



Beni culturali. Bocciata d'ossigeno con la proroga del regime transitorio Regioni in ritardo sui piani paesaggistici

La tutela del paesaggio non conosce pace. Dopo le polemiche che hanno accompagnato il cammino del regolamento di riorganizzazione del ministero dei Beni culturali - in attesa di diventare operativo - con il quale è stata ridisegnata la direzione generale sul paesaggio, infilandoci anche le belle arti, è dell'ultima ora la nuova proroga del regime transitorio dell'autorizzazione paesaggistica, previsto dall'articolo 159 del codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004). La scadenza di fine giugno è stata fatta, infatti, slittare, con il decreto legge approvato venerdì dal Consiglio dei ministri, al 31 dicembre prossimo. Novità che fa piacere soprattutto a regioni e soprintendenze, che hanno spinto in tal senso. Se, infatti, non ci fosse stato uno spostamento dei

termini, a partire dal primo luglio le soprintendenze sarebbero state chiamate a dare un parere preventivo, obbligatorio e vincolante su ogni progetto relativo a interventi in aree tutelate. E questo fino a quando i piani paesaggistici regionali non saranno adeguati al codice: processo che ancora nessuna regione ha portato a termine. La Calabria, per esempio, è sprovvista di una disciplina ad hoc, ma ha appena siglato l'intesa con il ministero per i Beni e le attività culturali per avviare la copianificazione. Altrettanto hanno fatto Puglia, Umbria, Liguria, Veneto e Campania. In Lombardia è in vigore il Piano territoriale paesaggistico regionale (P.T.P.R.) del 2001, aggiornato lo scorso anno e di cui è previsto l'adeguamento in tempi brevi,

LA NORMA RINVIATA

Il codice
A prevedere il regime transitorio sull'autorizzazione paesaggistica è l'articolo 159 del codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004), che nella parte terza si occupa di tutela del paesaggio. La norma è stata introdotta dal decreto legislativo 63/2008 e subito dopo modificata dalla legge 129/2008, di conversione del decreto legge 97/2008. Il regime transitorio sarebbe dovuto scadere il 31 dicembre 2008

Le proroghe
Il decreto legge 207/2008 ha spostato il termine del 31 dicembre 2008 al 30 giugno 2009, scadenza che ora viene fatta slittare al 31 dicembre 2009

mentre nel Lazio le nuove norme, adottate nel 2007, attendono l'approvazione definitiva. La tutela in Toscana sarà affidata al piano che dovrebbe entrare in vigore quest'anno, mentre in Sardegna si tengono le ultime riunioni a livello di Conferenze territoriali sul paesaggio per arrivare alla riforma del piano regionale. La proroga darà, inoltre, più fiato alle regioni per fare ordine nelle sub-deleghe, sempre in materia di paesaggio, agli enti locali: si tratta di verificare se comuni e province sono in linea con i criteri fissati dal codice dei beni culturali. In altre parole, se si sono dotati di una struttura in grado di valutare tecnicamente gli interventi in aree vincolate e se hanno differenziato le attività di tutela paesaggistica da quelle in materia urbanistico-edilizia.

In caso contrario, la competenza sulle autorizzazioni paesaggistiche passerà alle regioni, che però, si trovano ancora nella fase di verifica. Le situazioni più critiche si trovano dove i comuni sono più numerosi, come in Lombardia e Piemonte. Nel primo caso, sui 1.546 municipi totali, sono stati circa 1.200 a rispondere e, di questi, circa il 60% si è dichiarato adeguato. In Piemonte, invece, il monitoraggio ha segnalato 174 Comuni (su 1208) idonei (molti in forma associata, così come lo stesso codice prevede). Dei 399 enti che hanno risposto in Veneto (su 581), solo 85 hanno dichiarato di avere i requisiti. In Puglia si salva il 25% delle amministrazioni comunali, in Campania si sale al 55%, per ridiscendere in Molise e Basilicata a meno del 10 per cento. Fanno eccezione la Toscana, dove tutti i Comuni risultano in regola, e la Calabria, che invece in materia di paesaggio ha delegato le province.

A. Che.
F. Na.

Lunedì 29 Giugno 2009

Sviluppo e solidarietà. Una ricerca: il 41% dei cittadini dice di sapere poco o nulla sui temi della rassegna Milanesi disinformati sull'Expo La maggioranza però resta convinta che porterà lavoro e benefici

MILANO
La maggioranza dei cittadini milanesi risulta disinformata sui temi legati all'Expo del 2015. Lo rileva l'indagine Exponiti, presentata ieri dal sindaco Letizia Moratti e dall'amministratore delegato di Expo 2015 Spa Lucio Stanca. Il 41% degli intervistati afferma di sapere poco o nulla sui contenuti dell'Expo e quasi il 24% «così così». C'è in-

IL DIBATTITO
Stanca: «Il futuro dell'area? Prematuro decidere ora, non ci sarà nessuna cattedrale nel deserto» - La Moratti: «È uno strumento anticrisi»

vece convinzione sul fatto che l'evento rivelerà uno strumento positivo per la città (77%), specie se porterà lavoro, verde e miglioramenti nella mobilità. Il sondaggio lanciato lo scorso 25 maggio è durato un mese e ha permesso di ascoltare la voce di 16.593 milanesi via internet o con i ragazzi di Exponiti che hanno percorso le vie del capoluogo lombardo. «A fronte di un terzo di intervistati che ha detto di essere informati sull'Expo - osserva Stanca - non mi sorpren-

de che oltre il 50% non sia informata a sufficienza: questo richiederà un grande sforzo di comunicazione da parte nostra, che avverrà attraverso cose concrete e realizzazioni, oltre che con i mezzi che gli stessi intervistati ci hanno suggerito, ovvero principalmente internet, televisione e stampa». Stanca si dice soddisfatto perché «quasi l'80% non ha assolutamente dubbi sul fatto che l'Expo per Milano sarà un fatto positivo. Partire con questo patrimonio di condivisione ci dà fiducia per il futuro». I cittadini, aggiunge Stanca, «ci esortano a non sprecare il denaro pubblico e questo sarà il nostro obiettivo. Siamo molto impegnati per evitare di sprecare soldi pubblici». Alla domanda su che cosa sperano l'Expo porti a Milano, il 23% degli interpellati risponde più lavoro («hanno capito che è uno strumento anticrisi» afferma il sindaco), il 17% più verde, l'11% più trasporti e il 10% più infrastrutture. Per il programma di eventi, la richiesta si concentra su quelli artistico-culturali (31%) e su quelli musicali (26%). Sul futuro dell'area, infine, la città si divide in tre: divertimento (parchi tematici o stadi per concerti), housing sociale-servizi pubblici e verde si sono spartiti

le risposte con circa il 22% a testa. Per il sindaco e anche per Stanca «è assolutamente prematura una scelta oggi su quale debba essere la destinazione dell'area Expo dopo la chiusura dell'evento. «Lasciamoci tempo e flessibilità per il futuro; è importante lasciarsi opzioni aperte» dice Stanca. L'a.d. assicura che «non ci sarà nessuna cattedrale nel deserto, lasceremo delle opere funzionali al miglioramento della città e del territorio». Anche il sindaco non ha fretta di decidere circa la destinazione post-Expo del sito che ospiterà l'evento (l'area è attigua all'attuale polo esterno della Fiera): «Non dobbiamo scegliere oggi - dice la Moratti - Ci sono varie opzioni possibili. Puntiamo ad avere una grande flessibilità per una soluzione che sarà coerente con lo sviluppo della città». Stanca infine nega che la società Expo 2015 si stia trasferendo a Palazzo Reale prima del via libera da parte del Consiglio comunale: «Non ci stiamo ancora trasferendo. E poi in quella sede ci saranno solo coloro che hanno compiti di rappresentanza, io rimango negli uffici di adesso».



