



# notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

www.confediliziabelluno.it

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978  
Poste italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

anno XXXVI agosto-settembre 2013 - n. 8-9

**Una svolta storica, caduta un'ottocentesca discriminazione**

## TASSAZIONE DELLA CASA, DALLA PROPRIETÀ AI SERVIZI

La tassazione della casa non sarà più determinata dalla proprietà, ma collegata ai servizi che ne aumentino il valore. È così caduta un'ottocentesca discriminazione: i servizi che giovano agli abitanti di un immobile saranno a carico di tutti i beneficiari, indipendentemente dal titolo secondo il quale l'immobile è occupato. Si è aperta la via all'unico vero federalismo concepibile, quello competitivo, con una decisiva rottura col passato, anche a riguardo degli affitti, che non vengono più solo penalizzati, ma – questa volta – incentivati.

### NUOVE MISURE SULLA CASA (IMU, SERVICE TAX, CEDOLARE, BILANCI DI PREVISIONE)

Il Consiglio dei ministri ha approvato un decreto-legge contenente misure di diretto interesse della proprietà immobiliare. Da un lato, viene prevista l'esclusione dall'Imu per il 2013 per gli immobili adibiti ad abitazione principale (ad eccezione di quelli accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9) nonché per i terreni agricoli e i fabbricati rurali. Dall'altro, si prevede che a partire dal 2014 l'Imu sia sostituita da una imposta sui servizi comunali (cd. "Service Tax"), la cui regolamentazione sarà stabilita attraverso un decreto-legge contestuale alla legge di stabilità da approvarsi entro il 15 ottobre. Il decreto approvato contiene inoltre la riduzione dal 19 al 15 per cento dell'aliquota della cedolare applicabile per i contratti di locazione concordati. Il decreto del Governo contiene, ancora, misure finalizzate a favorire l'accesso alla casa, in

relazione sia all'acquisto che all'affitto. Nel medesimo decreto-legge, il Governo ha fissato al 30.11.'13 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione (!) degli enti locali per il 2013. Termine che porta con sé quello per la deliberazione delle aliquote e delle tariffe dei tributi locali per lo stesso anno 2013.

### SALVATI I FABBRICATI INVOLONTARIAMENTE SFITTI

L'azione della Confedilizia

La norma contenuta nel decreto legge fiscale e poi saltata era stata pensata per i fabbricati tenuti volontariamente vuoti ma

era formulata in termini tali che avrebbe colpito anche le unità immobiliari involontariamente non locate. Subito dopo il Consiglio dei ministri sulla fiscalità immobiliare abbiamo segnalato questo paradosso al Presidente Brunetta, rappresentandogli la necessità di un immediato correttivo. La segnalazione, grazie al pronto intervento dell'on. Brunetta, è andata a buon fine con la cancellazione dell'intera norma, che avrebbe interessato, sempre per la sua infelice formulazione, anche le seconde case abitate dai proprietari. Oltretutto, quella norma sarebbe comunque stata in contrasto con l'istituenda service tax come delineata nelle sue diverse componenti (rifiuti e servizi indivisibili) nella nota della Presidenza del Consiglio del 28 agosto e nel comunicato stampa del Consiglio dei Ministri in pari data, documenti che indicano con chiarezza che l'IMU sarà integralmente sostituita, dal 2014, dalla nuova tassa sui servizi (e non da un'imposta) che verrà corrisposta solo da chi beneficerà dei servizi indivisibili che verranno individuati nel collegato alla legge di stabilità. Un impianto lineare, che va nel senso dell'equità nonostante ogni tentativo, politico o a protezione di particolari interessi non generali, di diffondere inesistenti equivoci e fantasiose interpretazioni, inventate ad arte per seminare dubbi e confusione dai sostenitori del partito della spesa pubblica o da chi comunque vorrebbe che nulla cambiasse.

