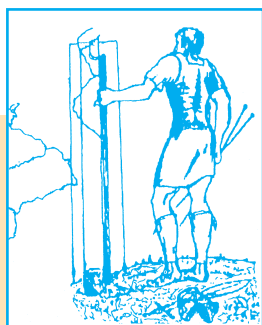


Geoidè

mensile di informazione tecnica



COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI SASSARI

ORGANO UFFICIALE

Via M. Zanfarino, 12 - 07100 SASSARI

Tel. 079 278322 - Fax 079 278334

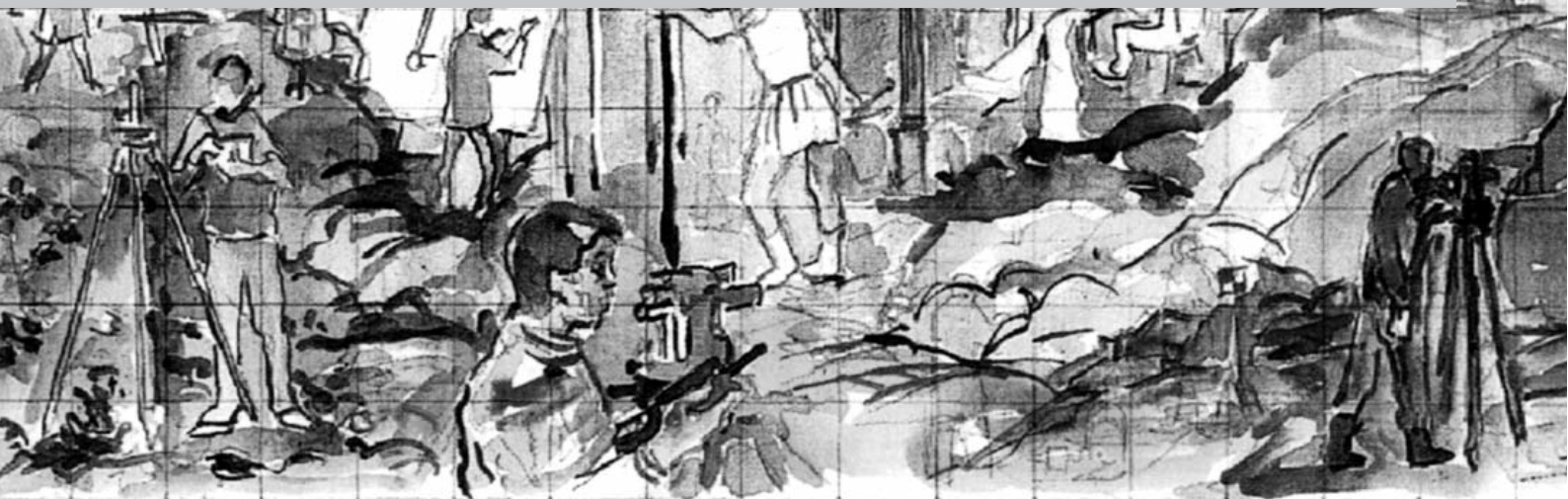
collegio.geometriss@tiscali.it

www.geometri.ss.it

VISTA DI CAPOCACCIA DAL CAMPANILE
DELLA CHIESA DI SANTA MARIA (ALGHERO)

Foto gentilmente concessa dal Geom. SANDRO PULINA





In questo numero

CONSIGLIO DIRETTIVO 2006-2010

CARICA	COMPONENTE
<i>Presidente</i>	SCANU Salvatore
<i>Vice Presidente</i>	SANNA FADDA Giovanni
<i>Segretario</i>	LAI Pietro Armando
<i>Tesoriere</i>	BACHIS Marco
<i>Consiglieri</i>	FOIS Rinaldo
	CARBONI Giambattista
	TROVA Salvatore
	MURGIA Tonino
	ARCA SEDDA Pier Paolo
	DELEDDA Bruna
	FAEDDA Martino
	MANDARESU Daniela
	MURGIA Nicola Angelo
	MUZZU Renzo
	NAPPI Marcella

CONVEGNO "IL NUOVO APPROCCIO ALLA PROGETTAZIONE ANTINCENDIO"

APPROFONDIMENTI

Il 18 ottobre si è svolto a Sassari in convegno "Il nuovo approccio alla progettazione antincendio", al quale hanno partecipato trecento progettisti delle province di Sassari e Olbia-Tempio. Il convegno, organizzato dalla consulta interprofessionale per la Sicurezza Antincendi della provincia di Sassari, è stato incentrato sulle nuove procedure per la classificazione della resistenza al fuoco e per il calcolo del carico d'incendio, introdotte dai recenti provvedimenti legislativi. Dopo i saluti dei Presidenti degli ordini e dei colleghi professionali (Ingegneri, Architetti, Periti e Geometri), il Direttore regionale ing. Pippo Sergio Mistretta ha presentato le relazioni:

- "Introduzione al tema", Comandante di Sassari Ing. Massimiliano Gaddini.
- "Calcolo del carico di incendio e prestazioni strutturali degli edifici secondo il recente quadro normativo", Dir. Vice Dirg. Maria Francesca Conti.
- "Verifica della resistenza al fuoco delle strutture in calcestruzzo e delle strutture lignee", Dir. Vice Dirg. Luca Manselli.
- "Valutazione della resistenza al fuoco delle strutture in calcestruzzo e delle in acciaio" Vice Comandante Francesco Orrù.



IL TERZO PUÒ IMPUGNARE DIRETTAMENTE LA DIA

Qualche anno fa avevo già scritto in merito, ma ritorno sul tema che mi pare particolarmente interessante e utile far conoscere nei suoi aspetti giuridici, perchè una nuova sentenza (Consiglio di Stato sezione VI 5 aprile 2007 n. 1550) offre una soluzione che fa chiarezza d'una intricata e contraddittoria interpretazione giurisprudenziale del problema posto circa la possibilità di tutela del terzo, di fronte all'attività costruttiva iniziata in base a una DiA. ritenuta illegittima e lesiva del suo interesse. Confesso la mia pigrizia che mi spinge a riproporre la prospettazione del problema come avevo già fatto in quel lontano articolo.

La D.I.A. presenta appunto il problema della tutela dei legittimi interessi dei terzi interessati, in quanto come si sa e come dice la sigla stessa, essa è una semplice denuncia d'inizio lavori, che non passa al vaglio preventivo degli organi amministrativi, e che gode del silenzio assenso qualora questi non si oppongano nel termine che la legge stabilisce.

Proprio quando l'amministrazione non emette l'inibitoria e il denunciante inizia i lavori, può sorgere il problema della tutela dei controinteressati, che come sappiamo, in materia urbanistica edilizia non sono solo i vicini, ma costituiscono una categoria più vasta, e quindi di che cosa potrà fare chi subisce un pregiudizio da un'attività ritenuta illegittima.

Ovvio che per dare una risposta a questa domanda è necessario avere le idee chiare sulla natura della D.I.A. e devo dire che sul tema sia la dottrina che la giurisprudenza si sono sbizzarrite, dando di volta in volta soluzioni diverse, di cui vi faccio grazia.

La sentenza sopra accennata, sembra avere trovato la soluzione che dovrebbe porre la parola fine alle varie interpretazioni, sempre che la logica abbia ancora un senso.

La soluzione sembra l'uovo di Colombo, e chi non ha la testa del giurista e non sa cosa voglia dire l'interpretazione delle norme, può anche stupirsi che ci sia voluto tanto per arrivarvi: la D.I.A. viene definita atto amministrativo implicito e ciò come conseguenza porta la tutelabilità della posizione del terzo, attraverso l'impugnazione diretta dell'assenso comunale implicito formatosi sulla denuncia. Dice la sentenza che non c'è differenza tra i titoli abilitativi previsti dalla legge in materia edilizia: il permesso di costruire e la D.I.A.; e che sarebbe irragionevole e lesivo dell'effettività della tutela giurisdizionale, ritenere che il terzo contro interessato possa incontrare limiti diversi a seconda del tipo del titolo abilitativo che, se nell'un caso è esplicito e nell'altro implicito, nella sostanza sono atti amministrativi a tutti gli effetti.

Il termine per l'impugnazione della D.I.A. decorre dalla comunicazione eventualmente ricevuta del suo perfezionamento o dall'avvenuta conoscenza del consenso amministrativo implicito.

Questa soluzione non interessa solo gli avvocati, ma è un'indicazione utile anche per i tecnici, che possono pensare che con una DIA, magari compiacente, si potrebbero più facilmente schivare le reazioni di chi subisce gli effetti della sua illegittimità.

da "Il Geometra Bresciano"

INVIO TELEMATICO DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

Abbiamo più volte sentito parlare della richiesta telematica degli estratti di mappa per PREGEO, dell'invio telematico di Docfa e oggi anche dell'invio telematico di PREGEO. Bene, allora senza voler fare un corso specifico, non è questa la sede più adatta, vediamo insieme velocemente cosa vuole dire invio telematico, come funziona e come gestire le pratiche fatte per conto di altri tecnici.

Per potere eseguire l'invio telematico, ogni tecnico deve richiedere all'Agenzia del Territorio una apposita abilitazione.