M.Mor. Milano. Il sindaco Letizia Moratti (a sinistra), con l'amministratore delegato di Expo 2015 Spa, Lucio Stanca

Successo per l'iniziativa lanciata dal cardinale Tettamanzi Raccolti cinque milioni per le famiglie in difficoltà

MILANO
Ha raccolto finora quasi 4,7 milioni il Fondo famiglia lavoro lanciato dal cardinal Dionigi Tettamanzi nella notte di Natale con un milione di euro messo a disposizione della curia milanese. L'obiettivo era aiutare le famiglie più bisognose, mentre la crisi finanziaria del 2008-2009 incominciava a colpire l'economia reale. I redditi più a rischio. Mirato alla famiglia e a chi ha perso il lavoro, il Fondo ha visto convergere grosse donazioni, l'aiuto dei singoli, delle comunità parrocchiali. «Il Fondo lanciato dal cardinal Tettamanzi è una provocazione trasversale alle cinque mila che hanno difficoltà a dialogare fra loro», ha detto il sociologo Aldo Bonomi nel dibattito che ha accompagnato ieri al Centro congressi della Fondazione Cariplo la discussione sui risultati fin qui raggiunti e la presentazione del libro del cardinal Tettamanzi che racconta i generosi obiettivi e spirito del Fondo, e intitolato «Non c'è futuro senza solidarietà. La crisi economica e l'aiuto della Chiesa». Nell'analisi di Bonomi, dalla Milano della borghesia dei Falck e dei Pirelli e di tanti altri si è passati a una realtà concentrata, che parte da un cuore finanziario e direzionale per arrivare alla forte presenza industriale pe-

demontana. Sono mondi spesso vivaci, ma in parte isolati. «L'iniziativa dimostra che il solidarismo lombardo non è scomparso», ha concluso Bonomi. Grossa la cifra raccolta, quintuplicando il fondo iniziale della Curia milanese, certamente limitati i contributi che è stato possibile dare a 1.087 famiglie su 2.061 che hanno fatto richiesta ricevendo in media 2.500 euro a famiglia. Maschi al 73%, coniugati o comunque padri di famiglia al 66%, per oltre un terzo di età compresa fra i 41 e i 50 anni, divisi a metà tra italiani e stranieri residenti, a farsi avanti sono stati a grande maggioranza i neo disoccupati: problema principale, il pagamento del mutuo o dell'affitto, ma spesso anche delle utenze e del cibo. «Il Fondo funziona grazie all'impegno dei 495 volontari della Caritas e dei circoli Aci distribuiti capillarmente su tutto il territorio diocesano», ha detto mons. Luigi Testore, responsabile del Fondo. Finora è stato distribuito il 60% delle risorse raccolte, che hanno visto un contributo sostanzioso, pari al 22% del totale, della Fondazione Cariplo. «Il cardinale è un lombardo, un brioso, uno di noi, un uomo concreto», ha detto Giuseppe Guzzetti, presidente della Fondazione, intervenendo nel dibattito introdotto e moderato

dal direttore del Sole 24 Ore, Gianni Riotta. Per Guzzetti i concetti attorno ai quali l'«iniziativa» ha strutturato le sue riflessioni vedono una fusione di giustizia e sobrietà capaci di generare nuova solidarietà. Tettamanzi che non era presente, ma aveva partecipato nella serata del lunedì a una discussione sul suo libro organizzata dall'Ape, l'Associazione per il progresso economico.

IL PROGETTO
Aiutate oltre 1.100 persone con i redditi azzerati dalla perdita del lavoro
Il ruolo chiave della Fondazione Cariplo

Una studentessa ventunenne, Valentina Rotondi, ha letto la lunga lettera che inviò al cardinale e che ha dato il titolo al libro. Del libro e delle idee che animano l'attività sociale della comunità cattolica milanese ha parlato ieri il vescovo ausiliario Carlo Maria Redelli, ricordando come una risposta comunitaria ai problemi più gravi possa registrare, pur nei limiti delle risorse, successi notevoli come quello del Fondo milanese.

Mercoledì 1 Luglio 2009



Immobili. Da oggi il documento diventa obbligatorio in tutta Italia - Norme modificate in Lombardia

Compravendite con «Ace»

Senza attestato di certificazione energetica multe fino a 20mila euro

Angelo Busani

Sanzione pecuniaria da 5mila a 20mila euro per il venditore che non allega al rogito di compravendita di un edificio sito in Lombardia l'attestato di certificazione energetica (Ace) è obbligo del notaio di notificare all'organismo regionale di accreditamento la stipula di rogiti privi di Ace. Lo stabilisce la legge della Regione Lombardia n. 10 del 29 giugno 2009, pubblicata sul Bollettino ufficiale lombardo 20 giugno, in vigore da oggi.

Se dunque dal 1° luglio 2009 in tutta Italia occorre osservare le disposizioni della legge statale sulla "dotazione" dei fabbricati con l'attestato di qualificazione energetica (Age), facilmente derogabile con una clausola contrattuale ad hoc (a meno che si tratti di edifici di recente costruzione), per i fabbricati ubicati in Regioni che hanno emanato proprie disposizioni in materia occorre seguire la disciplina della Regione.

Norme invasive

È la prima volta, nella storia della contrattazione immobiliare, che una regola derivante da norme locali assume una presenza così "invasiva": nei contratti è pur vero che le fonti del diritto di provenienza non statale hanno sempre dispiegato incidenza nella contrattazione (si pensi a regolamenti edilizi, bandi per l'assegnazione di alloggi, previsioni dei piani urbanistici, eccetera), ma si è sempre trattato di un'influenza riflessa.

Ora invece il legislatore regionale scende direttamente nel campo della contrattazione immobiliare: appare inevitabile che gli interpreti si dividano tra coloro che considerano questo dispiegamento di influenza sul comportamento contrattuale una naturale conseguenza della potestà legislativa regionale in tema di certificazione energetica, e coloro che invece riterranno indebito questo intervento per sconfinamento nel perimetro dell'"ordinamento civile", quindi in una materia che la Costituzione riserva alla esclusiva competenza legislativa statale.

Attenzioni pratiche

Anche le considerazioni pratiche non sono da sottovalutare. Innanzitutto ci sono le questioni provocate dalla doppia velocità che si determina tra le Regioni attive nel campo della legislazione energetica e quelle invece che restano inerti. Poi va considerato che la nuova disciplina re-

gionale lombarda vale per i contratti aventi ad oggetto gli edifici siti in Lombardia, ma non - ad esempio - per l'attività contrattuale svolta in Lombardia su immobili altrove ubicati; né vale per l'attività contrattuale di cittadini lombardi svolta con riferimento a immobili non lombardi. Le norme lombarde andranno però rispettate per tutti i rogiti stipulati dentro o fuori dalla Lombardia - che hanno ad oggetto immobili lombardi.

A una prima lettura, però, è automatico pensare alle perplessità che si avranno nel momento in cui, ad esempio, un siciliano riceve una sanzione lombarda per avere stipulato a Bari un contratto avente a oggetto un appartamento a Como. E occorrerà verificare quanto un notaio con sede in Campania si riterrà obbligato ad un adempimento imposto dalle norme della Lombardia.

