

In primo piano

FISCO

■ LA PRIMA RATA IMU VA IN ARCHIVIO

L'Aula del Senato ha approvato con 175 sì, 55 no e 17 astenuti il decreto legge sull'Imu. Il testo del DL che cancella la prima rata Imu, rifinanzia la Cig in deroga e sposta al fine novembre il termine di approvazione dei bilanci di previsione dei Comuni esce dal Senato senza modifiche rispetto al testo arrivato dalla Camera, ma con la grossa incognita di un possibile aumento delle accise e degli acconti Ires e Irap.

Il governo, come ha dichiarato lo stesso sottosegretario Pier Paolo Baretta nel corso del dibattito in Aula al Senato, è al lavoro per evitare che scatti la "clausola di salvaguardia" inserita dal Governo nel caso in cui le coperture previste dal DL si dovessero rivelare insufficienti. Come ha spiegato Baretta, «si farà di tutto affinché non scatti la clausola con l'aumento delle accise». I tempi troppo stretti per una terza lettura alla Camera (il decreto scade mercoledì prossimo) hanno impedito alla maggioranza, inoltre, di far salire sul treno accelerato della conversione in legge del provvedimento anche la nuova disciplina sull'Opa. Il cosiddetto "emendamento Mucchetti" presentato in commissione Finanze dal senatore del Pd è stato ritirato con l'impegno del Governo a recuperarlo nel primo provvedimento utile (si veda Il Sole 24 Ore di ieri e il servizio a pagina 13).

Tra le maggiori novità inserite dal Parlamento in materia di Imu spiccano le possibili esenzioni per le case in comodato ai figli. Una modifica fortemente voluta dalla Camera e ratificata ora dal Senato, con tanto di Governo battuto nel voto in Aula a Montecitorio. In sostanza i Comuni potranno decidere di equiparare al regime Imu riconosciuto alle abitazioni principali anche gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito ai parenti di primo grado in linea diretta che le utilizzano come abitazione principale. Regime che non potrà essere applicato se la casa in comodato rientra tra quelle di lusso (A1, A8 e A9). Al minor gettito da restituire ai Comuni, circa 18,5 milioni di euro, si provvede tramite tagli lineari ai ministeri fatta eccezione per istruzione e ricerca.

Per restare in materia di tributi locali il DL Imu licenziato dalle Camere fa resuscitare, almeno per il 2013 la Tarsu o la Tia. Con un unico vincolo per i Comuni: la Tarsu o la Tia riesumate dall'emendamento dovranno essere accompagnate dalla maggiorazione da 30 centesimi al metro quadrato (si veda il servizio a pagina 13).

Sul fronte delle coperture c'è un ritocco verso l'alto della detrazione Irpef sulle polizze vita. Il testo originario del DL Imu aveva ridotto le detrazioni delle polizze vita da 1.200 a 630 euro per il 2013 e a 230 euro per il 2014. Con il testo licenziato definitivamente oggi lo sconto Irpef sulle polizze vita per il 2014 aumenta da 230 a 530 euro e a 1.291 per le polizze che hanno «per oggetto il rischio di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana».

SOMMARIO

- In primo piano
- News
- Rassegna Normativa
- Giurisprudenza
- Approfondimento
- L'Esperto Risponde
- Scadenze

**SOLE 24
ORE.COM**

Gestione immobiliare:

[Nulla il preliminare di vendita se l'immobile è irregolare dal punto di vista urbanistico](#)

LIBRERIA



a cura di Augusto Ciria
Il Sole 24 ORE
ed. gennaio 2013

**Chiusura redazionale
28 ottobre 2013**

Un aumento compensato dalla cancellazione della deducibilità della quota del servizio sanitario nazionale sulle polizze Rc auto.

Cambia anche la sanatoria sulle new slot. La percentuale del 25% sui 2,5 miliardi di sanzioni comminate in primo grado dalla Corte dei conti ai 10 concessionari delle new slot è stata ridotta dal Parlamento al 20%, ma la somma dovuta dovrà essere pagata in unica soluzione entro il 4 novembre. Dei 620 milioni attesi inizialmente ora il Governo conta di incassarne 495.