L'Agenzia del Territorio consegnerà al tecnico i programmi da utilizzare e due buste sigillate contenenti le password necessarie alle varie operazioni.

Prima di potere effettuare l'invio telematico il tecnico deve fare 3 cose:

- dovrà installare sul proprio computer i programmi "Java 1.3", "GeneraAmbiente" e FirmaVerifica".
- dovrà effettuare una connessione con un modem analogico ad una linea dedicata; solo la prima connessione richiede un modem analogico perchè serve per generare la propria chia-

ve di firma elettronica che verrà salvata su un floppy disk; tutte le connessioni successive potranno essere eseguite con la normale connessione che utilizziamo quotidianamente, quindi anche con l'ADSL.

- dovrà eseguire un versamento su un conto corrente postale per costituire il proprio conto prepagato, conto dal quale l'Agenzia del Territorio preleverà i tributi dovuti per l'invio di ogni singola pratica.

L'unica differenza con la consegna tradizionale è quindi che il tecnico deve versare i tributi preventivamente in modo che all'atto dell'invio telematico il sistema possa verificare la presenza del denaro sufficiente alla ricezione della pratica e possa bloccarlo in attesa dell'esame della pratica.

Se la pratica verrà accettata ed approvata l'Agenzia preleverà i soldi corrispondenti ai tributi dovuti e rilascerà al tecnico la relativa ricevuta fiscale; se la pratica verrà respinta o sospesa i soldi verranno immediatamente resi disponibili al tecnico per la presentazione di altre pratiche o per la ripresentazione della pratica corretta.

Ogni versamento effettuato non è vincolato alla presentazione di una singola pratica, quindi ogni tecnico può decidere quanti soldi versare in base alle proprie esigenze: si possono versare gli euro necessari alla presentazione di una sola pratica oppure si può effettuare un versamento consistente, in previsione di futuri invii telematici.

L'importante è non effettuare due o più versamenti dello stesso importo, nello stesso giornoperchè il sistema di registrazione dei versamenti in questo caso si blocca.

I tributi dovuti per l'invio telematico sono gli stessi che vengono riscossi per la consegna manuale.

Quindi chiariamo che se effettuate l'invio per vostro conto non vi sono costi aggiuntivi, se invece decidete di usufruire dei servizi messi a disposizione ad esempio da Geoweb avrete il vantaggio di non dovere eseguire i versamenti sul conto corrente dell'Agenzia perchè sarà Geoweb a mettervi a disposizione gli importi per i tributi, ma dovrete pagare delle commissioni per il servizio che vi viene offerto, quindi avrete un costo aggiuntivo.

Ogni operazione telematica viene eseguita su SISTER, che è l'ambiente internet che chi eseguevisure catastali online già conosce. Sister ci offre la possibilità di:

- registrare un versamento sul nostro conto prepagato; - verificare il saldo disponibile;
- controllare ogni singolo versamento ed ogni singola operazione di invio eseguiti;
- effettuare l'invio telematico delle pratiche; - verificare lo stato delle pratiche inviate;
- prelevare le ricevute relative ai tributi versati e le attestazioni di approvazione dellepratiche;
- rivedere gli ultimi invii e la relativa documentazione;

Per effettuare un invio telematico il tecnico dovrà:

- predisporre il modello unico informatico catastale con i programmi DOCEFA o PREGEO e farlo sottoscrivere al titolare dei diritti sull'immobile oggetto della pratica;
- apporre la propria firma digitale al documento da inviare all'Agenzia del Territorio - lafirma digitale si appone con il software "FirmaVerifica", utilizzando la chiave salvata su floppy disk e la propria password;
- inviare il documento all'Agenzia del Territorio tramite SISTER - l'accesso a SISTERavviene digitando il proprio codice fiscale ed una password che è diversa da quella utilizzata per l'apposizione della firma digitale.

Durante l'operazione di invio il tecnico dovrà prestare la massima attenzione ad inviare ildocumento giusto ed indicare il numero di unità immobiliari o il tipo di atto di aggiornamentoda presentare, questo affinché i tributi da versare vengano calcolati in modo corretto.

Il tecnico dovrà conservare per 5 anni un originale cartaceo della pratica, firmato dal titolare di diritti sul bene.

Sicuramente avrete intuito l'importanza di custodire con la massima attenzione la vostra chiave di firma e le password di firma e di accesso a SISTER.

Affrontiamo ora un argomento che sicuramente interesserà numerosi colleghi: l'esecuzione di pratiche catastali per conto di altri liberi professionisti.

So che molti colleghi si sono preoccupati su come potere inviare le pratiche che alcuni colleghi ci incaricano di eseguire. Io in prima persona mi sono posto il problema e vi assicuro che la cosa è molto più semplice di quanto si possa pensare.

Naturalmente ogni tecnico che firmerà le proprie pratiche catastali dovrà richiedere all'Agenzia del Territorio di essere abilitato all'invio telematico, dovrà provvedere alla generazione del-

la propria chiave di firma elettronica e dovrà costituire un proprio conto prepagato. In tutte queste operazioni naturalmente possiamo assisterlo ed aiutarlo noi, oppure possiamo fare quasi tutto noi. Quindi ogni tecnico per il quale eseguiamo le pratiche catastali potrà decidere liberamente se eseguire tutto da solo oppure farsi assistere da noi; se vorrà fare tutto da solo non vi sono grossi problemi, insegnarli come operare è molto semplice, inoltre avremo un grosso vantaggio: possiamo spedirgli per posta elettronica le pratiche da firmare ed inviare; se deciderà di farsi assistere da noi la cosa è altrettanto semplice: infatti possiamo provvedere noi al versamento dei soldi sul suo conto dell'Agenzia; se il tecnico nostro cliente veniva nel nostro studio con il suo timbro per sottoscrivere i documenti cartacei, domani potrà venire nel nostro studio con la sua chiave di firma digitale, noi prepareremo tutto quanto serve all'apposizione della firma digitale sul nostro computer e al momento opportuno gli chiederemo di inserire il suo floppy nel nostro computer e di digitare la sua password; così pure faremo per l'invio telematico delle pratiche. Alcuni colleghi queste cose la fanno già abitualmente e vi assicuro senza difficoltà.

Proprio martedì abbiamo sperimentato una strada alternativa per il sistema di pagamento dei tributi: in accordo con l'Agenzia di Brescia abbiamo provato ad inviare con lamia password di invio e quindi con addebito dei tributi sul mio conto prepagato, una praticafirmata con la firma digitale di un collega.

La pratica è stata ricevuta, protocollata e scaricata correttamente; Sister però vede e riconosce solo l'identità di chi ha firmato la pratica e non di chi la ha inviata, però preleva i tributi dal conto di chi la invia.

Non sappiamo se questo metodo di invio potrà funzionare anche quando sarà attivato il contonazionale, faremo altre prove, però potrebbe risultare estremamente comodo nel caso in cuiavessimo particolare urgenza di inviare una pratica e non avessimo a disposizione unimporto sufficiente sul prepagato di un nostro cliente; in questo caso infatti potremmoutilizzare i soldi presenti sul nostro conto per inviare la pratica del nostro cliente.

Concludendo possiamo affermare che il sistema di invio telematico funziona senza problemi e con ottimi risultati e quindi è opportuno che venga utilizzato il più possibile da tutti.

Riassumiamo i vantaggi:

- consente l'invio delle pratiche senza recarsi presso l'Agenzia, quindi utilissimo per chi risiede lontano dal capoluogo o per chi deve presentare pratiche in altri uffici provinciali;
- elimina le code ed i tempi di attesa presso l'Agenzia - infatti è possibile inviare le pratiche qualsiasi ora del giorno risparmiando tempo prezioso e non faremo più le code;
- fornisce un documento con scritti i motivi di sospensione della pratica.

Ovviamente non vi sono solo vantaggi, infatti - dovremo conservare per 5 anni le pratiche inviate;

- dovremo versare anticipatamente i soldi necessari ai tributi catastali, con la necessità diattendere i tempi tecnici necessari all'accredito delle somme versate (attualmente circa 5/6giorni).

Dovremo anche abituarci al fatto che non presenteremo più le pratiche ad una persona con laquale ora possiamo discutere la pratica ed alla quale possiamo fornire delle spiegazioni;evidentemente dovremo abituarci ad utilizzare maggiormente la relazione tecnica sia inDOCEFA che in Pregeo per spiegare ogni cosa e fare in modo che la pratica non venga sospesa.

IL CALCOLO DEI CREDITI FORMATIVI

A proposito di formazione continua, visto l'interesse suscitato dalla pubblicazione del relativo "Regolamento" emanato dal Consiglio Nazionale ed entrato in vigore a titolo sperimentale dal 1° gennaio di quest'anno fino al 31 dicembre 2009, che sarà reso effettivo a titolo obbligatorio dal 1° gennaio 2010, pare opportuno riproporre all'attenzione dei lettori il suo articolo 8: l'articolo cioè che specifica la quantità di "crediti" (CFP) da acquisire a seguito di attività formative partecipate da ciascun professionista.