**28 agosto 2013 – Una data storica**

### FISCALITÀ IMMOBILIARE

Scompare l'IMU, che paga il proprietario  
Nasce la service-tax, che paga  
chi beneficia dei servizi

### AFFITTI

Si aiuta l'affitto. Un'inversione di  
tendenza annunciata

**MA L'IMPEGNO DI CONFEDILIZIA  
CONTINUA**

**AIUTACI (E AIUTATI)  
ISCRIVENDOTI!**



dal 1883, a difesa del proprietario di casa

# TAGLI ALLA SPESA PUBBLICA PRIMA DI METTERE TASSE

***I vertici nazionali di Confedilizia si sono ritrovati a Cortina d'Ampezzo per un convegno "Novità in condominio dopo la riforma"***

«L'Imu è un'imposta che colpisce la proprietà diffusa, ma non tocca i grandi proprietari, coloro che hanno la disponibilità». Queste le parole di Michele Vigne, presidente di Confedilizia del Veneto, presente a Cortina, assieme al presidente nazionale Corrado Sforza Fogliani per un convegno dal titolo: «Novità in condominio dopo la riforma». L'incontro si è tenuto nella sala congressi dell'Hotel Cortina (gentilmente concessaci dalla famiglia Apollonio, nostra storica associata).

«Da sempre Confedilizia si è opposta alla riforma sull'Imu introdotta dal governo Monti, una riforma che ha visto fissare le aliquote in base alle rendite di valore, accompagnata da una revisione del catasto con conseguente aumento delle rendite. Con la reintroduzione dell'Imu i valori da pagare si sono alzati moltissimo, troppo» ha spiegato Vigne. «I più colpiti sono stati i piccoli proprietari, che hanno investito il loro denaro, i loro risparmi, in una casa per avere un piccolo reddito, e poi si sono ritrovati in difficoltà per pagare le tasse sulla casa».

Vigne ricorda che non c'è solo

l'imposta comunale sugli immobili ad aggravare i proprietari di case, ma anche la Tares, la nuova tassa sui rifiuti. «Dove possono i piccoli risparmiatori

alle formiche per dare in pasto alle cicale? Noi ci vediamo costretti a calare gli affitti, ma lo Stato ci aumenta le tasse, così non possiamo andare avanti».

A Roma si sta discutendo su una revisione della tassazione sugli immobili. Il presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani è giunto a Cortina proprio dalla capitale. «Sull'Imu non c'è ancora nulla di stabilito - ha spiegato - ma ci sono delle aperture, soprattutto per quanto riguarda il Catasto». Così com'è stato riformato da Monti, infatti, a detta di Sforza Fogliani, le rendite sono spesso troppo elevate se rapportate al reddito.

Il caso di Cortina è emblematico: i valori sono elevati e i proprietari, in base alla revisione dei valori catastali, si sono visti aumentare notevolmente l'imposta. «Puntiamo alle rendite reddituali, piuttosto che di valore - ha affermato Sforza Fogliani - Entreremo nelle commissioni censuali, così potremo dare il nostro contributo. Siamo i primi e gli unici a batterci per questo».

*Marina Menardi*

*"Corriere delle Alpi" 15/8/2013*



## IL PRESIDENTE CORRADO SFORZA FOGLIANI HA PARLATO IL 10 AGOSTO

Parlando a Cortina d'Ampezzo coi giornalisti il 10 agosto (al termine di un'affollata conferenza sulla riforma del condominio organizzata dalla locale Delegazione Confedilizia oltre che dall'Associazione di Belluno) il Presidente confederale ha dichiarato: «È da mesi che svolgiamo un lavoro intenso, con un impegno costante. Le nostre idee, pur contrastate dagli organi di informazione in mano a lobby finanziarie o imprenditoriali (che vogliono dirottare a proprio favore il risparmio delle famiglie investito nell'immobiliare), cominciano a fare presa. Sentiamo che il vento è cambiato. I risultati si vedranno presto, penso a fine mese. Anche per il Catasto, abbiamo ottenuto significative adesioni alle nostre proposte».