Sul fronte occupazione il decreto, oltre a rifinanziare la Cig in deroga per 500 milioni, nella versione licenziata dalle Camere amplia la platea degli esodati «coperti». Complessivamente diventano 9mila i lavoratori salvaguardati. Ai 6.500 soggetti che nel 2011 hanno avuto una risoluzione unilaterale del rapporto di lavoro il Governo ha aggiunto altri 2.500 esodati, tra chi nel 2011 (al momento della riforma Fornero) ha usufruito di congedi per assistere familiari con disabilità gravi. Rispetto alla normativa vigente la salvaguardia viene, in particolare, estesa anche ai familiari diversi dai genitori e ad altre tipologie di pensionamento.

Le principali novità

IMU

Cancellata in via definitiva la prima rata dell'Imu. Inoltre i Comuni potranno assimilare alla "prima casa" gli immobili dati in comodato ai parenti di primo grado in linea diretta (figli e genitori), estendendo quindi anche a queste case le esenzioni previste per legge

TASSA RIFIUTI

Almeno per il 2013 la Tarsu o la Tia non andranno in pensione. Con un unico vincolo per i Comuni: la Tarsu o la Tia riesumate dall'emendamento dovranno essere accompagnate dalla maggiorazione da 30 centesimi al metro quadrato

ENTI LOCALI

Spostato a fine novembre il termine di approvazione dei bilanci di previsione dei Comuni; con i preventivi "aperti" le tasse locali si possono ritoccare, quindi solo a dicembre si saprà con certezza quanto si dovrà per addizionale Irpef, Imu, Tares eccetera

ESODATI

Aggiunti altri 2.500 esodati (ai 6.500 già tutelati), tra chi nel 2011 (riforma Fornero) ha fruito di congedi per assistere familiari con disabilità gravi.

La salvaguardia viene estesa anche ai familiari diversi dai genitori e ad altre tipologie di pensionamento

POLIZZE VITA

Ritocco verso l'alto della detrazione Irpef sulle polizze vita che per il 2014 aumenta da 230 a 530 euro, e sale a 1.291 per le polizze che hanno per oggetto il rischio di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana

SANATORIA SLOT

La sanzione di 2,5 miliardi irrogata dalla Corte dei Conti a 10 concessionari di new slot, prima abbassata al 25% per cento, viene ora ridotta al 20% ma deve essere pagata in un'unica soluzione entro il 4 novembre. L'incasso previsto è di 495 milioni.

Marco Mobili, Il Sole 24 ORE, 25 ottobre 2013



Aggiornamento quotidiano sulle novità normative e giurisprudenziali commentate da autorevoli esperti sulla banca dati "**Sistema24 Immobili**", Il Sole 24 Ore.

NEWS

CONDOMINIO

■ In condominio telecamere decise a maggioranza

Il condominio è un luogo di stretta convivenza e quindi bisogna saper dosare la trasparenza nella gestione della cosa comune e il diritto alla riservatezza di ciascuno, tutelato dal Codice della privacy. Così l'amministratore dovrà saper conciliare di volta in volta queste due necessità – che la legge considera ugualmente importanti – senza che l'una prevalga sulla seconda o possa danneggiarla.

Il nuovo articolo 1122-ter del Codice civile, introdotto dalla riforma del condominio (legge 220/2012), si occupa per la prima volta della videosorveglianza. E stabilisce che l'assemblea condominiale, con la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno metà dei millesimi, può deliberare l'installazione di videocamere sulle parti comuni dell'edificio.

Il Garante della privacy ha giustamente distinto tra le riprese svolte dai singoli condomini a scopi personali e quelle che invece vengono effettuate dal condominio per controllare le sue parti comuni.

Il primo caso si riferisce a quando il condomino intende sorvegliare la propria porta di casa oppure il posto auto. Dato che le immagini non verranno diffuse né comunicate a terzi, non si applica il Codice della privacy. Quindi, per esempio, non c'è l'obbligo di segnalare con un cartello la presenza della videocamera. L'importante è che il sistema di videosorveglianza sia installato in modo tale che l'obiettivo della telecamera riprenda unicamente la porta d'ingresso e non il pianerottolo, così come la videocamera posta nel box dovrà riprendere unicamente il proprio posto auto e non l'intero garage.