Si ricorda che (art. 11): dal I al VI anno d'iscrizione all'Albo, dovranno essere acquisiti almeno 50 CFP biennali con un minimo di 20 CFP in un anno; dal VII al XV anno d'iscrizione all'Albo, almeno 60 CFP triennali, con un minimo di 10 CFP in un anno; dal XVI al XXXV anno d'iscrizione, almeno 100 CFP quinquennali con un minimo di 10 CFP in un anno. Oltre i trentacinque anni d'iscrizione cessa l'obbligo della formazione.

Un sistema di calcolo a prima vista un po' macchinoso, che potrebbe essere utilmente semplificato.

Il periodo transitorio di 3 anni (2007-2009) è stato istituito proprio per "rodare" l'ingranaggio, anche avanzando proposte di modifica e razionalizzazione sia sul criterio di conteggio dei CFP sopra specificato, sia su altri aspetti del Regolamento.

Ecco dunque l'articolo 8 del Regolamento.

ART. 8 - RICONOSCIMENTO CREDITI FORMATIVI PROFESSIONALI

- All'«evento formativo» sono attribuiti, di norma e salvo quanto previsto dai commi 2° e 3° del presente articolo, i crediti formativi professionali minimi (CFP) come evidenziato dalla tabella nella pagina a fianco. I crediti formativi professionali sono attribuiti sulla base della tabella precedente, salvo quanto previsto dal comma 2°, dal Consiglio Nazionale oppure dal Consiglio del Collegio.
- Il Consiglio Nazionale, su richiesta del Consiglio del Collegio e avvalendosi dell'istruttoria di un'apposita Commissione, può attribuire un numero maggiore di CFP ai singoli "eventi formativi" di cui all'art. 6, oltre a quelli indicati nella tabella di cui al comma 1° del presente articolo, valutando i seguenti elementi:
 - finalità, contenuto, modalità e durata dell'evento formativo;
 - qualifica dei docenti, relatori, tutors;
 - modalità di svolgimento e contenuto dell'esame;
 - corrispondenza ai contenuti dello standard di qualità di cui all'articolo 23 lettera a) del Codice Deontologico.
- Il Consiglio Nazionale, su richiesta motivata del singolo iscritto e avvalendosi dell'istruttoria di un'apposita Commissione, può attribuire un numero maggiore di CFP ai singoli "eventi formativi" di cui all'articolo 7) oltre a quelli indicati nella tabella di cui al comma 1° del presente articolo, valutando i seguenti elementi:
 - impegno, finalità e contenuto nella predisposizione e redazione della relazione;
 - importanza e livello della manifestazione in cui verrà presentata la relazione o tenuta la docenza.
- All'esercizio dell'attività professionale, svolto nell'ambito dell'attività istituzionale (a titolo esemplificativo la partecipazione a Commissioni, all'esame di Stato per l'Abilitazione), non è riconosciuto alcun CFP.
- La partecipazione agli e-venti formativi organizzati al di fuori del territorio italiano, su istanza dell'iscritto, sarà oggetto di valutazione per il riconoscimento dei CFP da parte del Consiglio del Collegio di appartenenza, sentito il Consiglio Nazionale geometri, secondo quanto indicato negli articoli che precedono.

Da "Il Geometra Bresciano"

Partecipazione a corsi di formazione riconducibili agli standard qualitativi	1 CFP per ogni ora di formazione
Partecipazione a corsi di formazione riconducibili agli standard qualitativi con verifica finale	1 CFP per ogni ora di formazione + 3 CFP per la verifica finale
Partecipazione a corsi di formazione riconducibili agli standard qualitativi con verifica finale e periodo di tutorage	1 CFP per ogni ora di formazione + 5 CFP per la verifica finale e periodo di tutorage
Partecipazioni a seminari di studio, anche monotematici riconducibili agli standard qualitativi	1 CFP per ogni ora del seminario
Acquisizione di "crediti universitari" ottenuti da superamento di esami universitari	1 CFP corrispondenti ai crediti universitari riconosciuti
Partecipazione a master universitari riconducibili agli standard qualitativi	2 CFP per ogni ora di durata del master
Predisposizione della lezione e attività di libero docente	6 CFP per ora di lezione
Attività di tutorage	2 CFP per ogni ora di lezione tenuta nel corso
Attività di relatore in convegni, seminari attinenti agli standard qualitativi	3 CFP a intervento
Redazione di pubblicazioni, articoli attinenti agli standard qualitativi ovvero dispense finalizzate ai corsi di preparazione al superamento dell'esame di abilitazione all'esercizio della libera professione	3 CFP ciascuno

I PAGAMENTI DELL'ATTO NOTARILE DOPO LA "RIFORMA BERSANI"

Il Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223 (di qui in seguito per comodità "decreto Bersani"), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale in data 4 luglio 2006 n. 153 e in vigore dalla medesima data, fatta eccezione per l'art. 35, comma 22 in vigore dal 6 luglio 2006, il tutto come convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 11 agosto 2006 serie generate n. 186 prevede, all'art. 35 comma 22 stesso, che "all'atto di cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica di modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita Iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare. In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'art. 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131".

Pertanto, in relazione agli atti pubblici formati e alle scritture private autenticate a far tempo dal 6 luglio 2006, è sorto il nuovo obbligo per le parti di precisare analiticamente in atto, nelle forme e nei modi di cui si dirà appresso, le modalità di pagamento del corrispettivo della cessione immobiliare. Si noti che questo specifico obbligo, seppur sorgendo tecnicamente per gli atti stipulati a far tempo dal 6 luglio 2006, si va, però inevitabilmente a ripercuotere anche su vicende cronologicamente anteriori, quali pagamenti di caparre o anticipi, che costituiscono comunque tranches del "pagamento del corrispettivo": il tutto con evidenti problemi di reperimento di dati, stante la difficoltà di ricostruire a posteriori una serie di pagamenti pregressi e per di più risalenti ad un periodo in cui l'obbligo di descrivere le modalità di pagamento non sussisteva.

1. TIPOLOGIA DI ATTI

La legge parla di "atto di cessione dell'immobile", per cui si devono ricomprendere nell'area applicativa della norma non solo le compravendite aventi ad oggetto diritti reali immobiliari, ma anche, a titolo meramente esemplificativo, le permutate con conguaglio, i conferimenti in società, le transazioni che prevedano dazioni di denaro, le prestazioni in luogo di adempimento ecc., trattandosi di fattispecie nelle quali ricorre sia una vicenda traslativa immobiliare che un corrispettivo di natura pecuniaria.

Si possono, invece, ragionevolmente escludere le costituzioni di diritti reali di garanzia, oltre che ovviamente le cessioni a titolo gratuito.

Controversa è anche l'applicabilità del Decreto Bersani alle divisioni con conguaglio.

Dubbia, infine, rimane la sorte di quei contratti che, seppur non immediatamente traslativi di diritti reali immobiliari, consentono tuttavia un trasferimento differito dei medesimi: per esempio le vendite di cosa futura, le vendite di cosa altrui e, soprattutto, i contratti preliminari aventi ad oggetto le varie tipologie di cessioni di cui si è detto. È poi controverso, stante il tenore letterale delle norma che parla di "pagamento di corrispettivo" se le menzioni in esame debbano essere estese per esempio a prestazioni sì pecuniarie, ma non a titolo di prezzo, come ad esempio il pagamento di una penale.

2. MENZIONI IN ATTO

Una volta delimitato il perimetro all'interno del quale le nuove menzioni vanno ad operare, occorre comprendere in cosa precisamente esse consistano, precisandosi sin d'ora che le stesse debbono essere rese "dalle parti" e non "dalla parte"; ciò significa, fatto salvo quanto si dirà poi in tema di intermediazione immobiliare, che si tratta fondamentalmente di una dichiarazione congiunta resa da dante ed avente causa (e non di due dichiarazioni separate) al fine di ridurre plausibilmente il rischio di affermazioni mendaci. Da un punto di vista formale la dichiarazione circa le modalità di pagamento deve essere resa sottoforma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46 e ss. Dpr 445/2000: ne deriva che ogni altra modalità deve ritenersi inidonea allo scopo cui è preposta e, pertanto, parificabile all'ipotesi di omissione di dichiarazione. Per quanto attiene al contenuto delle dichiarazioni la legge richiede l'indicazione analitica delle modalità di pagamento, ma non menziona specifici elementi contenutistici delle stesse, dovendosi pertanto ritenere sufficiente una descrizione chiara e completa dei mezzi di pagamento, che escluda ogni dubbio circa importo, tempo ed effetti dei medesimi. Si faranno qui ora alcune precisazioni sulle tre principali categorie di strumenti di pagamento (contante, assegni bancari e circolari, bonifici bancari) invalse nella contrattazione immobiliare ed alle quali sono comunque riconducibili anche Ic figure non espressamente trattate.