trovare i soldi per pagare le tasse? Il mercato delle locazioni è crollato, e se qualcuno decide di vendere, oggi come oggi si trova a svendere. Siamo ad un'impasse: molti vengono da noi a chiedere cosa fare, la situazione è drammatica. Ora l'Imu sulla prima casa è sospesa, ma ciò non significa che verrà tolta. Noi siamo l'unica associazione di categoria che fin dal governo Monti si batte in difesa della proprietà edilizia».

Rimane comunque il problema dei Comuni, che basano la maggior parte delle loro entrate proprio sull'imposta sugli immobili. Come faranno i Comuni senza questa entrata? La risposta, secondo Vigne, consiste nel rivedere gli sprechi della macchina pubblica. «Chi deve vivere prima di tutto sono le persone, poi vengono i Comuni. Perché dobbiamo continuare a pagare quando la spesa pubblica è ancora in aumento? Dov'è la spending review tanto declamata? È giunto il momento di mettere mano agli apparati pubblici inutili, che generano sprechi. Perché portare via

## L'ALTA FINANZA COMBATTE GLI INVESTIMENTI NEL MATTONE E CERCA DI COGLIERE L'OCCASIONE DELLA RIFORMA DEL CATASTO

In coincidenza col prossimo varo della delega per la formazione di un Catasto algoritmico reddituale, ed anche patrimoniale, si moltiplicano segni che sono espressione dei gruppi finanziari e con i quali gli uomini dell'alta finanza cercano di condizionare le scelte del Parlamento sulla tassazione immobiliare. Nelle preferenze di investimento degli italiani, i prodotti finanziari hanno ultimamente, per la prima volta, superato gli investimenti nel mattone. Non assicurare ai risparmiatori un Catasto che, già algoritmico, e quindi con un margine di errore del 30 per cento, accetti le indicazioni dell'alta finanza, creerebbe ulteriore sfiducia nel mattone, ulteriormente scoraggiando gli investimenti delle famiglie in un settore centrale per la rinascita com'è quello delle case.

## INCHIESTA POLEMICA SU "L'ESPRESSO", «NON POTEVANO FARCI COMPLIMENTO MIGLIORE»

«Otto pagine più la copertina della rivista è sicuramente un bel riconoscimento, seppure indiretto, per il lavoro che è stato fatto». È il commento del presidente di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani circa l'articolo inchiesta che il settimanale L'Espresso ha di recente dedicato alla riforma del catasto e dell'edilizia in Italia. Otto pagine a cura del giornalista Stefano Livadiotti, e con all'interno anche un focus «polemico» sull'attività di Confedilizia negli ultimi anni. Il presidente Sfor-



za Fogliani: «L'accusa che ci viene mossa è quella di riuscire a far pagare meno tasse alla proprietà edilizia: siccome lo scopo della nostra organizzazione è proprio questo, è evidentemente un articolo che dà un riconoscimento alla nostra attività».

Ma il presidente dell'associazione non raccoglie la polemica, anzi sottolinea: «Appena ho visto questo articolo, ho disposto che venisse inviato a tutte le 208 sedi provinciali e delegazioni sub provinciali di Confedilizia perché, in pratica, l'accusa che ci viene mossa è quella di riuscire a far pagare meno tasse alla proprietà edilizia: siccome lo scopo della nostra organizzazione è proprio questo, è evidentemente un articolo che dà un riconoscimento dell'attività che la Confedilizia ha svolto e che intende continuare a svolgere, segnalando anche le capacità organizzative e di externalizzazione che hanno le strutture dell'associazione».