Invece, nel caso di telecamere poste dal condominio per sorvegliare le parti comuni, dovranno essere adottate tutte le misure e le precauzioni previste dal Garante, cioè:

- le persone che transiteranno nelle aree sorvegliate dovranno essere informate con appositi cartelli della presenza delle telecamere;
- nel caso di impianti collegati alle forze dell'ordine, sarà necessario apporre uno specifico cartello che lo evidenzia;
- le immagini registrate potranno essere conservate per un periodo limitato, cioè sino a un massimo di 24-48 ore, fatte salve specifiche esigenze, come la chiusura di esercizi oppure di uffici che hanno sede nel condominio, o di ulteriore conservazione in relazione ad indagini della polizia o comunque di natura giudiziaria;
- le telecamere condominiali dovranno riprendere solo le aree comuni da controllare, evitando la ripresa di luoghi circostanti quali strade, altri edifici, edifici commerciali eccetera;
- i dati raccolti dovranno essere protetti con idonee e preventive misure di sicurezza, in modo da consentirne l'accesso solo alle persone autorizzate oppure al titolare o al responsabile del trattamento dei dati (che ben potrà essere anche lo stesso amministratore del condominio).

Il mancato rispetto di queste prescrizioni, a seconda dei casi, comporterà:

- l'inutilizzabilità dei dati personali trattati (lo prevede l'articolo 11, comma 2, del Codice della privacy);
- l'adozione di provvedimenti di blocco o divieto del trattamento disposti dal Garante (articolo 143, comma 1, lettera c del Codice);
- l'applicazione delle sanzioni amministrative o penali ed esse collegate (articoli 161 e seguenti del Codice), oltre ovviamente ad eventuali richieste di risarcimento da parte di eventuali soggetti danneggiati.

Lo stesso si può dire in relazione ai videocitofoni che rilevano immagini, talvolta anche tramite registrazione.

Se il sistema è installato esclusivamente a fini personali e le immagini non sono destinate alla comunicazione sistematica o alla diffusione, il Garante non interviene.

(Paola Pontanari, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 23 ottobre 2013)

CERTIFICAZIONI

■ La ristrutturazione fa riscrivere l'«Ape»

Per l'attestato di prestazione energetica, in attesa dei regolamenti attuativi vale la disciplina già prevista per l'attestato di certificazione energetica, ma la sua validità può decadere a seguito di interventi di ristrutturazione.

Uno studio del Consiglio nazionale del notariato (numero 657-2013/C) effettua un'analisi della normativa in tema di Ape alla luce delle novità intervenute a opera del decreto legge 63/2013 e delle modifiche introdotte dalla legge di conversione 90/2013, tra cui la nullità dei contratti cui l'Ape non sia allegato. Su questo punto, per altro, sembra interverrà il decreto del "Fare 2".

Lo studio conferma l'interpretazione data quest'estate, a prima lettura della normativa, circa il fatto che per l'entrata a regime dell'attestato occorre attendere l'emanazione dei regolamenti attuativi e in questa fase transitoria, l'Ape si confeziona sulla base della previgente disciplina dettata per l'Ace. Inoltre sono utilizzabili gli Ace, rilasciati prima del 6 giugno 2013 che siano in corso di validità.

A quest'ultimo riguardo, occorre ricordare che, in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità massima di dieci anni dal suo rilascio, a condizione che fossero rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica e salva la necessità di un suo aggiornamento a ogni intervento di "ristrutturazione" che avesse modificato la prestazione energetica. Pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013 e ancora in corso di validità.

Quanto al concetto di "ristrutturazione", rilevanti sono le modifiche apportate dal DL 63/2013 rispetto alla disciplina previgente. In base alle regole attuali, l'obbligo di dotazione sorge in presenza di una "ristrutturazione importante", che può consistere in qualsiasi intervento di recupero edilizio che comunque riguardi oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e quindi anche a fronte di interventi (quali la manutenzione o il risanamento) diversi dalla ristrutturazione edilizia, così come definita dal Testo unico dell'edilizia (il Dpr 380/2001). Secondo la disciplina previgente, invece, l'obbligo di dotazione sorgeva esclusivamente con riguardo a edifici di superficie utile superiore a mille metri quadrati che fossero stati oggetto degli interventi di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro e di demolizione e ricostruzione.