Punti in sospeso

Altro aspetto da indagare è il conflitto che si può determinare tra la norma che impone al notaio di non rifiutare la prestazione della propria opera professionale (a meno che l'atto richiesto sia manifestamente proibito dalla legge) e quella in commento che, a pena di sanzione pecuniaria per il venditore, obbliga all'allegazione dell'«Ace». Se manca l'«Ace» ma i contraenti vogliono ugualmente procedere alla stipula (si pensi a un caso di somma urgenza), quale delle due esigenze sarà da considerare prevalente? Gli organismi dirigenti notarili, con una circolare del «Comitato regionale notarile lombardo» diffusa ieri (protocollo 11) hanno voluto «richiamare l'attenzione» sull'opportunità di un «comportamento uniforme», ritenendo «doverosa» l'applicazione delle norme regionali. In sostanza, potrebbero esserci i rilievi deontologici per chi non si adegua.

Infine, bisogna interrogarsi sul concorso nella sanzione: se è vero che la norma lombarda concerne «alienante a titolo oneroso» è pur vero che, nel campo delle violazioni amministrative, vale il principio secondo cui «quando più persone concorrono in una violazione amministrativa, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta, salvo che sia diversamente stabilito dalla legge» (articolo 5, legge 689/1981). È lecito chiedersi se la legge regionale, quando addossa la sanzione al venditore, metta veramente al riparo acquirente e notaio.

Come si applica la legge in Italia

Il debutto

Da oggi 1° luglio, chi vende un immobile deve disporre di un documento che attesti il rendimento energetico dell'appartamento o della villetta

La «certificazione energetica»

In Lombardia, Liguria ed Emilia-Romagna, il documento si chiamerà «certificazione energetica», predisposta secondo le norme regionali (il decreto della giunta 22 dicembre 2008 n. 8/8745, per la Lombardia; il regolamento 22 gennaio 2009 n. 1 per la Liguria; la deliberazione dell'assemblea legislativa 4 marzo 2008 n. 156, per l'Emilia-Romagna)

Regioni senza norme attuative

In altre regioni - come Piemonte, Valle d'Aosta, che hanno la legge regionale, ma non ancora le norme attuative - per la redazione dell'attestato si ricorrerà alla «qualificazione energetica»: un documento sostitutivo da compilare sul modello di quello previsto per la detrazione fiscale del 55% sul

risparmio energetico

L'obbligo

Al di là delle qualificazioni i cittadini hanno un problema pratico che non riguarda tanto le modalità di compilazione dell'attestato, quanto la necessità di allegarlo o meno al rogito notarile. A livello nazionale quest'obbligo è stato cancellato dalla legge 133/2008

Il dubbio

Cosa fare di fronte alle norme regionali che ancora prevedono l'obbligo di allegazione? Uno studio del Consiglio nazionale del notariato - richiamato dal più recente studio 334/2009, datato 17 giugno 2009 - ha affermato che non sarebbe di Stato, decretare che la certificazione/qualificazione sia allegata al rogito. Tuttavia la disciplina locale va applicata fino a che non sia dichiarata incostituzionale; i notai dovrebbero pretendere che, nelle regioni in cui l'attestato è obbligatorio, sia reso effettivamente disponibile

Il rischio di sanzioni si estende anche all'acquirente

Alle regioni un potere inedito

Guglielmo Saporito

Le regioni possono prevedere sanzioni a corredo delle norme che rientrano nella loro competenza. Questo è il motivo per il quale l'articolo 1 della legge regionale 10/2009 della Lombardia sulla certificazione energetica pone seri problemi alle categorie professionali e a chi immette sul mercato immobili (in vendita o in locazione).

La Regione Lombardia impone l'obbligo di allegare il certificato grazie ad un collegamento con un sistema informatico finalizzato a controllare i consumi energetici. Non vi è quindi un'invasione delle competenze in materia di diritto privato (obbligando il venditore alla consegna del certificato all'acquirente), bensì il varo di un sistema di controlli sul bene-energia ed indirettamente sul territorio, sistema che rientra tra le funzioni

proprie della Regione. Su questo presupposto, la legge regionale 10/2009 ha un contenuto sanzionatorio ancor più rilevante di quanto può apparire a prima lettura: l'obbligo di dotarsi di certificazione energetica non si limita a sorgere nel momento della compravendita o della stipula di una locazione, ma si prolunga. L'obbligo infatti non riguarda la stipula del contratto, bensì le caratteristiche del bene. Vi è quindi una sanzione a

carico dell'alienante che non correda la stipula dell'attestato energetico, ma vi è anche il rischio di sanzioni successive (sull'acquirente) connesse alla formazione del catasto dell'efficienza energetica.

È anche previsto uno specifico soggetto accertatore (la Spa Cestec) che potrà scorrere tutti i contratti di trasferimento e locazione (ad esempio, presso gli uffici del registro) e attivare i procedimenti di accertamento e riscossione. Anche per gli edifici nuovi o da ristrutturare emergono sanzioni collegate alla certificazione energetica: errori nell'attribuzione della classe di efficienza provocano sanzioni per certificatore, progettista e direttore lavori. Sanzioni cui fa seguito l'obbligo di adeguare l'intervento ai requisiti minimi di legge.

I PIÙ LETTI

- 1) La manovra d'estate www.ilsole24ore.com/norme
- 2) Affitto troppo basso? A deciderlo è il Fisco
- 3) Via al maxi-archivio del Dna
- 4) Ecco la guida per compilare il modello Unico 2009

Tre soluzioni a confronto

Emilia Romagna

La legge approvata definitivamente prevede ampliamenti del 20% (tetto massimo 70 mq) di edifici fino a 350 mq. È permesso sopraelevare. Se il miglioramento energetico riguarda l'intero edificio, l'incremento di cubatura può arrivare al 35% (massimo 130 mq). Le superfici condonate vanno sottratte dal calcolo. Non è possibile cumulare il bonus con cubature residue già esistenti

Veneto

Il via libera definitivo è atteso oggi. Possibili alcune modifiche fra cui l'esclusione dei centri storici e l'intervento sostitutivo in caso di inerzia degli enti locali nell'individuare le zone fuori dal piano casa.

Lombardia

Il disegno di legge sarà esaminato in Commissione territoriale oggi e domani. L'approvazione slitta alla prossima settimana

Il dibattito



Le idee di architetti e agenti

In Lombardia prosegue da mesi il dibattito su pro e contro della certificazione energetica delle case acquistate dopo il 1° luglio. Il 24 giugno il dorso Lombardia ha ospitato gli interventi di Ferruccio Favaron, presidente della consulta lombarda degli architetti, e Guido Lodigiani, direttore dell'Ufficio studi Gabetti. Favaron sostiene che si tratta di una grande occasione per chi è coinvolto nel piano di progettazione edilizia (in primis gli architetti). Lodigiani indica come esempio di successo da seguire gli incentivi per le ristrutturazioni edilizie

Dopo Toscana, Umbria e Bolzano

Emilia-Romagna, il piano casa taglia il traguardo

Bianca Lucia Mazzel

La terza legge regionale sul piano casa ha tagliato il traguardo. Il Consiglio dell'Emilia-Romagna ha approvato ieri il provvedimento che recepisce l'intesa Stato-Regioni, dopo Toscana, Umbria e provincia autonoma di Bolzano. Un bilancio ancora scarso, visto che è scaduto ieri il termine di tre mesi fissato dall'intesa. Oggi però è previsto il via libera del Veneto, mentre in Lombardia la Commissione territorio avvia l'esame del Ddl varato dalla Giunta.