## "LA SERVICE TAX? ANCHE A CARICO DEGLI INQUILINI"

# «ADDEBITARLA SOLO AI PROPRIETARI COLPIREBBE IL MERCATO DEGLI AFFITTI»

**Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia. Voi siete a favore della Service Tax, ma tra i nodi ancora da sciogliere c'è da decidere a chi spetterà pagarla. Se a farsi carico di tutto, compresa la tassa sui rifiuti, fossero i proprietari?**

«Si stravolgerebbe il principio alla base della Service tax secondo il quale paga chi usufruisce del servizio. E si colpirebbe il mercato degli affitti, che è già in crisi».

**Quindi come la farebbe la nuova tassa su servizi e immobili?**

«Dovrebbe avere una componente di servizi indivisibili e una sui servizi di raccolta dei rifiuti solidi urbani a carico dell'inquilino. Al pagamento della componente indivisibile dovrebbero concorrere inquilini e proprietari. Un'imposta a due teste come era previsto a suo tempo nel federalismo fiscale del governo Berlusconi modificato dal Parlamento nell'ottobre 2011. Con un'ulteriore modifica: fare in modo che anche gli inquilini non residenti si facciano carico di parte dei servizi indivisibili, come la sicurezza e l'illuminazione».

**Si dirà che lei vuole colpire chi affitta che è la parte debole.**

«Sarebbe una visione ottocentesca. Gli affittuari sono 4,5 milioni e non sono tutti indigenti, soprattutto se non residenti. Pensi solo a un politico che affitta un appartamento a Roma. Tenga conto che quando fu istituita l'Ici nel '92, si prevedeva addirittura che fosse a carico degli inquilini».

**Tornando alla Service tax, diceva che anche gli inquilini, compresi quelli non residenti nell'immobile, dovrebbero concorrere a pagarla...**

«Certo. In Francia, in Germania, in Spagna e in Olanda concorrono a pagarla insieme al proprietario. Nel Regno Unito la tassa è addirittura tutta a carico degli inquilini. In Belgio pagano sulla base del reddito».

**Si è appellato all'Anci affinché non trasformi la Service tax in un'imposta aggiuntiva. Sono i sindaci che frenano?**

«L'Anci si oppone a un vero federalismo competitivo. I Comuni si accordano per alzare le imposte e secondo me servirebbe un intervento dell'Antitrust per impedirlo. Se si vuole il federalismo, come ha scritto il Giornale recentemente, deve essere fatto in modo che convenga abbassare le tasse piuttosto che aumentarle».

**Chi dovrebbe decidere come modulare la Service tax?**

«La legge nazionale deve stabilire i parametri per giudicare chi beneficia dei servizi. Penso a criteri come la vicinanza a scuole e trasporti, lo stato dell'illuminazione. I Sindaci dovrebbe deci-

dere come applicarli e quali categorie esonerare del tutto».

**Anche per la sua proposta servirebbero coperture. Dove le cercherebbe?**

«Noi abbiamo calcolato che incentivando, a costo zero, la locazione degli immobili commerciali, le entrate fiscali potrebbero raddoppiare da otto a 16 miliardi».

**In che modo incentivare?**

«Con la flessibilità contrattuale. Accorciando la durata minima delle locazioni commerciali, che ora è di 12 o 18 anni. Poi ci sono circa 700 mila unità immobiliari non locare perché inagibili. Con la ristrutturazione si attiverebbe un giro di affari di 8 miliardi. Poi servirebbe qualche modifica alla riforma del condominio, soprattutto nella parte che prevede per i lavori comuni la creazione di un fondo pari all'intero costo dell'intervento. Bisognerebbe potere pagare ad avanzamento dei lavori».

**In questi giorni l'unico incentivo all'affitto che circola è un aggravio che riguarda le case sfitte, sulle quali si dovrebbe pagare, oltre all'Imu, anche l'Irpef.**

«Peccato che la gran parte dello sfitto oggi sia involontario. Gli immobili non sono locati perché nessuno li vuole. Assurdo colpire chi già sta pagando il costo della crisi».