Con le modifiche apportate dal DL 63/2013, quindi, si è ampliata la platea degli interventi rilevanti ai fini energetici. La figura della ristrutturazione rilevante ai fini energetici è quindi diversa da quella rilevante ai fini urbanistici ed edilizi.

Addirittura si può verificare che interventi edilizi (quali, ad esempio, gli interventi di ordinaria manutenzione, riguardanti oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio) totalmente liberi sotto il profilo edilizio, una volta eseguiti, facciano invece sorgere l'obbligo di dotare l'immobile di un nuovo attestato di prestazione energetica.

(Angelo Busani, Il Sole 24 ORE – Norme e Tributi, 27 ottobre 2013)

ECONOMIA

■ L'immobiliare torna ad attrarre investitori esteri

L'obiettivo è fare affari a buon mercato. Tenendo d'occhio però la qualità degli immobili e il rendimento. È questa la motivazione che spinge molti investitori internazionali a prendere di nuovo in considerazione i Paesi europei "periferici", che finora hanno dovuto far fronte ai più gravi risvolti della crisi, immobiliare prima ed economica poi. Spagna in testa.

Il ritorno dei grandi nomi del real estate internazionale nel bacino del Mediterraneo - oltre che in Irlanda - segna però una netta demarcazione tra il quinquennio passato e le prospettive future. Secondo la società di consulenza Savills nel primo semestre 2013 gli investitori istituzionali e i fondi internazionali hanno dominato le operazioni per almeno il 60% dei volumi in Spagna, Italia e Irlanda contro il 40% di un anno prima. A fare gola oggi sono prezzi a sconto e rendimenti più alti che nei Paesi "core".

Secondo i dati di Cbre nel terzo trimestre 2013 in Europa il volume degli investimenti è cresciuto del 21% a 100 miliardi di euro nel settore "commercial" (il real estate al netto del residenziale) rispetto allo stesso periodo 2012, ma la crescita nell'Europa del Sud (Spagna, Portogallo e Italia) è stata del 145%. Nella sola Spagna gli investimenti da giugno a settembre 2013 sono stati pari a 1,3 miliardi di euro, più che raddoppiati rispetto ai 531 milioni di euro di un anno prima.

«Da qualche mese vediamo spiragli di miglioramento nel real estate – dice Patricio Palomar Murillo, director di Cbre Spagna –. Da noi sono attivi oggi gruppi come Axa real estate, Orion capital partners, Ubs, Goldman Sachs o il Reit Fibra-Uno, oltre a investitori privati come l'imprenditore messicano Carlos Slim. Al tempo stesso le vendite dei grandi portafogli residenziali in mano alle banche e alla bad bank Sareb potrebbero portare liquidità al settore finanziario, e ridare ossigeno all'industria del real estate».

E il residenziale come sta reagendo? Sono di pochi giorni fa i dati che decretano una crescita - modesta - dei valori in 20 città spagnole. È quanto ha dichiarato Solvia, il braccio immobiliare del Banco Sabadell. È la prima volta che i prezzi delle case salgono negli ultimi sei anni, ma si tratta di poche realtà. Altrove prezzi e compravendite continuano a scendere.

La bad bank Sareb intanto starebbe preparando un portafoglio di 35 case di lusso tra Madrid, Barcellona, Costa del Sol e Baleari, per un valore complessivo di 38 milioni di euro. Ma ad oggi ancora la Spagna ha oltre 1,5 milioni di case in vendita e i prezzi sono tornati ai livelli del 2000, segnando perdite di quasi il 50% in media nel Paese dal 2008. Secondo l'Instituto nacional de estadística (Ine) nel secondo trimestre 2013 il calo dei valori delle case è stato del 12% circa, sono meno pessimisti altri operatori come Scenari Immobiliari che registrano cali attorno al 5% da gennaio a oggi. Con le dovute differenziazioni tra estremi come le aree migliori di Madrid e Barcellona e le zone meno note.

Secondo alcuni operatori ci vorrà tempo fino al 2018 per vedere assorbire lo stock abitativo invenduto e solo allora si potrà sperare nella ripresa dei prezzi.