Le misure sul piano casa dell'Emilia-Romagna si inseriscono in una legge di più ampio respiro sulla riqualificazione del territorio. È possibile ampliare del 20% gli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009, con superficie fino a 350 metri quadrati. L'incremento non può superare 170 mq e va realizzato garantendo l'applicazione dei requisiti energetici regionali fissati dalla delibera 156/2008. Ammesse le sopraelevazioni. Per realizzare ogni intervento bisogna però valutare la sicurezza dell'opera. E, se necessario, effettuare l'adeguamento sismico dell'intera costruzione.

Bonus volumetrici più alti (fino al 35% della superficie e non oltre i 130 mq) sono concessi se il raggiungimento dei requisiti energetici non riguarda solo l'ampliamento ma l'intero edificio o se, nei comuni classificati a media sismicità, si provvede all'adeguamento sismico di tutta la struttura. Per demolizioni e ricostruzioni l'aumento volumetrico è del 35%; può arrivare al 50% se sono abbattuti immobili incongrui o collocati in aree tutelate delocalizzati in altre zone. Ammessi anche edifici con unità non residenziali che non

superano il 30% del totale. Necessario raggiungere un livello di prestazione energetica superiore del 25% a quello previsto dalle norme regionali. La legge esclude i centri storici (i comuni possono decidere altre esenzioni entro 60 giorni), le aree tutelate e vieta la modifica della destinazione d'uso.

Queste misure valgono fino al 31 dicembre 2010: ma, per rendere strutturale il sistema degli incentivi alla qualità energetica e alla sicurezza, l'Emilia stabilisce che i comuni con la pianificazione ordinaria, possono prevedere premi volumetrici per il residenziale e non.

In Veneto, salvo sorpresa, il Consiglio con l'ultimo si introdurrà alcune modifiche d'intesa con l'opposizione. Ovvero l'esclusione dei centri storici, l'inserimento dell'intervento sostitutivo della regione in caso di inerzia dei comuni nel delimitare le zone dove il piano casa non si applica e l'aumento al 50% (il ddl varato dalla giunta prevede il 40%) del bonus volumetrico per le demolizioni e ricostruzioni con l'utilizzo di fonti rinnovabili o edilizia sostenibile.

Resta la possibilità di ampliare del 20% tutti gli edifici (anche i non residenziali). Unica tra i provvedimenti regionali, la legge del Veneto consente di realizzare gli incrementi anche lontano dalla struttura principale. Per le demolizioni e ricostruzioni il bonus volumetrico è del 30% e riguarda gli edifici anche non abitativi anteriori al 1989. A parte l'incremento del 40% (o 50% se passano le modifiche), nessuno dei premi di cubature è condizionato al rispetto di particolari requisiti energetici o ambientali.

RECEPITO SOLO IN TRE REGIONI «ROSSE»

Il piano casa (del popolo)

È un risultato imbarazzante per il centro-destra quello che vede, al fischio di fine dei tempi regolamentari della partita sul piano casa, le regioni "rosse" vincere tre a zero. Alla scadenza del 30 giugno, infatti, a dispetto di quanto annunciato dal presidente del Consiglio appena venti giorni fa, soltanto Toscana, Umbria ed Emilia Romagna hanno approvato una legge che recepisce le misure di rilancio dell'edilizia abitativa volute da Silvio Berlusconi. È vero che, al primo minuto dei tempi supplementari, cioè oggi, è probabile che già il Veneto accorri le distanze. E che nei giorni prossimi si aggiunga al gruppo dei virtuosi anche la Lombardia. Viene smentita, però, la volontà di frenare i provvedimenti del governo da parte dei governatori di centro-sinistra. Per non parlare del ritardo del governo che avrebbe dovuto varare il 10 aprile il Dd sul piano casa.

Diversa è l'analisi dei contenuti. Mentre le grandi regioni del Nord amministrata da Pdl e Lega hanno seguito la deregulation voluta da Berlusconi, semmai ampliandola, le regioni rosse hanno messo vari paletti "a difesa del territorio". Punti di vista diversi e pienamente legittimi.



Agevolazioni. In aumento la richiesta di detrazioni fiscali, con positivi effetti anche sull'emersione del «sommerso»

Interventi ad alto gradimento

Tra ristrutturazioni e risparmio energetico oltre 630mila iniziative nel 2008

Cristiano Dell'Oste

«Tra ristrutturazioni e risparmio energetico, l'anno scorso più di 630mila interventi hanno beneficiato degli sconti del Fisco. Un volume di detrazioni imponente, che ha permesso a moltissimi contribuenti di alleggerire il carico delle spese per i piccoli e grandi lavori di casa: da quelli agevolati al 36% (come la manutenzione straordinaria di un appartamento) a quelli che beneficiano del 55% (come la sostituzione della caldaia o il montaggio di pannelli solari).

A queste due detrazioni fiscali - il 36% e il 55% - è dedicato questo Dossier sul «Lavori in casa», che analizza anche le altre agevolazioni legate agli interventi di ristrutturazione, come l'Iva al 10% e lo sconto fiscale del 20% sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici. Il tutto senza trascurare le ultime novità normative: dalle leggi regionali sul piano casa

Detrazioni gemelle

La detrazione del 36% è ormai radicata nelle abitudini dei contribuenti, stando alle comunicazioni di inizio lavori al centro operativo dell'agenzia delle Entrate, che negli ultimi dieci anni hanno registrato un costante incremento, fino ad arrivare a quota 391mi-

la nel 2008. Certo, un gran numero di lavori vengono ancora effettuati in nero, come rilevano periodicamente le inchieste della Guardia di finanza. Ma è innegabile che lo sconto fiscale abbia incentivato moltissime famiglie a chiedere la fattura, portando alla luce una bella fetta dell'irregolarità presente nel settore dell'edilizia.

Molto più accidentato, invece, il cammino della detrazione del 55%, riservata ai lavori di risparmio energetico. Istituita con la finanziaria 2007, questa agevolazione sembrava destinata a cambiare volto lo scorso autunno, quando il ministro dell'Economia, Giulio Tremonti, aveva ipotizzato un meccanismo a prestazione. Non più una detrazione per tutti, insomma, ma solo per chi la chiedeva per primo e solo fino all'esaurimento di un plafond ben definito.

Alla fine tutto è rimasto come prima, perché al momento di convertire in legge il decreto anticrisi si è preferito lasciare pressoché immutate le regole. Ma nel frattempo era scattata la corsa al bonifico, e moltissimi contribuenti si erano affrettati a concludere i lavori entro dicembre 2008. Con il risultato che l'anno scorso, secondo i dati preliminari dell'Enea, sono stati eseguiti quasi 240mila interventi «verdi», più del doppio del 2007.