2.1. Contante (e titoli al portatore in genere)

Sul contante (e sui titoli al portatore) riguarda il rispetto della normativa anti riciclaggio di cui alla legge 197/1991: l'art. 1 di detta legge, infatti, vieta, tra l'altro, il trasferimento di denaro contante, di libretti di deposito bancari o postali al portatore e di titoli al portatore in genere qualora "il valore da trasferire è complessivamente superiore a euro 12.500". Ebbene, ancora oggi, l'interpretazione di questa limitazione è oggetto di forte discussione, in quanto è dubbio se il termine "complessivamente", usato dal legislatore nel cit. art. 1, debba essere riferito al singolo trasferimento di denaro (o al singolo titolo) ovvero alla somma di tutti i singoli trasferimenti di denaro (o di tutti i singoli titoli). Si faccia questo semplice, ma tutt'altro che infrequente nella pratica, esempio: Tizio conclude con Caio un preliminare di compravendita nel quale si dà atto del versamento a mezzo contante di una caparra pari

a euro 10.000, e successivamente, prima del rogito notarile, versa un ulteriore anticipo a mezzo contante pari a euro 10.000. Siamo in presenza di una violazione della normativa antiriciclaggio? Secondo il Consiglio di Stato sembrerebbe di sì, in quanto con il Parere n. 1504 del 19 dicembre 1995 detto organo ha sposato il criterio c.d. oggettivo per il quale “il cumulo dei trasferimenti relativi alla medesima operazione, in mancanza di una precisa delimitazione temporale in base alla legge e nell’evidente impossibilità di desumere una simile delimitazione in via meramente interpretativa, debba senz’altro prendersi come punto principale di riferimento il criterio oggettivo”. È poi di palmare evidenza che il criterio oggettivo, seppur estremamente rigido, presenta caratteristiche di elementare ed inequivocabile accertamento che lo rendono di gran lunga preferibile a livello di prassi notarile. Sembra, invece, pacifico che ai fini del superamento della soglia dei 12.500 euro sia in differente l’utilizzo di diversi mezzi di pagamento, per cui, rifacendosi all’esempio di cui sopra, la conclusione non cambierebbe anche nell’ipotesi in cui il secondo pagamento fosse stato effettuato non a mezzo contante ma mediante altri titoli al portatore.

A livello di dichiarazione le parti attesteranno l’avvenuto pagamento mediante denaro contante, o descrivendo all’uopo i titoli al portatore indicandone le caratteristiche identificative (importo, data di emissione, soggetto emittente, numero di serie o comunque altri riferimenti distintivi a seconda del titolo utilizzato). Si ricordi che il mancato rispetto della citata normativa antiriciclaggio non inficia la validità del pagamento, né tanto meno dell’atto di cessione, ma espone le parti alla sanzione amministrativa pecuniaria che va dall’1% al 40 % del totale importo trasferito; inoltre il pagamento con somma notevole di denaro in “contante” fa scattare per il notaio l’obbligo di segnalare all’ufficio Italiano Cambi l’operazione in quanto “sospetta”.

2.2. Assegni (e titoli all’ordine in genere)

Anche per il pagamento effettuato a mezzo assegni (e titoli all’ordine in genere), occorre richiamare quanto sopra precisato in ordine alla normativa antiriciclaggio ed al cosiddetto criterio oggettivo; infatti, il citato art. 1 della legge 197/1991 impone che i vaglia postali e cambiali e gli assegni postali, bancari e circolari per importi superiori a euro 12.500 debbano recare la clausola di non trasferibilità. Dal punto di vista delle menzioni occorrerà descrivere in atto il titolo attraverso i seguenti elementi: importo, data di emissione, soggetto emittente, soggetto all’ordine del quale avviene l’emissione o la girata, numero di serie.

2.3. Bonifici bancari

Per quanto riguarda il bonifico bancario servirà descrivere in atto l’operazione attraverso i seguenti elementi: importo, numero identificativo di CRO, estremi dell’addebito (soggetto che effettua il versamento, banca, numero di conto corrente) ed estremi dell’accredito (soggetto beneficiario del versamento, banca, numero di conto corrente).

3. IL NUOVO RUOLO DELLA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Sempre ai fini della lotta all’evasione fiscale, il Decreto Bersani ha imposto, per la medesima tipologia di atti di cessione di cui al precedente paragrafo 2), l’obbligo per ciascuna parte di rendere un’ulteriore dichiarazione in ordine all’eventuale intervento di un mediatore per la conclusione dell’affare in questione. In caso affermativo le parti dovranno rendere un’apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

attestante di essersi avvalsi di un mediatore (indicandone oltre che, naturalmente, le generalità o la ragione sociale, anche il codice fiscale o la partita Iva), nonché le analitiche modalità di pagamento dello stesso, secondo i parametri già descritti al paragrafo 2).

A differenza peraltro delle menzioni inerenti al pagamento del corrispettivo pattuito per la cessione, in questo caso dovrà essere resa una dichiarazione separata e non congiunta delle parti, in quanto le vicende intercorrenti tra cedente e mediatore devono essere logicamente e giuridicamente tenute separate da quelle intercorrenti tra cessionario e mediatore. Seppur si tratti di un’ipotesi meramente teorica, va evidenziato che le dichiarazioni dovranno essere rese anche nel caso in cui per la mediazione fosse stato pattuito un corrispettivo diverso dal denaro, in quanto il legislatore parla genericamente di “spese sostenute per la mediazione”.

Ove, invece, le parti non si siano avvalse di un mediatore sarà opportuno, seppur non esplicitamente richiesto dal decreto Bersani, inserire in atto la solita dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante la mancata presenza del mediatore. Su tale aspetto la dottrina ha poi messo in luce che l’attività di mediazione deve ritenersi sussistente, e dunque rilevante ai fini delle menzioni in oggetto, anche qualora il mediatore abbia agito senza compenso, limitandosi a ottenere dalle parti il rimborso spese di cui all’art. 1756 CC., nel qual caso dovranno allora descriversi le modalità di pagamento delle medesime. Ove, in fine, mancasse anche il rimborso spese e la mediazione fosse pertanto stata svolta a titolo di cortesia, sarà opportuno, come detto sopra, che le parti rendano la dichiarazione “negativa”.

4. IMPIANTO SANZIONATORIO

Per quanto attiene all’aspetto sanzionatorio, il decreto Bersani agisce su più livelli, fermo restando che l’omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati in esame non tocca la validità dell’atto di cessione in alcun modo, ed espone comunque le parti alle conseguenze generali previste in tema di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (cfr. art. 76 Dpr 445/2000). In primo luogo, si ha l’applicazione di una sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro (sul punto si ricordi che per il principio di personalità delle sanzioni amministrative di cui all’art. 2 D. Lgs. n. 472/1997, ove l’atto sia concluso per mezzo dell’intervento di rappresentante legate o volontario, unico soggetto sanzionabile sarà il rappresentante).

In secondo luogo, ai fini del calcolo dell’imposta di registro scatta l’accertamento di valore ai sensi dell’art. 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In base, infine, all’art. 483 CR l’omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati in esame integra gli estremi del reato di falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico punita con la pena della reclusione fino ad anni due. Si può poi incidentalmente notare che il Notaio, ove le parti si rifiutino di rendere le dichiarazioni in oggetto, non è legittimato a non ricevere l’atto, stante la tassatività delle ipotesi in cui tale rifiuto è consentito, ma dovrà semplicemente menzionare in atto il rifiuto oppostogli dalle parti, senza a quanto pare essere tenuto a specifiche segnalazioni alle autorità competenti.

*Gabriele Mercanti
da “Il Geometra Bresciano”*

IL MECCANISMO DELL'I.V.A. E I PRESUPPOSTI PER LA DETRAZIONE

PREMESSA

La corretta applicazione da parte del lavoratore autonomo dei principi di rivalsa e detrazione nella determinazione dell'IVA dovuta all'Erario può evitare spiacevoli conseguenze in sede di verifica fiscale. In particolare, la detrazione costituisce uno dei tasselli fondamentali su cui si basa la disciplina dell'IVA. Essa consente ad un operatore, che riveste la qualifica di soggetto passivo d'imposta, di recuperare il tributo a lui addebitato in via di rivalsa dal cedente o prestatore, senza rimanere "inciso" dal tributo, a fronte di operazioni imponibili effettuate. La normativa nazionale prevede alcune limitazioni oggettive e soggettive alla detrazione totale o parziale per alcuni beni o servizi acquistati. Questo fa sì che l'operatore talvolta diventi egli stesso "consumatore finale" del bene o del servizio acquistato nell'esercizio della sua attività. Il diritto alla detrazione, inoltre, può essere esercitato solo in riferimento ad un'imposta effettivamente dovuta, ovvero corrispondente ad un'operazione soggetta ad IVA, e non si estende all'imposta non dovuta ma pagata per il semplice fatto di essere stata indicata in fattura. Un ulteriore aspetto assolutamente rilevante è l'individuazione in concreto delle operazioni inerenti alle finalità dell'attività professionale che consentono la detrazione dell'IVA pagata sugli acquisti. Tale individuazione può tuttavia essere difficoltosa (pensiamo, ad esempio, a tutti quei casi in cui un bene ovvero un servizio può essere indifferentemente utilizzato sia per finalità personali sia nell'esercizio dell'arte o della professione). Sarà il contribuente, in fase contraddittoria, a dover dimostrare che l'inerenza esisteva non solo all'atto dell'acquisto, ma anche successivamente, per tutto il periodo di permanenza del bene nella sfera professionale. Nel presente articolo si cercherà di inquadrare il meccanismo di applicazione dell'IVA, per definire poi quelli che sono i presupposti per una legittima detrazione.