**Altre cose che metterebbe nella riforma?**

«Bisogna fare sparire le tasse di scopo che sono come delle addizionali Imu. Poi abolire il tributo ambientale che va alle province. È il 5% dell'Imu. Nessuno ne parla, pochi sanno che esiste, ma le province lo incassano. Cosa ci facciano è un mistero».

Antonio Signorini "Il Giornale" 23/08/2013





## «LA SERVICE TAX SARÀ FEDERALISTA: SINDACI VIRTUOSI, TAGLIATE LE TASSE!»

**Per Corrado Sforza Fogliani, presidente di Confedilizia, la Service tax, la nuova tassa sulla casa che sostituirà l'Imu, è una buona notizia.**

«Così - spiega - la tassazione della casa non sarà più determinata dalla proprietà, ma collegata ai servizi».

**Dunque, non sarà la solita trappola fiscale destinata a colpire i proprietari di case?**

«È una vera rivoluzione che fa cadere una discriminazione ottocentesca. Con la Service tax, infatti, i servizi che gravano sugli abitanti di una casa saranno a carico di tutti i beneficiari, indipendentemente dal titolo secondo il quale l'immobile è occupato. E, dunque, non solo i proprietari, ma anche inquilini, comodatari e usufruttuari dovranno farsi carico della nuova tassa».

**Il problema è che ancora non si sa come sarà veramente concepita e calcolata.**

«Uno schema c'è. Il governo porrà dei paletti massimi per i Comuni, che saranno i veri artefici della Service tax. Saranno loro a decidere se calcolare la tassa sui metri quadri o sulla rendita catastale. In questo modo si apre la via all'unico vero federalismo concepibile, quello competitivo».

**In che senso?**

«I Comuni che saranno in grado di gestire al meglio le loro risorse e di eliminare gli sprechi, imponendo così tasse più basse anche sulla casa, potranno attrarre nella loro orbita nuovi residenti. Insomma, i sindaci si faranno concorrenza per presentare bilanci virtuosi. Si tratta, finalmente, di un vero federalismo, delineato così quale è in tutto il mondo:

invoglierà i cittadini a controllare i conti del Comune e permetterà di mettere a confronto la qualità dei servizi offerti».

**A questo punto, anche le prossime campagne elettorali dei sindaci si baseranno molto sul possibile abbassamento della Service tax?**

«Indubbiamente la Service tax obbligherà i Sindaci a fare scelte precise sul fronte delle spese. Chi riuscirà a essere virtuoso potrà abbassare le tasse: chi, invece, vorrà approfittarne, sarà penalizzato dagli elettori. Anche se, in proposito, sono girate cifre e calcoli fantasmagorici che non trovano a oggi risponidenza nei dati ufficiali».

**Presidente, lei pensa che la Service tax sarà favorevole ai proprietari?**

«È un primo passo nella direzione giusta: bisognerà poi capire come sarà concretamente applicata. Il nemico è il federalismo cooperativo, quello che abbiamo visto sino a ora, sostanzialmente basato su accordi anche taciti tra i Comuni e che ha portato non ad abbassare le tasse, ma solo ad aggiungerne di nuove. Allo scopo, potrebbe considerarsi l'opportunità di chiamare a vigilare sul nascente federalismo la Commissione per la valutazione, la trasparenza e l'integrità delle amministrazioni pubbliche, attribuendole i relativi poteri».

**Come valuta la riduzione del carico fiscale per i locatari che affittano con la cedolare?**

«È un risultato di riguardo: per la prima volta si inverte la tendenza e la locazione non è penalizzata, ma anzi favorita».

**E le case rimaste involontariamente sfitte?**

«Hanno corso un bel rischio. La norma che prevedeva la tassazione del 50% dell'imponibile, contenuta nel decreto e poi saltata, era stata pensata per i fabbricati tenuti volontariamente vuoti, ma era formulata in termini tali che avrebbe colpito anche quelli involontariamente non locati e, addirittura, le seconde case abitate dai proprietari. Subito dopo il Consiglio dei ministri abbiamo segnalato questo paradosso e la necessità di un correttivo immediato al presidente Renato Brunetta, che è intervenuto prontamente e l'intera norma è stata cancellata».

