prova
- THR1200, MJ: rilascio totale di calore (HRR<sub>sm30</sub>) dall'inizio alla fine della prova, senza contare il contributo della fonte di accensione
- TSP1200, m<sup>2</sup>: produzione totale di fumo (HRR<sub>sm60</sub>) dall'inizio alla fine della prova
- FIGRA, W/s: indice d'incremento dell'incendio definito come il valore massimo del quoziente tra HRR<sub>sm30</sub>, senza il contributo della fonte di accensione, e il tempo. Valori limite: HRR<sub>sm30</sub> = 3 kW e THR = 0,4 MJ
- FS: propagazione della fiamma (zona danneggiata in lunghezza)
- H: propagazione della fiamma

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0364&from=IT>

Cordiali saluti.  
IL PRESIDENTE  
(Per Ind. Orazio Spezzani)