II MECCANISMO DELL'IVA

L'IVA è un'imposta sul consumo che colpisce il valore aggiunto, ossia l'incremento di valore determinato da ciascun operatore economico partecipante ad ogni fase del ciclo produttivo. Per colpire il **valore aggiunto**, il legislatore ha individuato due fasi cardine: la rivalsa e la detrazione. I c.d. soggetti passivi dell'imposta risultano generalmente neutrali ai fini dell'IVA, mentre non lo sono i consumatori finali (privati) i quali sono tenuti a pagare l'imposta in via di rivalsa a coloro presso cui acquistano beni o servizi. Non avendo lo status di soggetti passivi, i privati non recuperano l'IVA nei confronti dello Stato e, pertanto, risultano definitivamente incisi dal tributo.

Quindi da un punto di vista giuridico - formale, l'IVA ha come soggetti passivi gli imprenditori ed i lavoratori autonomi; dal punto di vista economico, invece, l'imposta grava sui consumatori. Coloro che hanno lo status di soggetti passivi sono gravati dagli obblighi formali e sostanziali (dichiarazioni, contabilità, fatturazione, versamenti, ecc.) ma acquisiscono nel contempo il diritto alla detrazione; i consumatori finali, invece, non hanno né diritti né obblighi, ma sopportano tutto il peso economico dell'imposta. Per questo motivo l'IVA è un'imposta sul consumo. Il meccanismo che garantisce che oggetto dell'imposta sia il consumo dei beni è l'**obbligo della rivalsa** che consente, attraverso l'addebitamento in fattura dell'IVA al cliente, la traslazione in avanti dell'imposta, in modo tale che il soggetto effettivamente in-

ciso dall'imposta risulti appunto essere il consumatore finale. Elemento caratterizzante l'imposta sul valore aggiunto è, poi, il **diritto alla detrazione**. Il legislatore, all'art. 1 del DPR 633/72, individua nelle **cessioni di beni e prestazioni di servizi**, il presupposto oggettivo dell'imposta, e negli **esercenti imprese, arti e professioni**, i soggetti passivi. Pertanto, i professionisti che pongono in essere prestazioni di servizi realizzano operazioni che rientrano nel campo di applicazione dell'IVA e, assumendo la qualifica di soggetti passivi, devono assolvere gli obblighi imposti dalla normativa IVA e rispettare le due regole cardine previste dal nostro ordinamento tributario: **l'obbligo di rivalsa e il diritto di detrazione**.

LA RIVALSA

Il meccanismo che impone al cedente o prestatore del servizio (soggetto passivo) l'obbligo di addebitare l'imposta al cessionario o al committente è, come detto, il **meccanismo della rivalsa (art. 18 DPR 633/72)**, che opera in maniera diversa a seconda che le parti tra cui interviene l'operazione siano entrambi soggetti passivi di imposta ovvero che il cessionario o committente del servizio sia un soggetto privato (consumatore finale). Mentre nel primo caso, in virtù dell'applicazione dei principi della detrazione e della rivalsa, viene assicurato il rispetto della neutralità dell'IVA, per cui nessuno dei due soggetti sopporterà il costo di tale tributo, nell'ipotesi di cessione o prestazione del servizio al consumatore finale, questi non potrà recuperare in alcun modo l'imposta pagata a monte e di conseguenza verrà realmente inciso dall'onere fiscale. Per essere effettivamente e legittimamente detraibile, il tributo addebitato dal cedente o prestatore deve rappresentare un'imposta realmente dovuta, pena la contestazione, in capo al cessionario o committente, di una indebita detrazione. La rivalsa è obbligatoria e qualsiasi patto contrario è da ritenersi nullo. Eccezioni all'obbligo della rivalsa sono previste in casi particolari tassativamente individuati. Tra i casi di non obbligatorietà della rivalsa figura anche il c.d. "autoconsumo di beni" (l'uso o consumo personale e familiare del professionista di un bene, ovvero la destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'attività professionale). Pensiamo all'autovettura acquistata originariamente per l'utilizzo nell'attività professionale e successivamente destinata all'esclusivo utilizzo personale o familiare del lavoratore autonomo. L'"autoconsumo" è tuttavia fuori dal campo di applicazione dell'IVA quando riguarda beni per i quali, all'atto dell'acquisto, non è stata operata l'integrale detrazione dell'IVA, compresa l'ipotesi di acquisto effettuato da privato. A differenza degli imprenditori, per i professionisti l'"autoconsumo di servizi" non si considera imponibile (esempio: il geometra che realizza il progetto della sua abitazione non deve autofatturarsi la prestazione). In alcuni casi, invece, la rivalsa è addirittura vietata. Un esempio di ciò è costituita dal "reverser charge" (ovvero inversione contabile) che, ricordo, la Finanziaria per il 2007 ha esteso a operazioni quali le prestazioni di servizi rese da subappaltatori nei confronti di imprese che operano nel settore edile (vedi articolo notiziario n. 1/2007) e, con decorrenza 1° ottobre 2007, alle cessioni di immobili strumentali per le quali il cedente abbia optato per l'assoggettamento ad IVA, come consentito dalla lett. d), n. 8 ter dell'art. 10 DPR 633/72. In questi particolari casi, debitore dell'imposta non sarà più il soggetto che effettua la prestazione o cede l'immobile, ma l'acquirente. Il cedente emetterà quindi fattura

ra senza applicazione dell'imposta, mentre il soggetto che riceve la fattura dovrà integrarla con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta dovuta, annotando poi il documento sia nel registro degli acquisti che in quello delle fatture emesse.

LA DETRAZIONE

Per mezzo del principio della detrazione (art. 19 DPR 633/72) si realizza in concreto l'assoggettamento al tributo del "valore aggiunto" ottenuto attraverso le singole fasi del ciclo produttivo - distributivo. Per poter detrarre l'IVA assolta sugli acquisti, però, devono essere rispettati alcuni requisiti:

- 1) l'imposta deve essere addebitata in fattura (anche se non pagata) a titolo di rivalsa a carico del soggetto che ha acquistato il bene o ricevuto il servizio;
- 2) l'operazione deve essere inerente all'attività del soggetto (impresa, arte e professione): tale requisito implica una corrispondenza tra gli acquisti e/o importazioni effettuati e le finalità dell'impresa o dell'esercente arte e professione; l'imposta può essere detratta a condizione che la finalità dell'operazione posta in essere rientri tra quelle della sua attività;
- 3) deve venire esercitato correttamente il relativo di detrazione; tale diritto sorge nel momento in cui l'imposta diviene "esigibile", cioè, generalmente, quando l'operazione si considera effettuata, salvo i casi eccezionali derivanti dalle ipotesi in cui è prevista una divergenza tra momento di effettuazione ed esigibilità dell'imposta. Il diritto alla detrazione non deve necessariamente essere esercitato nello stesso momento di effettuazione dell'acquisto del bene o servizio o di ricevimento della relativa fattura, ma può essere esercitato entro il termine di presentazione della dichiarazione annuale relativa al secondo anno successivo a quello in cui il diritto alla detrazione è sorto, ma potrà essere esercitato dall'acquirente, al più tardi, entro il termine di presentazione della dichiarazione annuale relativa al secondo anno successivo (ad esempio, per le fatture 2007, il diritto alla detrazione potrà essere esercitata al più tardi nella dichiarazione WA presentata nel 20 10 peril 2009).
- 4) l'operazione non deve rientrare nei casi normativamente previsti di indetraibilità. Dopo aver stabilito i criteri generali che attribuiscono il diritto alla detrazione dell'IVA, il legislatore, infatti, ha previsto delle deroghe e dei limiti alla detraibilità dell'IVA pagata in relazione agli acquisti o importazioni, al fine di evitare manovre elusive o anche evasive dell'IVA.

Le due principali categorie di indetraibilità che possono interessare un professionista sono:

L'indetraibilità pro - quota: Un tipico esempio di detraibilità pro quota è costituita dall'IVA relativa a beni e servizi utilizzati in parte per fini privati e in parte nell'esercizio dell'arte o professione, come avviene nei casi di utilizzo di uno o più locali della propria abitazione come luogo di esercizio dell'attività professionale.

La detrazione è ammessa per la sola quota - determinata con criteri oggettivi imputabile all'esercizio dell'attività professionale. I criteri oggettivi generalmente ammessi sono la suddivisione dei costi e della relativa IVA sulla base dei metri cubi ovvero dei metri quadri destinati effettivamente all'esercizio dell'attività.

L'indetraibilità oggettiva: Per alcuni beni e prestazioni tassativamente elencati dalla legge, è prevista una indetraibilità totale o parziale dell'IVA sugli acquisti. Essa ha natura oggettiva, in quanto prescinde dalla destinazione effettiva che viene attribuita ai beni e servizi stessi e riguarda:

- gli omaggi e le spese di rappresentanza di costo unitario superiore ad euro 25,82;
- i beni di lusso;
- le prestazioni alberghiere;
- le prestazioni di somministrazione di alimenti e bevande, ad esclusione di quelle effettuate nei confronti dei datori di lavoro nei locali di esercizio dell'attività o in locali adibiti a mensa aziendale o interaziendale;
- le prestazioni di trasporto di persone e di transito stradale di autoveicoli e autoveicoli;
- i mezzi di trasporto, quali:
 - 1) autoveicoli e motocicli di lusso e aeromobili;
 - 2) autoveicoli, autoveicoli, motocicli e ciclomotori diversi dai precedenti, nel limite del 60%
- le prestazioni di servizi relative ai beni di lusso e ai mezzi di trasporto di cui sopra
- i carburanti e lubrificanti;
- le abitazioni;
- i telefoni cellulari, nel limite del 50%.