Aspettando le Regioni

Confermata fino al 31 dicembre 2010 la detrazione del 55%, il maggiore elemento di incertezza è oggi rappresentato dal piano casa, annunciato a marzo dal presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, e non ancora operativo. Siglando l'intesa del 1° aprile con il governo, le Regioni si sono impegnate ad adottare entro il 30 giugno le norme locali per disciplinare la possibilità di ampliare la propria abitazione (o eventualmente di demolirla e ricostruirla con un premio di volumetria). Alla vigilia della scadenza, però, le leggi vigenti restano pochissime, e in alcuni casi non sono ancora stati messi a punto neppure i disegni di legge. E anche il decreto legge di semplificazione delle procedure edilizie - che avrebbe dovuto essere varato dal governo entro il 10 aprile - è rimasto bloccato alla conferenza Stato-Regioni. L'impressione è che alla fine le leggi arriveranno, ma bisognerà pazientare ancora qualche mese, tenendo conto anche dell'esigenza di varare i regolamenti attuativi. Così che forse, al momento di aprire i cantieri, la stagione ideale per i lavori sarà passata.

I punti «cardine»

391.000

LE RISTRUTTURAZIONI

Nel 2008 sono state quasi 400mila le comunicazioni di inizio lavori per il 36% inviate al Centro operativo di Pescara dell'agenzia delle Entrate. Dieci anni prima, nel 1998, erano state solo 240mila. L'anno record, comunque, è stato il 2007 con 402mila comunicazioni. La regione in cui nel 2008 sono stati avviati più cantieri agevolati è la Lombardia (88mila comunicazioni) seguita dall'Emilia Romagna (62mila). Ultimo il Molise, con circa 900 comunicazioni.

20%

IL BONUS SUI MOBILI

Per i contribuenti che dal 1° luglio 2008 hanno iniziato interventi di recupero edilizio su singole unità immobiliari residenziali che beneficiano della detrazione del 36% è stata prevista una detrazione Ipef pari al 20% delle spese sostenute e documentate per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici ad alta efficienza energetica, apparecchi televisivi e computer (esclusi frigo e congelatori). Un bonus in più che si aggiunge a quello per la ristrutturazione delle abitazioni.

240.000

I LAVORI «VERDI»

La detrazione del 55% sugli interventi per il risparmio energetico l'anno scorso ha registrato un vero e proprio boom. I lavori agevolati - secondo i dati preliminari dell'Enea - sono più che raddoppiati rispetto al 2007, quando erano stati 106mila. Un risultato frutto del gradimento della detrazione, ma anche della paura di perdere il bonus a dicembre del 2008 (quando si pensava che l'agevolazione potesse saltare in tutto o in parte nel 2009) moltissimi contribuenti si sono affrettati a inviare la documentazione.

12

I TESTI REGIONALI

Le Regioni si sono attivate per disciplinare gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione delle abitazioni, così come previsto dall'intesa con il governo sul piano casa. Al momento ci sono solo due leggi approvate (Toscana e Provincia di Bolzano) mentre altre dieci giunte regionali (Basilicata, Campania, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Piemonte, Sicilia, Umbria, Valle d'Aosta e Veneto) hanno varato i disegni di legge ora all'esame dei consigli regionali.

Saverio Fassati

«Certificazione sì o no? Mancano due giorni all'entrata in vigore dell'obbligo di dotare tutti gli immobili compravenduti di un documento che ne attesti lo «stato di salute» energetico. Di fatto, però, non si sa bene come farla né, soprattutto, cosa succede quando la certificazione non c'è. E la questione non è solo giuridica: chi compra ha diritto di sapere quanto può spendere e risparmiare in energia e non è giusto che immobili e ditte in concorrenza vengano venduti allo stesso prezzo.

Niente panico, comunque: noi ci siamo già attrezzati con un pacchetto di regole per affrontare la situazione. E per chi vorrà avere il documento basterà rivolgersi ai tecnici abilitati, eventualmente iscritti a un elenco, (ingegneri, architetti, geometri, periti industriali e, secondo l'agenzia delle Entrate, anche dottori agronomi, dottori forestali e periti agrari): i tempi medi sono di una settimana. E se gli edifici comunali decidessero di ottenere una certificazione per tutto l'edilizio, tutti risparmierebbero parecchio (si veda anche il «Sole-24 Ore» del 1° e 8 giugno).

La certificazione è un tassello importante della politica di risparmio energetico decisa dall'Unione europea e perseguita, almeno fino all'anno scorso, anche dall'Italia. Il guaio è che la legge 132/2008 ha modificato il Dlg 192/2005, cancellando l'obbligo di allegare la certificazione al rogito (pena la nullità della compravendita). Con la conseguenza che oggi la normativa italiana risulta in contrasto con la direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico, che impone la consegna dell'attestato energetico alla consegna dell'immobile, sia che venga venduto, sia che venga locato.

In attesa che venga sciolto il nodo del contrasto con le regole europee, però, bisogna capire come affrontare la scadenza del 1° luglio, data a partire dalla quale - come si diceva - gli immobili compravenduti dovranno essere dotati della certificazione. A essere interessati dai nuovi regolamenti saranno circa 600mila compravendite all'anno, tra abitative e non.

In ogni caso, se sono stati effettuati lavori di risparmio energetico, la certificazione (il cui obbligo scattava dal 2007) era ed è una condizione indispensabile per beneficiare della detrazione dall'Irpef del 55% delle spese. Quindi, considerando che chi compra un appartamento «eredita» le annun-

tilità di detrazione rimaste, l'acquirente ha tutto l'interesse a farsi consegnare la certificazione.

«Anche ricordato che la «certificazione energetica» avrebbe dovuto essere definita dalle linee guida del Governo ma che il provvedimento è ancora bloccato anche se alcune Regioni hanno dettato le loro regole, a volte restrittive o addirittura con obblighi superati dalla nuova legislazione nazionale (si veda alla sesta pagina del Dossier).

Proprio su questo problema della presenza più o meno obbligatoria della certificazione al momento della compravendita il Notariato ha predisposto una «guida» per i professionisti che viene diffusa in questi giorni. Qui, in sostanza, si indica l'esistenza di un «obbligo di informazione» del venditore nei confronti dell'acquirente; l'attestato, secondo i notai, può anche essere fatto dopo il rogito e a carico del venditore. In ogni caso, però, il fatto dopo il rogito è a carico del compratore.

QUESTIONI SOSPESSE

Restano ancora molti dubbi sull'obbligo - in vigore dal 1° luglio - di dotare dell'attestato energetico tutti gli edifici venduti

La mancata informazione sull'esistenza o meno dell'attestato, però, può configurare un danno ed essere fonte di responsabilità civile del venditore nei confronti dell'acquirente. E a dire il vero c'è anche dell'altro: il compratore ha tutto l'interesse ad avere un'attestato energetico perché, in termini di risparmio energetico, ogni anno questo si concretizza in parecchie centinaia di euro a seconda della «classe energetica» di appartenenza.

Resta un ultimo problema. Che fare in quelle Regioni che hanno disciplinato con proprie regole la certificazione energetica, magari imponendone l'allegazione? Su questo punto le linee guida del Notariato non sono esplicite, ma due studi precedenti suggerivano ai professionisti di rispettare le norme locali. Anche per evitare di innescare eventuali contenziosi con le Regioni che prevedono sanzioni amministrative in caso di mancato adempimento.