Maddalena Camera "Il Giornale" 3/09/2013

### 10% CONTRIBUENTI PAGA PER PIÙ DEL 50% DELL'INTERO GETTITO

Nelle polemiche sull'IMU occorre fissare alcuni punti fermi, perché non si continui nel gioco degli equivoci. Primo punto fermo: un tributo non è federalista solo perché il suo gettito è destinato agli enti locali. Federalista è un tributo previsto da una fiscalità locale competitiva invece che cooperativa o, addirittura, aggiuntiva. Solo così i contribuenti possono votare camminando, trasferendosi cioè dove meglio si amministra. Secondo punto fermo: la progressività, per non parlare di proposte di piena demagogia egualitaristica, ha una sua connotazione essenziale, come ha detto la Corte costituzionale, che è quella di essere direttamente collegata al reddito e quindi alle imposte reddituali. È come tale inconciliabile, concettualmente e costituzionalmente oltre che praticamente, con un'imposta reale, che prescinde per definizione dal reddito della persona incisa, pena l'inammissibile risultato di un esproprio surrettizio dovuto all'assommarsi di più progressività su diversi tributi. In ogni caso, è bene ricordare — per mettere le cose a posto — che il nostro sistema fiscale è già caratterizzato da una forte progressività: uno studioso come Alberto Bisin ha calcolato che il 10% della popolazione con redditi più elevati contribuisce per più del 50% all'intero gettito delle imposte.



**Banca di Cividale**

*Gruppo Banca Popolare di Cividale*

**Filiale di Belluno**

Piazza Castello, 2 32100 Belluno

Tel. 0437 1850011 fax 0437 292968

E-mail: cdbelluno@civibank.it

# DECRETO-LEGGE ENERGIA, COME CONVERTITO IN LEGGE

Con la legge 3.8.'13, n. 90, è stato convertito il decreto-legge 4.6.'13, n. 63, contenente disposizioni sia in materia di attestato di prestazione energetica sia sulle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e interventi di risparmio energetico

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Rispetto alla formulazione originaria del provvedimento la legge di conversione ha previsto, con riferimento all'attestato di prestazione energetica, l'obbligatorietà di tale attestato anche in caso di "trasferimento di immobili a titolo gratuito". Inoltre, ha stabilito che l'attestazione in questione, riferita a più unità immobiliari, possa essere prodotta a condizione che tali unità abbiano, anche "la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria". Ma in sede di conversione è stata introdotta una novità di ben maggiore rilevanza. Di portata, anzi, dirompente. È stato infatti disposto – testualmente – quanto segue: "L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti". Come giorno per giorno riferito alle Associazioni territoriali, la Confedilizia si è immediatamente attivata per scongiurare l'entrata in vigore della disposizione sopra riportata. E il Governo – a seguito dei reiterati interventi della Confederazione – ha assunto in Senato l'impegno di eliminare la previsione in parola "con il primo provvedimento utile" ma – stante l'andamento dei lavori parlamentari – non ha ancora avuto la possibilità di farlo, mentre la norma è ormai entrata in vigore. Si è quindi posto il problema delle conseguenze dell'entrata in vigore della nuova disposizione e della sua applicazione. Conseguenze sulle quali la Confedilizia si è espressa ben prima dell'entrata in vigore della norma sulla nullità e che di seguito si riportano. Al proposito, è pregiudiziale osservare che la più volte precitata disposizione parla espressamente di "attestato di prestazione energetica" (e non di "attestato di certificazione energetica"). Il riferimento – preciso – è quindi al nuovo attestato per il quale istruzioni sono state fornite dalla Confedilizia alle Associazioni territoriali. Nelle stesse si è fatto presente come (a parere dell'Ufficio