CONCLUSIONI

La regola generale per l'esercizio del diritto alla detrazione, parte integrante del meccanismo applicativo dell'imposta sul valore aggiunto, da una parte richiede il possesso di una fattura "regolare" che garantisca, cioè, la riscossione dell'imposta e la detrazione della stessa e, dall'altra, che i beni e i servizi siano impiegati nell'attività professionale al fine di realizzare operazioni soggette a imposta. Per essere effettivamente e legittimamente detraibile il tributo addebitato dal cedente o prestatore deve rappresentare un'imposta realmente dovuta, pena la contestazione, in capo al cessionario o committente, di una indebita detrazione, con le relative conseguenze a livello sanzionatorio. Non esiste, infatti, alcuna connessione fra "credito di rivalsa" addebitato sulla fattura del fornitore e "diritto alla detrazione" dell'imposta da parte del cliente. Infine, per essere detraibile, l'imposta non deve rientrare nei casi sopra menzionati di "indetraibilità totale per destinazione", di "indetraibilità oggettiva" ovvero di "indetraibilità pro-rata" e, limitatamente agli acquisti di beni e servizi a destinazione promiscua, nei casi di "indetraibilità pro - quota".

CASI DI INDETRAIBILITÀ DELL'IVA		
Tipologia	Ipotesi	Riferimento normativo
Indetraibilità totale per destinazione	Acquisti preordinati all'effettuazione di: - operazioni esenti (salvo eccezioni) - operazioni non soggette (salvo eccezioni) - manifestazioni a premio	Art. 19, c. 2 DPR 633/72
Indetraibilità pro-quota per beni o servizi ad uso promiscuo	In presenza di: - operazioni non soggette (salvo eccezioni) - "utilizzo" per fini privati o estranei all'esercizio dell'impresa, arte o professione	Art. 19, c. 4 DPR 633/72
Indetraibilità oggettiva	- determinati beni o servizi	Art. 19-bis 1 DPR 633/72
Indetraibilità pro-rata	- in presenza di attività che danno luogo ad operazioni esenti e attività che danno luogo a operazioni che consentono la detrazione	Art. 19, c. 5 DPR 633/72

È OBBLIGATORIA L'ALLEGAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA NEGLI ATTI TRASLATIVI DI IMMOBILI

Il Decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 ("Disposizioni correttive ed integrative al D.lgs. 19 agosto 2006 n. 182 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"), ha introdotto l'obbligo di allegazione agli atti traslativi di immobili a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica a partire dal 2 febbraio 2007. Il Legislatore italiano crede nel risparmio energetico e ha legiferato in questa direzione. Il tentativo è quello di uniformarsi al resto della Comunità Europea, introducendo l'obbligo di allegazione di un nuovo certificato per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici, sia nuovi che esistenti. Nella definizione stessa del certificato sono intrinseche le sue finalità e i suoi obiettivi. Esso è infatti un documento dal quale si potrà capire come sia stato realizzato l'edificio dal punto di vista dell'isolamento, della coibentazione e quindi in che modo il fabbricato possa contribuire ad un risparmio energetico. È interesse del consumatore, ad esempio l'acquirente di un immobile, sapere se l'edificio produce o meno un risparmio energetico.

Si deve ricordare che una casa o un qualsiasi altro fabbricato realizzato senza nessun accorgimento dal punto di vista energetico, oltre a causare un maggiore inquinamento, produce anche un aggravio di spese per la persona che lo abita. Ecco quindi che il certificato energetico riesce a dare delle informazioni sulla tipologia degli impianti energetici di cui è fornito il fabbricato che si sta acquistando.

La normativa non è ancora definibile nella sua piena attuazione dal momento che mancano le "Linee guida nazionali" e i criteri generali necessari per comprendere a pieno la modalità di compilazione della certificazione stessa, nonché i soggetti legittimati a predisporla.

Proprio per colmare il periodo di attesa delle linee guida, l'ultimo decreto del 2006 ha previsto che la certificazione energetica (che secondo il decreto 192 deve essere fatta da soggetti terzi) potrà essere sostituita da un attestato di qualificazione rilasciato dal progettista dell'edificio o dal direttore dei lavori.

Essa avrà validità di dieci anni dal suo rilascio e dovrà essere aggiornata ad ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la prestazione energetica dell'edificio (o dell'impianto).

Per questo periodo transitorio è lo stesso committente che può predisporre a sua cura l'attestato di qualificazione energetica (art. 2 bis dell'art. 6) il quale deve essere asseverato dal direttore dei lavori e prodotto (unitamente alla dichiarazione di conformità dell'immobile al progetto) al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la quale non ha effetti in assenza di tali allegazioni.

Nel momento in cui si avrà l'emanazione delle linee guida la certificazione energetica sarà predisposta dal professionista qualificato, figura (necessariamente) terza rispetto alle operazioni che portano alla procedura di certificazione

energetica. Contenuto obbligatorio del certificato sono i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

Quanto alla "asseverazione" da parte del direttore dei lavori, il Consiglio Nazionale del Notariato, con Studio del 23 febbraio 2007, ha precisato che detta formalità consiste esclusivamente in una semplice attestazione da parte del professionista abilitato (direttore dei lavori), che non necessita quindi, di alcun tipo di formalismo giuridico.

Campi di applicazione dell'obbligo di allegazione sono il settore residenziale e quello terziario che comprende uffici, edifici pubblici, ad esclusione di alcuni edifici come ad esempio gli edifici storici, i siti industriali. Sono infatti esclusi i seguenti immobili:

- immobili cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio, qualora l'applicazione delle prescrizioni comportino alterazioni al loro carattere di beni culturali;
 - fabbricati industriali artigianali ed agricoli (questi ultimi non residenziali) solo se gli ambienti siano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a mq 50.
- L'obbligo di allegazione, a pena di nullità sia della scrittura privata autenticata che dell'atto pubblico, sussiste invece a partire dal 2 febbraio per:

- edifici (anche se di essi venga venduta una o più unità immobiliari), ristrutturati integralmente negli elementi edilizi costituenti involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a mq 1.000 per la cui ristrutturazione il permesso di costruire sia stato richiesto o la dichiarazione di inizio attività sia stata prodotta dopo il giorno 8 ottobre 2005;
- edifici interessati da demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria già esistenti all'8 ottobre 2005 di superficie utile superiore a mq 1.000 anche se di essi venga venduta una o più unità immobiliari.

Per gli edifici che non sono compresi fra questi ultimi, l'attestato di certificazione energetica sarà dovuto secondo la seguente scansione temporale:

- dall'1° luglio 2007 in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile esistente o posteriore all'8 ottobre 2005 di superficie utile superiore a 1.000 mq;
- dall'1° luglio 2008 in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile esistente o posteriore all'8 ottobre 2006 di superficie utile fino a mq 1.000, con esclusione delle singole unità immobiliari;

- dall'1° luglio 2009 in caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari esistenti o posteriori all'8 ottobre 2005.

Per quanto riguarda le regole tecniche, sono stati resi più restrittivi i valori del fabbisogno di energia primaria limite per la climatizzazione invernale e i valori delle trasmittanze limite. Il nuovo decreto infatti anticipa al 1° gennaio 2008 i livelli di isolamento termico attualmente previsti per il 1° gennaio 2009. Viene introdotto poi un livello di isolamento molto più incisivo dal 1 gennaio 2010 che garantirà la riduzione dei fabbisogni termici dei nuovi edifici del 20-25% rispetto ad oggi.

Per tutti i nuovi edifici è previsto l'obbligo di fare uso di fonti rinnovabili (solare termico o geotermia) per la produzione di almeno il 50% dell'acqua calda sanitaria, e di installare un impianto fotovoltaico. Le modalità applicative di queste misure saranno definite successivamente con apposito decreto.

Scopo del legislatore sembra quello di agevolare l'utilizzo di caldaie ad alta efficienza nelle zone climatiche più fredde, al posto dei vecchi impianti di riscaldamento. Per gli immobili nuovi e nel caso di ristrutturazioni di edifici di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, sarà obbligatorio installare

sistemi schermanti esterni, al fine di contenere il consumo energetico per il condizionamento.

Altra novità è costituita dall'obbligo per le Regioni di considerare, fra gli strumenti di pianificazione ed urbanistici di competenza, le soluzioni necessarie all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti rinnovabili, con indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, per massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare.