DOSSIER A CURA DI
Cristiano Dell'Oste
IN COLLABORAZIONE
Roscilla Cadeo

SPECIALE ONLINE

com

NON SOLO FISCO

Domani il videoforum con i quesiti dei lettori

Nella giornata di oggi, lunedì, i lettori potranno inviare le proprie domande sui temi del Dossier all'indirizzo email ristrutturazioni@ilssole24ore.com. Gli esperti di Assimpredifit Ancel risponderanno ai quesiti di interesse generale e le risposte saranno pubblicate a partire da domani, martedì, sul sito del Sole 24 Ore. Sempre domani, dalle 16, sarà online il videoforum sui lavori in casa.

www.ilssole24ore.com



Il 36 per cento ASPETTI PROCEDURALI

IN SETTE PASSI LE REGOLE DA SEGUIRE

1 La comunicazione

Per beneficiare della detrazione del 36%, prima dell'inizio dei lavori bisogna inviare la comunicazione di inizio lavori all'agenzia delle Entrate. Il modello è disponibile negli uffici locali dell'Agenzia o sul sito www.agenziaentrate.gov.it la comunicazione va inviata a: Agenzia delle Entrate - Centro operativo di Pescara, via Rio Sparto, 21-65129 Pescara.



2 I documenti da allegare

Alla comunicazione devono essere allegati i documenti indicati di seguito. Oppure si può autocertificare il possesso dei documenti:
■ copia della Dia o del permesso di costruire, se richiesti dalla legislazione edilizia
■ i dati catastali o, in mancanza, la fotocopia della domanda di accatastamento
■ la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'Ici dal 1997 se dovuta (le ricevute non servono se chi chiede la detrazione non è il soggetto tenuto al pagamento)
■ la fotocopia della delibera dell'assemblea di condominio, per i lavori che la richiedono
■ la dichiarazione di consenso del proprietario, se i lavori sono eseguiti dal conduttore o comodatario

3 Altri adempimenti

Quando è richiesta dalla legge, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve inviare una comunicazione alla Asl. Questa comunicazione, in ogni caso, è richiesta solo per lavori molto importanti (si vedano i dettagli nell'articolo in basso). Per i lavori di ammontare complessivo superiore a 51.645,68 euro i contribuenti devono trasmettere la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un geometra, ingegnere o architetto. Questa dichiarazione va inviata al Centro di Pescara entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono eseguiti i lavori.

4 Le fatture e il bonifico

Per beneficiare della detrazione le fatture dell'impresa devono indicare il costo della manodopera, a meno che i lavori siano eseguiti da un artigiano senza dipendenti. Le spese, poi, devono essere pagate con bonifico bancario o postale da cui risultino:
■ la causale del versamento con il riferimento alla legge 449/1997;
■ il codice fiscale del soggetto che paga;
■ il codice fiscale o la partita Iva del destinatario del pagamento. Tutte le banche tradizionali e molte banche online hanno predisposto moduli speciali per fare i bonifici. Sono escluse da queste modalità di pagamento le spese che non è possibile pagare con bonifico: oneri di urbanizzazione, imposte di bollo, eccetera.



5 Le rate

La detrazione va suddivisa in dieci rate annuali. Ad esempio, se nel 2009 per rifare il bagno si spendono 10mila euro Iva inclusa, a partire dalla dichiarazione dei redditi presentata nel 2010 si possono scontare ogni anno 360 euro dall'imposta dovuta (pari a un decimo del 36% di 10mila). Attenzione, però: se l'imposta dovuta è inferiore alla detrazione, non si ha diritto ad alcun rimborso e lo sconto fiscale va perduto. I contribuenti dai 75 anni in su, possono dividere la detrazione in cinque rate; quelli dagli 80 anni in su, in tre rate (ma questo solo se il costo che siano titoli di diritti reali sull'immobile).

6 I documenti da conservare

I contribuenti devono conservare le fatture e le ricevute fiscali relative alle spese per i lavori. Inoltre, devono conservare le ricevute del bonifico e della banca pagata. Tutta questa documentazione deve risultare intestata alle persone che fruiscono della detrazione e va esibita a richiesta degli uffici finanziari. Per i lavori sulle parti comuni condominiali, al posto della documentazione prevista, il contribuente può usare una certificazione dell'amministratore di condominio in cui questi attesta di aver svolto tutti gli adempimenti previsti e indica la somma che il contribuente può detrarre.

7 Se cambia il possesso

Se l'immobile viene venduto prima che sia finita la detrazione, il diritto alla detrazione delle quote residue passa all'acquirente (ma solo se questi è una persona fisica). Lo stesso accade in caso di donazione o morte del contribuente. E in questo caso, se il contribuente era over 75, gli eredi continuano a godere del bonus in 3/5 rate. Se il possessore sono stato sostituito dall'inquilino o dal comodatario, il diritto alla detrazione continua a spettare al detentore o al familiare convivente che ha sostenuto i costi. La fine della locazione o del comodato non fa venire meno il diritto dell'inquilino o del comodatario, che continuano a godere dello sconto fiscale.

L'aliquota agevolata. Deve essere applicata al netto dei beni oggetto dell'intervento

L'Iva ridotta al 10% amplifica la convenienza

Giampaolo Giuliani

Per chi intende cimentarsi in un intervento di recupero di un'unità immobiliare e destinazione abitativa è opportuno sapere che a fianco dell'agevolazione Ipre del 36% del 55% vi è la possibilità di fruizione dell'Iva ad aliquota ridotta del 10 per cento.

Non è possibile acquistare beni e servizi con aliquota super-ridotta del 4%, essendo questa riservata agli interventi diretti al superamento delle barriere architettoniche oppure all'acquisto o alla costruzione di abitazione da parte di contribuenti in possesso dei cosiddetti requisiti prima casa (costo individuale alla nota 118 all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/86). Pertanto i proprietari di abitazioni acquisite con l'agevolazione prima casa, laddove effettuino interventi di manutenzione o recupero potranno al massimo godere dell'aliquota ridotta del 10 per cento.

L'aliquota del 10% non opera in modo generalizzato, ma differisce a seconda del tipo di intervento e dell'operazione (acquisto di beni o prestazione di servizi). Sotto questo profilo è dunque necessario distinguere i due interventi di manutenzione, seguitamente manutenzione ordinaria e straordinaria (Lettera a e b dell'articolo 3 della legge 457/78), dagli interventi di recupero per così dire "pesanti" cioè gli interventi di restauro e risanamento conservativo ed edilizia e di ristrutturazione urbanistica (Lettere c, d, e dell'articolo 3 della legge 457/78).

Per quel che attiene gli interventi di manutenzione è prevista l'aliquota ridotta del 10% sulla base di quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera b della legge 488/99 unicamente per le prestazioni realizzate in base a contratti d'appalto e con la limitazione del 10% sui costi. Il valore del bene di valore significativo così come individuati dal decreto ministeriale del 29 dicembre 1999. Si tratta più in particolare di: ascensori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, videocamere, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza, per i quali l'aliquota ridotta del 10% si applica fino a concorrenza del 7 aprile 2000, ha esteso l'applicazione dell'aliquota ridotta anche alla fornitura di beni materie prime e semilavorati laddove questi siano messi in opera direttamente o per conto della im-

presa cedente. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica (Lettere c, d, e dell'articolo 3 della legge 457/78) l'aliquota da applicare ai contratti d'appalto o alla cessione di beni diversi dalle materie prime e semilavorati (si tratta dei cosiddetti beni finiti quali ad esempio: sanitari, infissi, caldaie, box doccia, vasche idromassaggio, decalcificatori eccetera) è al 10% (si veda voce 127-terdecies e 127-quaterdecies tabella A parte III allegata al Dpr 632/73).

Non sono previste le limitazioni laddove siano impiegati beni di valore significativo per cui l'ambito di applicazione dell'aliquota ridotta del 10% per questo tipo di interventi risulta sensibilmente più ampia rispetto agli interventi di manutenzione.