legale della Confedilizia e nonostante l'equivocità e genericità del testo) le disposizioni relative all'attestato di prestazione energetica non siano di immediata applicazione atteso che il nuovo testo di legge prevede l'emanazione di un decreto interministeriale per l'adeguamento del precedente provvedimento sulla documentazione energetica e la fissazione dei criteri e

contenuti obbligatori del nuovo Ape. Sempre nelle stesse note, si è fatto presente che – pur dopo l'emanazione del nuovo provvedimento – si deve ritenere che debbano continuare ad osservarsi le previgenti norme nazionali e regionali. Dal canto suo, il Ministero dello sviluppo economico con circolare n. 12976 del

> CONTINUA A PAG. 6

## LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, ACQUISTO MOBILI, INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E ANTISISMICI DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL DECRETO N. 63/'13 - RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione Irpef)

### Oggetto dell'agevolazione

- \* Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- \* Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- \* Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablaggio edifici ecc.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

\* fino al 31.12.2013 = 96.000 euro \* dall'1.1.2014 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

\* fino al 31.12.2013 = 50% \* dall'1.1.2014 = 36%

### ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione Irpef)

#### Oggetto dell'agevolazione

- \* Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

\* fino al 31.12.2013 = 10.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

\* fino al 31.12.2013 = 50%

### INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione Irpef/Ires)

#### Oggetto dell'agevolazione

- \* Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- \* fino al 31.12.2013 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro

\* dall'1.1.2014 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

\* fino al 31.12.2013 = 65% \* dall'1.1.2014 = 36%

### INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI

(detrazione Irpef/Ires)

#### Oggetto dell'agevolazione

- \* Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- \* fino al 30.6.2014 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000

\* dall'1.7.2014 = 48.000 euro per tutte le tipologie di intervento

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

\* fino al 30.6.2014 = 65% \* dall'1.7.2014 = 36%

### INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef)

#### Oggetto dell'agevolazione

- \* Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità

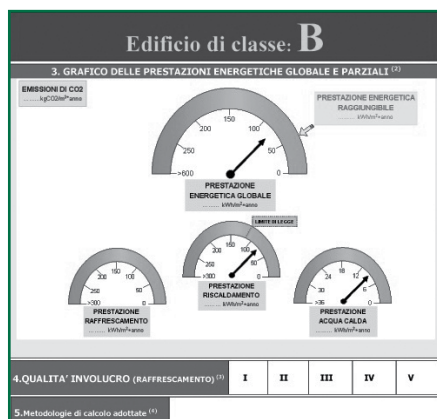
Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

\* fino al 31.12.2013 = 96.000 euro \* dall'1.1.2014 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

\* fino al 31.12.2013 = 65% \* dall'1.1.2014 = 36%

Fonte: CONFEDILIZIA-UFFICIO STUDI



> CONTINUA DA PAG. 5

25.6.'13 ha espresso l'opinione che "fino all'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, fatto salvo nelle Regioni che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni normative in attuazione della direttiva 2002/91/CE in cui, in forza dell'articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, si seguirà ad applicare la normativa regionale in materia". In merito, è peraltro facile osservare che né nella prima fattispecie ("fino all'emanazione dei decreti previsti...") individuata dal Ministero né nella seconda ("applicare la normativa regionale in materia") si può dire rispettata la norma sulla nullità dei contratti di locazione e di compravendita riportata in apertura della presente Circolare, facendo la stessa espresso riferimento al nuovo attestato energetico. In sostanza, fino a che non sarà disponibile – e come ora non può essere – il nuovo attestato – la norma sulla nullità dei contratti non potrà essere rispettata. Attesa la gravità della sanzione prevista (nullità, appunto) la Confedilizia, prima ancora dell'entrata in vigore della norma sulla nullità, ha invitato i locatori – per non correre rischi e dare luogo ad annose situazioni – ad astenersi dallo stipulare contratti di locazione sino a che la norma stessa non sia cancellata, come, ripetersi, da assicurazioni fornite dal Governo.