Infine, entro il 31 dicembre 2008, le Regioni e le Province autonome, in accordo con gli enti locali, predisporranno un piano di qualificazione energetica del patrimonio immobiliare, finalizzato al conseguimento di ottimali risultati di efficienza energetica. Ultima precisazione riguarda la vendita del fabbricato o porzione di esso prima della ultimazione dei lavori. In tali casi non si applica la normativa in oggetto, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del Decreto, posto che detto obbligo scatta solo "al termine della costruzione". Sembra, tuttavia, far rendere in atto adeguata dichiarazione alle parti.

Dott. Fabrizio SANTOSUOSSO
da "Il Geometra Bresciano", 2/2007

AGEVOLAZIONI FISCALI RISTRUTTURAZIONI

In caso di lavori di ristrutturazione effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, i condomini possono usufruire di una detrazione fiscale dall'Irpef sulle spese sostenute. **La detrazione è pari al 36 per cento** delle spese effettivamente sostenute e **si calcola su un limite massimo di spesa di 48.000 euro per ciascun anno**.

L'agevolazione fiscale spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputata da parte dell'amministratore in base alla tabella millesimale. È necessario, però, che detta quota sia stata realmente versata al condominio entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si richiede la detrazione.

La detrazione deve essere ripartita in 10 anni; tuttavia per gli interventi effettuati da soggetti anziani, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, la detrazione può essere ripartita in un periodo inferiore di tempo rispetto ai dieci anni previsti dalla norma e precisa-

mente in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo per i **sogetti di età non inferiore rispettivamente a 75 ed 80 anni**. Inoltre, nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di interventi relativi alla stessa unità immobiliare, iniziati successivamente al primo gennaio 2002, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili (48.000 euro) occorre tener conto delle spese già sostenute.

Dal primo ottobre 2006, tale limite massimo di spesa deve essere riferito alla singola unità immobiliare. Quindi, se il condominio è proprietario di più immobili sui quali ha eseguito i lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare il limite di 48.000 euro per ciascuno di essi. Detto importo non si cumula con le spese eventualmente sostenute da ogni condomino per interventi di ristrutturazione realizzati nella propria abitazione. **La legge finanziaria per il 2008 proroga questa agevolazione fiscale fino al 31 dicembre 2010.**

da www.donnegeometra.it

FABBRICATI EX RURALI NEL MIRINO

Sempre più incisiva l'attività di contrasto all'evasione e all'elusione in materia di immobili; l'attenzione è rivolta, in particolare, a quelli che hanno perduto i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, a quelli che non risultano dichiarati al catasto e alle particelle catastali per le quali, d'ufficio, si è provveduto alla variazione delle colture e dei relativi redditi.

Sulla Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre, sono stati pubblicati tre distinti comunicati dell'agenzia del Territorio che riguardano le tre differenti fattispecie.

FABBRICATI EX RURALI

Si tratti degli immobili iscritti al catasto terreni per i quali sono venuti meno i requisiti soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali. La loro individuazione è avvenuta attraverso incroci tra le banche-dati catastali e il Registro delle imprese. Il comunicato reca un lunghissimo elenco di comuni "coinvolti" nell'operazione, per i quali sono state formate le liste degli immobili da considerare "ex rurali"; queste sono consultabili - per i 60 giorni successivi alla pubblicazione in Gazzetta del comunicato presso gli stessi comuni interessati, i competenti uffici

provinciali del Territorio e sul sito www.agenziaterritorio.gov.it. I soggetti titolari di diritti reali su tali immobili hanno 90 giorni di tempo, dalla data di pubblicazione del comunicato, per dichiararli al Catasto edilizio urbano; in caso di inadempimento, vi provvede direttamente l'ufficio del Territorio, addebitando all'interessato i relativi oneri.

FABBRICATI NON CENSITI

Quarto elenco (dopo quelli pubblicati nei giorni 10 agosto, 26 ottobre e 7 dicembre) di Comuni per i quali, anche attraverso l'attività di foto-identificazione da immagini territoriali e successivi incroci con le banche-dati catastali, sono state costituite liste di particelle su cui si è accertata la presenza di costruzioni o ampliamenti di costruzioni che non risultano dichiarati in catasto. Anche in questo caso, le liste sono consultabili per 60 giorni, mentre 90 - sempre a partire dalla data di pubblicazione del comunicato - sono quelli a disposizione degli interessati per dichiarare spontaneamente i fabbricati al Catasto edilizio urbano; oltre quella scadenza, l'operazione avviene d'ufficio, con conseguente richiesta dei maggiori oneri per le attività di surrogazione eseguite dal Territorio.

VARIAZIONI COLTURALI

Il terzo comunicato riguarda i Comuni che risultano interessa-

ti dall'aggiornamento della banca dati catastale in base alle variazioni colturali risultanti dalle dichiarazioni 2007. In pratica, si tratta delle modifiche apportate alle qualità catastali (e, di conseguenza, ai redditi dominicale e agrario) sulla base di quanto indicato nelle domande presentate nel 2007 all'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura) per ottenere contributi e sovvenzioni. Soliti 60 giorni a disposizione per la consultazione (al Comune, presso l'ufficio del Territorio o sul sito della stessa Agenzia). Chi non condivide la variazione dei redditi, può presentare ricorso alla Commissione tributaria provinciale (articolo 2, comma 2, Digs 546/1992) entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del comunicato.

L'agenzia del Territorio sottolinea comunque che "gli elenchi delle particelle pubblicizzati, per tutte le attività citate, rappresentano il risultato di elaborazioni massive, per cui si potrebbero essere verificate delle incoerenze, con inclusione - in qualche caso - di particelle non rientranti nelle fattispecie oggetto di identificazione o di variazione". I soggetti interessati possono segnalare tale eventualità - anche per posta - al competente ufficio provinciale del Territorio, utilizzando l'apposito modello disponibile su www.agenziaterritorio.gov.it, dove è anche possibile compilarlo e trasmetterlo direttamente on-line.

da www.donnegeometra.it

IMPOSTE REGISTRO E IPOCATATASTALE

Dal 1° gennaio 2008 si modificheranno le imposte indirette applicate ai trasferimenti di immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale.

Lo prevedono i commi da 25 a 28 dell'articolo 1 della **Finanziaria 2008** approvata in via definitiva dal Senato la scorsa settimana.

Con un periodo aggiunto al Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR 26 aprile 1986, n. 131, articolo 1 della Tariffa, parte I) l'art. 1, comma 25, della Finanziaria 2008 prevede che "Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto: i percento".

Il successivo comma 26 estende l'aliquota del 3% alle trascrizioni di atti che riguardano il trasferimento di proprietà, la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari attinenti a immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati.

Il comma 27, abrogando il comma 15 dell'art. 36 del decreto Bersani (DL 223/2006, convertito dalla legge 248/2006) riporta in vigore l'art. 33, comma 3, della legge 388/2001 (Finanziaria 2001) il quale fissa all'1% l'imposta di registro per i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati.

Le nuove percentuali si applicheranno agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate poste in essere a decorrere dalla data di entrata in vigore della Finanziaria, e alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dalla stessa data.

da www.donnegeometra.it

DETRAZIONE 55%: CHI PUÒ AGIRE?

Con un Decreto Ministeriale del 26 ottobre scorso, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 31 dicembre 2007, i Ministeri dell'Economia e dello Sviluppo economico sono intervenuti con **nuove disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica degli edifici**, previste dal comma 349 della Finanziaria 2007. I Ministeri hanno accolto le segnalazioni pervenute dagli operatori del settore, relative ad alcune criticità concernenti la concreta attuazione delle agevolazioni fiscali

di cui ai commi 344, 345, 346 e 347 della Finanziaria 2007. Il provvedimento modifica l'art. 1, comma 6 (definizione di "tecnico abilitato"), del DM 19 febbraio 2007 sostituendo alle parole: "agli ordini professionali degli ingegneri o degli architetti, ovvero, ai collegi professionali dei geometri o dei periti industriali" le parole "agli specifici ordini e collegi professionali".

Con questa modifica, la definizione di "tecnico abilitato" non sarà circoscritta agli ingegneri architetti, geometri e

periti industriali, ma comprenderà ciascun "soggetto abilitato alla progettazione di edifici ed impianti nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente" iscritto "agli specifici ordini e collegi professionali", quindi anche i dottori agronomi, i dottori forestali e i periti agrari.

Viene modificato anche l'art. 4 del DM 19 febbraio 2007: al comma 2, le parole "lettera a)", sono sostituite dalle seguenti: "lettere a) e b)". Il comma 2 dell'art. 4 prevede che, nei casi in cui, per lo stesso edificio, sia effettuato più di un intervento le cui spese sono detraibili, l'asseverazione del tecnico può essere unica; con la modifica introdotta dal nuovo DM, anche l'attestato di certificazione energetica e la scheda informativa relativa agli interventi realizzati (allegato E del DM 19/02/2007) possono avere carattere unitario.

Altre modifiche riguardano l'art. 8 del DM 19/02/2007:

*** nel comma 1, la lettera c) è sostituita dalla seguente: "c) che

i pannelli solari presentano una certificazione di qualità conforme alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 che è stata rilasciata da un laboratorio accreditato. Sono equiparate alle UNI EN 12975 e UNI EN 12976 le norme EN 12975 e EN 12976 recepite da un organismo certificatore nazionale di un Paese membro dell'Unione europea o della Svizzera."; *** nel comma 2, le parole: "e delle strisce assorbenti," sono soppresse.