L'esempio

Sostituzione caldaia
■ Si ipotizza la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento con la sostituzione della caldaia. Costo totale dell'intervento volto al risparmio energetico, parificato agli interventi di manutenzione straordinaria (si veda articolo 26 della legge 10/91): 5mila euro più 2mila per la caldaia. L'Iva verrà determinata ed evidenziata in fattura nel modo seguente:
■ dal costo complessivo si sottraggono 3mila euro (il valore della caldaia) e la differenza di 2mila euro è assoggettata ad aliquota ridotta del 10%;
■ il costo della caldaia (2mila euro) dev'essere diviso in parti: una parte pari alla differenza precedentemente determinata (2mila euro) deve essere assoggettata ad aliquota del 10%; l'altra (1.000 euro) deve essere assoggettata al 20%.

La convenienza
■ Maggiore è il valore della operazione rispetto al valore del bene significativo, maggiore è il profitto del costo del bene che potrà fruire dell'aliquota ridotta. Se il valore del bene fosse inferiore al 50% del costo totale, l'intervento valerebbe andrebbe assoggettato ad aliquota ridotta. Il massimo vantaggio dalla agevolazione si verifica con i comodatari. L'intervento ed evolvendo in fatture lavori in economia con l'acquisto diretto dei beni materie prime e semilavorati laddove questi siano messi in opera direttamente o per conto della im-

DOMANDE & RISPOSTE

Facendo il pagamento con bonifico bancario per un ristrutturazione edilizia ho indicato la legge 296/2006 anziché la legge 460/2007. Perdendo la detrazione del 36 per cento? È un errore formale scusabile. L'importante è che, in caso di eventuale verifica da parte delle Entrate, il contribuente sia in grado di dimostrare la conformità dei bonifici "erati" con le fatture rilasciate dalla ditta che ha eseguito l'intervento e che, nei medesimi bonifici, siano comunque presenti gli elementi richiesti dalla legge.

Sto ristrutturando la mia prima casa acquistando direttamente le materie prime (cemento, laterizi, eccetera) con Iva al 20%; l'impresa edile mi fatturerà solo la manodopera. Vorrei sapere se la fattura che mi rilascerà l'impresa potrà avere l'Iva al 10% e se le spese per l'acquisto di materie prime possono fruire del 36 per cento. In tal caso occorre. Basta ricordare che tali fatture devono contenere l'indicazione del costo della manodopera a meno che non si tratti di lavori eseguiti direttamente dal titolare della ditta. In tal caso occorre l'indicazione in fattura che si tratta di lavori eseguiti dall'imprenditore.

Ho acquistato un appartamento il 1° dicembre 2008. Il venditore aveva fatto dei lavori di ristrutturazione e non ha ancora esaurito le rate del 36%. Nella dichiarazione dei redditi 2008 il venditore intende detrarre il 11,12 per cento. Le chiedo: scatta il 36% e il resto? È corretto? No. La rata del 36% spetta interamente all'acquirente, senza necessità di dividere in dodicesimi il diritto alla detrazione tra vecchio e nuovo proprietario (Circolare 93/E del 2008). Il venditore deve fornire copia della documentazione che attesta il diritto al 36% (Circolari 57/E e 121/E del 1998).

Ho pagato la fattura per alcuni lavori di ristrutturazione mediante assegno bancario non trasferibile. Ho già iniziato a detrarre il 36%: in quali sanzioni posso incorrere?

Il contribuente deve avvertire con bonifico, quindi in questo caso - anche se si sono rispettati gli altri adempimenti - non si ha diritto al 36%. Quando il contribuente effettua la detrazione senza aver fornito la documentazione necessaria, l'amministrazione finanziaria è legittimata, in caso di eventuale verifica, a recuperare le somme detratte con applicazione di interessi e sanzioni. In particolare, l'articolo 1, comma 2, del Dgs 471/97 prevede una sanzione amministrativa compresa tra il 100% e il 200% dell'importo dovuto, nell'ipotesi in cui, tra l'altro, siano state espresse, nella dichiarazione dei redditi, indebiti detrazioni d'imposta.

Dalla raccomandata al pagamento l'iter per attivare lo sconto

È necessario che fatture e ricevute siano tutte intestate al beneficiario

Mario Zandoni

Parte da una comunicazione la procedura per l'accesso alla detrazione Ipre del 36% in vigore sino al 31 dicembre 2011 (articolo 2, comma 5, legge 200/2008).

Le raccomandate

Prima di iniziare l'intervento di recupero, il contribuente deve inviare, tramite raccomandata semplice, il modello di comunicazione di inizio lavori. Nell'ipotesi in cui lo stesso proprietario effettui lavori su più unità immobiliari, è necessario inviare una comunicazione per ciascuna di esse. Al modello va allegata una serie di documenti, che possono essere sostituiti da un'autocertificazione (si veda la grafica in pagina). In ogni caso, l'inesatta compilazione della comunicazione di inizio lavori o la mancata allegazione alla stessa dei documenti richiesti dalla legge può comportare la decadenza del beneficio soltanto se il contribuente, invitato a regolarizzare la comunicazione, non vi provvede entro il termine fissato dall'ufficio (Circolare 57/E/09/8).

Ulteriore raccomandata, questa volta con ricevuta di ritorno, va poi inviata, prima dell'inizio dei lavori alla Asl competente per territorio sulla base del luogo in cui è sito il fabbricato, ma solo nei casi in cui l'adempimento è previsto dalla legislazione in materia di sicurezza nei cantieri (articolo 99, Dlg 38/2008 - Testo unico sulla sicurezza), in particolare se si tratta di cantieri in cui è prevista la presenza di impianti, anche non contestualmente cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono in tale obbligo per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera (ad esempio affidamento successivo di parte dei lavori ad altra im-

presa), cantieri in cui operano unità di lavoro non sia inferiori a 200 uomini-giorno. Nell'ipotesi in cui non scatti l'obbligo di comunicazione alla Asl, è comunque necessario che il contribuente acquisisca una dichiarazione da parte dell'impresa esecutrice dei lavori, che attesti il rispetto delle regole di sicurezza e previdenziali.

Il saldo

Condizione indispensabile per fruizione della detrazione è che le spese siano pagate tramite bonifico bancario o postale, entro il termine di vigenza dell'agevolazione, ossia, entro il 31 dicembre 2011. L'agenzia delle Entrate ha ammesso, come strumento di pagamento, anche il bonifico online, a condizione che, laddove non consentita di indicare tutti gli elementi richiesti, il contribuente provveda a fornire tali dati alla banca (Risoluzione 35/E/2008).

Per poter fruire della detrazione, inoltre, è necessario che tutte le fatture e le ricevute siano intestate ai soggetti che intendono beneficiarne. Nel caso in cui tutti gli adempimenti, compreso il bonifico, siano stati effettuati a nome di un contribuente, mentre le fatture riportino anche il nominativo del coniuge a carico, la detrazione può competere interamente al soggetto che ha provveduto agli adempimenti richiesti, purché il suo nome compaia nella fattura emessa dall'impresa che ha eseguito gli interventi (Circolare 15/E/2005).