### **Agevolazioni fiscali**

Il decreto-legge n. 63, come detto, conteneva anche disposizioni in materia di agevolazioni

### **28 settembre FESTA DEL CONDOMINIO**

**Il prossimo 28 settembre si terrà in tutta Italia la tradizionale festa dedicata al mondo condominiale, giunta alla sua decima edizione. Si tratterà di un ulteriore (importante) momento di informazione e di assistenza per i cittadini. Tema della Giornata: «La riforma del condominio a tre mesi dalla sua entrata in vigore».**

zioni fiscali, anch'esse modificate in sede di conversione. Al proposito, si rimanda alla tabella – pubblicata su questo stesso numero del notiziario – predisposta dall'Ufficio Studi della Confedilizia e illustrativa del quadro delle agevolazioni per ristrutturazioni edilizie, acquisto mobili, interventi di risparmio energetico e antisismici come risultante dopo la conversione in legge del decreto n. 63/'13.

### **Scarichi impianti termici**

Come si ricorderà con il decreto sviluppo convertito in legge nel dicembre 2012, era stato riscritto l'art. 9, comma 5 del d.p.r. n. 412/'93, ed era stato previsto che tutti gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari (quindi anche quelli esistenti) dovessero "essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente". Questo, salvo il caso in cui "si installino generatori di calore a gas a condensazione che, per valori di prestazione energetica e di emissioni nei prodotti del-

la combustione, appartengano alla classe ad alta efficienza energetica, più efficiente e meno inquinante", prevista da specifiche norme tecniche ("Uni En 297 e/o Uni En 483 e/o Uni En 15502"). In precedenza l'obbligo in questione scattava solo ricorrendo determinate condizioni (nuova installazione di impianti termici, ristrutturazione di impianti centralizzati ecc.). Ora, con la conversione in legge del decreto energia, si prevede che debbano essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, solo gli impianti termici installati successivamente al 31.8.'13. La nuova disposizione prevede inoltre che sia possibile derogare all'obbligo dello sbocco sul tetto (per le nuove installazioni, si ripete) nei casi in cui: a) si proceda, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in data antecedente al 31.8.'13, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata; b) l'adempiimento dell'obbligo risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale; c) il progettista attesti e asseveri l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco "sopra il colmo del tetto". In questi ultimi casi, è obbligatorio installare generatori di calore a gas che, per valori di prestazione energetica e di emissioni, appartengono alle classi 4 e 5 previste dalle norme UNI EN 297, UNI EN 483 e UNI EN 15502, e posizionare i terminali di tiraggio in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129, e successive integrazioni.



**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA  
PER UN FUTURO SERENO.**

**ASSICURATRICE VALPIAVE,  
FELICI DI TUTELARVI.**

**SOLUZIONI ASSICURATIVE SU MISURA PRESSO LE NOSTRE AGENZIE DI:**

**BELLUNO  
BELLUNO  
TRICHIANA (BL)  
PONTE NELLE ALPI (BL)  
SEDICO (BL)  
PIEVE DI CADORE (BL)  
PIEVE D'ADAGIO (BL)  
FELTRE (BL)  
AGORDO (BL)**

**via V. Veneto n. 115  
via Caffi n. 81  
via Roma n. 15  
piazza Bivio n. 2  
viale Venezia n. 47  
via Cortina n. 43  
via dell'Industria n. 8  
via Peschiera n. 1  
via Carrera n. 9**

**tel. 0437/930038  
tel. 0437/943822  
tel. 0437/555122  
tel. 0437/99345  
tel. 0437/852047  
tel. 0435/30757  
tel. 0437/980278  
tel. 0439/2847  
tel. 0437/640003**