Con la prima modifica è stato corretto l'errore relativo alla norma UNI di riferimento per i pannelli solari (nel DM 19/02/2007 erano riportate le norme UNI 12975); la seconda modifica prevede che i pannelli solari realizzati in autocostruzione ottengano la certificazione di qualità limitatamente al vetro solare e non più anche per le strisce assorbenti.

Il decreto entrerà in vigore il 15 gennaio prossimo.

da www.donnegeometra.it

I PUNTI TRIGONOMETRICI SU GOOGLE EARTH

I files MT.kml e 1GM95.kml consentono di visualizzare su Google Earth, rispettivamente, la posizione di tutti i punti fiduciali della provincia di Matera e di tutti i punti trigonometrici d'Italia della rete 1GM95.

La visualizzazione sulle immagini satellitari del territorio della posizione fisica dei suddetti punti di interesse geo-topo-cartografico è approssimata ma sufficientemente precisa per consentire l'individuazione fisica dei suddetti punti e dei percorsi stradali da seguire per raggiungerli agevolmente. La procedura è quindi utile, a quanti lo riterranno opportuno, per pianificare accuratamente campagne di rilievo in zone sconosciute.

Per la visualizzazione dei suddetti punti occorre avere scaricato e installato preventivamente sul proprio computer il programma gratuito Google Earth dal seguente indirizzo web: <http://earth.google.it/download-earth.html>

Se avete già installato questo programma potete procedere alla visualizzazione dei punti seguendo le semplici istruzioni di cui al punto successivo. Dopo aver scaricato il file denominato Google Earth BZXE.exe di circa 15,00 MB sul proprio pc, cliccando sull'icona DOWNLOAD al centro della pagina visualizzata nel proprio BROWSER di navigazione per INTERNET occorre installare il programma sul computer. Per fare questo occorre semplicemente fare un doppio clic sul file stesso che eseguirà, in automatico, l'installazione sul proprio pc del programma di navigazione GOOGLE EARTH. Dopo aver effettuato la procedura di installazione suddetta, oppure se avete già installato il programma Google Earth sul vostro pc, procedete come di seguito specificato.

Scaricate sul vostro pc i files MT.kml e 1GM95.KML che contengono le coordinate dei punti in questione cliccando sul link del sito www.mensores.it alla sezione UTILITY. Successivamente, per visualizzare i punti fiduciali o i punti 1GM95, basta, semplicemente, fare doppio clic sul file MT:KML o 1GM95.KML. Il doppio clic farà partire, automaticamente, il programma Google Earth e posizionerà, per

ogni punto fiduciale, o per ogni punto trigonometrico, una icona segnata e una etichetta descrittiva del punto in questione in corrispondenza della loro posizione geografica visibile sulle immagini satellitari di Google Earth. La prima visualizzazione si estende all'intera provincia se si lancia il file MT.KML, Per individuare una zona di proprio interesse occorre digitare il nome della località nella barra di ricerca di Google Earth e verrà effettuata una zoomata sulle immagini inquadrando al centro dello schermo la località cercata.

Per la visualizzazione su Google Earth della posizione geografica dei punti fiduciali della provincia di interesse e dei punti trigonometrici della rete IGM occorre scaricare e installare sul proprio computer il programma gratuito Google Earth denominato

Google_Earth_BZXE.exe dal seguente indirizzo web:

<http://earth.google.it/download-earth.html>

Successivamente scaricare il file MT.KML per i punti fiduciali della provincia di Matera ed il file IGM. KML per i punti trigonometrici della rete 1GM95.

*I punti trigonometrici
di tutte le Province italiane
visitabili sulle mappe satellitari
di Google Earth,
il software offerto dal
motore di ricerca Google*



Da "Notiziario della CONSULTA FEMMINILE Donne Geometra"

L'IMPIANTO ELETTRICO È PIÙ SICURO

Progettisti, direttori dei lavori e installatori di impianti elettrici sono chiamati ad adeguarsi all'edizione 2007 della Norma CEI 64-8. Sempre più aggiornata con i corrispondenti documenti internazionali ed europei, è stata recentemente rinnovata la serie delle Guide CEI 64-50 relativa agli impianti elettrici nell'edilizia a uso residenziale e terziario. La Guida, giunta alla quinta edizione, definisce i criteri per l'integrazione negli edifici residenziali degli impianti elettrici utilizzatori e per la predisposizione degli impianti ausiliari, telefonici e di trasmissione dati.

Il documento è composto da una serie di fascicoli dedicati ciascuno a un'applicazione particolare (centri commerciali, edifici scolastici, edifici residenziali, locali di pubblico spettacolo, strutture alberghiere, locali a uso medico, impianti di piccola produzione distribuita). Nel fascicolo introduttivo, non mancano raccomandazioni e consigli sull'impiantistica elettrica per argomenti di carattere generale applicabili a tutti i tipi di edifici destinati all'uso residenziale.

Si tratta di un documento dedicato, oltre che a progettisti edili e a direttori dei lavori, a quanti, committenti, progettisti, costruttori e installatori, operano a vario titolo nel settore dell'impiantistica elettrica, aiutando nella scelta della tipologia degli impianti più idonei.

È importante non dimenticare che gli impianti elettrici debbono essere progettati seguendo le indicazioni della normativa tecnica (in questo caso principalmente la CEI 64-8 con l'eccezione di alcuni luoghi particolari), che resta il riferimento di base per qualsiasi attività di progettazione, d'installazione o di manutenzione, ma che allo stesso tempo le guide del CEI, oltre a costituire un ausilio nell'attuazione delle norme tecniche vere e proprie, costituiscono un'interpretazione preferenziale sicuramente corretta della norma tecnica fornendo al contempo esempi di valide soluzioni impiantistiche. Oltre a quanto citato, la Guida fornisce anche indicazioni per la compilazione della documentazione tecnica necessaria, relativa in particolare a progettazione, richieste di offerta, preventivi e messa in esercizio degli impianti e anche criteri per la ordinaria gestione di questi impianti. Particolare attenzione è posta alle indicazioni minime che si ritiene debbano essere comunicate in fase contrattuale relative all'edificio nel suo insieme, alla suddivisione dello stesso, agli operatori e alla realizzazione dei lavori edili oltre che elettrici, alla progettazione degli impianti, alla formulazione delle offerte in termini di caratteristiche e consistenza dell'impianto. Gli impianti elettrici devono essere progettati al fine di assicurare (Norma CEI 64-8, articolo 132) la protezione delle persone e dei beni e il corretto funzionamento dell'impianto elettrico per l'uso previsto.

Tra gli obiettivi della progettazione è consigliabile tut-

tavia tenere in debito conto anche la semplicità di gestione dell'impianto e una funzionalità in grado di garantire il miglioramento delle condizioni di comfort, in linea con l'evoluzione tecnologica, e comunque tenendo opportunamente in considerazione le economie possibili. Il progetto è necessario che venga redatto da parte di professionisti, iscritti negli Albi professionali nell'ambito delle rispettive competenze, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti elettrici ai quali si applica la legge 46/90, a eccezione dei principali impianti di seguito citati:

- impianti di utenze domestiche e civili aventi superficie non superiore a 400 metri quadrati;
- impianti di utenze condominiali aventi potenza impegnata non superiore a 6 kW;
- impianti autorimesse con numero totale di auto non superiore a 9 o anche superiore a 9 se si affacciano su spazi a cielo libero.

Quando il progetto è un obbligo di legge esso deve essere sviluppato in accordo con le prescrizioni della legge 46/90 e del relativo Regolamento di attuazione (Dpr 447/91), seguendo le indicazioni della Guida CEI 0-2. Tuttavia è sempre importante considerare la disponibilità di un progetto non come un semplice adempimento burocratico o l'ottemperamento di un obbligo di legge, ma come uno strumento dapprima per la corretta impostazione di un rapporto contrattuale e successivamente come uno strumento di supporto alla manutenzione e gestione dell'impianto.

Solo attraverso la redazione di un buon progetto si arriverà alla realizzazione di un buon impianto a norma sicuro, funzionale e pronto per le tecnologie in continua evoluzione. L'offerta deve comprendere, se non diversamente specificato, la fornitura dei componenti elettrici e la loro messa in opera.

In presenza di offerte fortemente discordanti è opportuno che il committente si avvalga della collaborazione di un professionista o comunque di una persona competente onde poter individuare l'offerta migliore.

Oltre alle comuni precisazioni, in fase contrattuale, relative al prezzario di base per eventuali lavori in economia, eventuali lavori da subappaltare, eventuali informazioni relative alla organizzazione dei lavori, ad esempio sulla disponibilità di magazzino e di energia elettrica e su agevolazioni per il personale, è opportuno precisare che devono essere comprese nei lavori anche le operazioni di verifica e che devono essere compilati e consegnati al committente disegni e schemi dell'impianto. Un impianto privo di questi elementi è infatti un impianto incompleto, probabilmente a sfavore della sicurezza e dell'economicità della sua gestione.

a cura di Silvia BERRI, Angelo BAGGINI
da "il Sole-24 Ore", 30.07.2007