La manodopera

In fattura dev'essere indicato il costo della manodopera impiegata dall'impresa, ossia la retribuzione lorda (pari all'imponibile contributivo e fiscale) corrispo-

sta ai lavoratori dipendenti utilizzati nella realizzazione dell'intervento. Al riguardo, l'agenzia delle Entrate (Circolazione 11/E/2007) ha fatto alcune precisazioni, cioè: basta l'indicazione complessiva e non puntuale del costo della manodopera qualora siano impegnati più dipendenti; nell'ipotesi di ditta individuale o di lavori eseguiti direttamente dal titolare, il costo della manodopera non va indicato poiché si tratta di reddito di impresa; qualora i lavori siano eseguiti sia dal titolare della ditta sia da dipendenti, in fattura s'indicherà solo il costo relativo ai dipendenti; in presenza di subappaltatori, le fatture emesse nei confronti del committente da parte dell'appaltatore principale devono in ogni caso contenere l'indicazione del costo della manodopera complessivo (somma del costo della manodopera dei dipendenti dell'appaltatore e dei dipendenti del subappaltatore). Tale condizione dev'essere comunque rispettata solo per le fatture emesse a saldo dei lavori, mentre può essere omessa per quelle relative agli accanti (Risoluzione 167/E/2007).

I trasferimenti

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'immobile oggetto degli interventi di recupero, spettano all'acquirente, persona fisica, dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. Però, nel caso in cui sia trasferita una quota della proprietà dell'abitazione, la detrazione non si trasmette all'acquirente ma permane in capo al venditore, a meno che, con l'acquisto della quota, non si ricomponga l'intera proprietà in capo all'acquirente.

Titoli abilitativi. Le pratiche amministrative

Mantenimento ordinaria con il rebus della Dia

Stivio Rezzonico

Giovanni Tucci

È necessario un assenso burocratico comunale - Dia o permesso di costruire - per ottenere la detrazione fiscale del 36 per cento? Sono in tanti ad avere le idee poco chiare in proposito. In realtà, rispondere è semplice. Se gli assenti comunali sono necessari, ottenerli è indispensabile per avere diritto alla detrazione. Se invece non lo sono (come accade per gli interventi di manutenzione ordinaria) non esiste alcuna necessità di chiederli e quindi di esibirli in caso di verifiche (punti 5 e 6 della circolare Entrate 57/09/8).

Il vero problema, però, è un altro, e si pone in caso di opere di recupero in singole unità immobiliari. Infatti, in caso di con-

domini (o di villette singole, ad esse assimilate) le spese per le opere di manutenzione ordinaria, che non necessitano di Dia, sono agevolate. Viceversa, in caso di singoli appartamenti, esse non sono detraibili ai sensi del 36 per cento. Con alcune eccezioni, però. Restano infatti detraibili spese di manutenzione ordinaria o di diversi scopi: risparmio energetico, lotta all'inquinamento acustico, eliminazione di barriere architettoniche, adeguamento degli impianti.

SEMPLIFICAZIONE

Non occorre presentare il progetto quando si installa una porta blindata o una cassaforte

una norma di sicurezza, cablatura degli edifici, domotica a favore dei disabili, misure antirumore e contro gli infortuni domestici. Per il resto, non ci sono dubbi quando un'opera è diversa da quelle sopra descritte ed è classificata come manutenzione ordinaria sia dalle norme nazionali che da quelle del singolo Comune (ad esempio, la tinteggiatura delle pareti o la sostituzione delle piastrelle del pavimento). Questi lavori, se sono gli unici eseguiti in un singolo apparta-

IL CASO DUBBIO

Spesso il Comune si rifiuta di ricevere la documentazione per opere definite straordinarie dalla legge

mento condominiale, non hanno diritto all'agevolazione. Se invece sono strettamente collegati ad altri di manutenzione straordinaria, tutto l'intervento diviene di manutenzione straordinaria e ha diritto alla detrazione per l'intero suo costo. I casi veramente ambigui sono altri due:
1) un'opera è considerata di manutenzione straordinaria dalle leggi nazionali, ma non da quelle locali;
2) un'opera è considerata di manutenzione straordinaria sia dalle norme locali che da quelle nazionali, ma non necessita di Dia.

Ad esempio, lo spostamento di una parete interna o la sostituzione di sanitari comprensivi di scarichi sono manutenzioni straordinarie ai sensi del Dpr 380/2001. Gli uffici tecnici di molti Comuni, invece, si rifiutano di ricevere le Dia che riguardano tali opere, perché i loro regolamenti edilizi le hanno derubricate a manutenzione ordinaria, oppure perché non accettarle è diventata una prassi.

Peccato che questa semplificazione rischi di trasformarsi in una perdita di benefici fiscali. Quale classificazione, tra le due, vale? Quella nazionale o quella locale? In proposito non ci sono chiarimenti delle Entrate. Ma, tra questi il problema spesso non si pone neppure. In caso di controlli gli uffici delle Entrate, non richiedono quasi mai, come potrebbero, gli assenti comunali: si limitano a prendere la comunicazione a Pescara e a verificare i bonifici di pagamento.

Viceversa il secondo caso, quello di opere straordinarie che non necessitano di Dia, è affrontato dalla risoluzione delle Entrate 235/2007, dove si afferma che, se nessun assenso è richiesto, diviene consigliabile (anche se non necessario) redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, accompagnata da fotocopia del documento di identità, in cui si afferma che l'opera è comunque di manutenzione straordinaria.

Dopo il cantiere. Mobili, elettrodomestici, tv e computer

C'è il 20% anche per gli arredi

Chi ristruttura casa, a certe condizioni, può godere una detrazione fiscale del 20% con tetto di 10.000 euro di spesa per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici ad alta efficienza. Lo sconto massimo è quindi di 2.000 euro, da ripartire in cinque rate annuali di uguale importo.

Si deve aver validamente richiesto la detrazione fiscale del 36% per lavori agevolabili iniziati a partire dal 1° luglio 2009. Per il riguardo singoli unità immobiliari residenziali (appartamenti o villette). Non valgono, quindi, le opere condominiali. La detrazione si applica alle spese sostenute dal 7 febbraio 2009 al 31 dicembre 2009 per l'acquisto di qualsiasi tipo di mobili; elettrodomestici di classe energetica «A» o superiore, apparecchi televisivi e computer.

Non rientrano in questa agevolazione i frigoriferi e congelatori di classe «A» o superiore, acquistati fino a dicembre 2008, che vanno a sostituire modelli vecchi. Per questi elettrodomestici, però, c'è un'aliquota detrazione del 20%, fino a 1.000 euro di spesa; agevolazione, quest'ultima, che si fruisce con un'unica rata e senza necessità di avere chiesto anche la detrazione del 36 per cento.

L'alternativa Su frigoriferi e congelatori c'è un'altra misura non cumulabile che vale fino a 1.000 euro e si applica a rata unica

cui risulti la tipologia dell'apparecchio sostituito, le modalità utilizzate per la dissmissione e l'indicazione del soggetto che ha provveduto al ritiro e allo smaltimento dell'elettrodomestico. Le due detrazioni (mobili ed elettrodomestici e frigoriferi) si possono fruire contemporaneamente, ma non sono cumulabili. È caldamente consigliabile (anche se non ci esistono chiare istruzioni ai dispositivi) pagare mobili ed elettrodomestici con bonifico bancario o postale. Sul bonifico vanno riportati il proprio nome e cognome, il codice fiscale, la causale «bonifico per detrazione 2008, articolo 2 Dl 5/2009 convertito nella legge 33/2009», nonché la ragione sociale del negozio da cui si è acquistata e la relativa partita Iva. Vanno ovviamente conservati fatture e scontrino fiscale. Inoltre, è bene che in fattura venga riportata la classe energetica dell'elettrodomestico (solo in caso di acquisto di tv e computer).