(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Casa24, 24 ottobre 2013)

IMMOBILI

NOVITÀ



GUIDA ALLA VALORIZZAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

Metodi, strumenti e tecnologie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

G. Dall'O, A. Galante, G. Ruggieri

La riqualificazione energetica degli immobili, con tutti gli strumenti disponibili, non si pone più come una risposta a un'emergenza ma come nuova strategia di mercato. Riqualificare dal punto di vista energetico un immobile, più che un insieme di interventi tecnici di ottimizzazione, diventa un'azione di valorizzazione. Sarà il mercato, con le sue regole, a definire il valore aggiuntivo di questa qualità. Il passaggio da un progetto di "efficienza" a un progetto di "valorizzazione" energetica, comporta un allargamento degli attori coinvolti che non possono essere più solo tecnici esperti, il cui contributo rimane irrinunciabile, ma devono necessariamente essere tutti coloro i quali hanno un ruolo decisionale. Il volume, ha lo scopo e la finalità di far capire a chi dovrà decidere non solo quali sono le motivazioni che possono portare alla realizzazione del progetto di valorizzazione energetica, ma anche gli strumenti, le tecniche e, soprattutto, il percorso più corretto che deve essere fatto per raggiungere l'obiettivo con il migliore rapporto costi-benefici.

Pagg. 328 – € 35,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.
Trova quella più vicina all'indirizzo www.librerie.ilsol24ore.com

Gruppo **Il Sole 24 ORE**
La cultura dei fatti.

RASSEGNA NORMATIVA

AGEVOLAZIONI

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 31 luglio 2013

Adeguamento della tempistica della presentazione della domanda di accesso alla contrattazione programmata di cui al decreto 12 novembre 2003 (G.U. 23 ottobre 2013, n. 249)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Comunicato di rettifica relativo al decreto 1° ottobre 2013, recante «Decadenza dai benefici per gruppi di imprese agevolate dalla legge 19 dicembre 1992, n. 488» (G. U. 26 ottobre 2013, n. 252)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

COMUNICATO

Comunicato di rettifica relativo al decreto 3 ottobre 2013, recante «Decadenza dai benefici per gruppi di imprese agevolate dalla legge 19 dicembre 1992, n. 488». (G. U. 26 ottobre 2013, n. 252)

AGENZIA DELLE ENTRATE

RISOLUZIONE 16 OTTOBRE 2013 N. 69/E

OGGETTO: Consulenza giuridica - Art. 2, comma 5, d.l. 25 giugno 2008, n. 112 - IVA - Aliquota agevolata - Opere di urbanizzazione primaria - Infrastrutture destinate all'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica.



NOTA

Scontano l'Iva ridotta al 10% gli impianti per la fibra ottica

È soggetta all'aliquota Iva ridotta al 10% la costruzione di infrastrutture destinate all'installazione di reti di impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica. Lo ha stabilito l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione 16 ottobre 2013 n. 69/E.

Opere di urbanizzazione con Iva al 10 per cento.

Il n. 127-quinquies) della tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/1972 dispone che sono soggette all'aliquota del 10% le opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'articolo 4 della legge 847/1964. A sua volta, quest'ultimo dispone che sono opere di urbanizzazione primaria: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; mentre, sono opere di urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali, aree verdi di quartiere. Il successivo n. 127-septies) stabilisce che la medesima l'aliquota del 10% si applica altresì alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione delle opere, degli impianti e degli edifici di cui al n. 127-quinquies).

Parità di trattamento per le infrastrutture in fibra ottica.

Premesso che le medesime opere poc'anzi elencate soggette all'aliquota ridotta al 10% vengono citate anche nel Testo unico in materia edilizia di cui al Dpr 380/2001, che, tra l'altro, all'articolo 16 richiama proprio l'articolo 4 della legge 847/1964, con l'articolo 2, comma 5, del Dl 112/2008 è stato stabilito che le infrastrutture destinate all'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica sono assimilate a ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16, comma 7, del predetto Testo unico (il quale articolo riguarda i contributi pubblici per il rilascio del permesso di costruire di dette opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Con un'istanza di consulenza giuridica è stato domandato, quindi, all'Agenzia delle entrate se, in forza delle prefate disposizioni, la previsione dell'aliquota Iva ridotta di cui al succitato n. 127-quinquies) per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 4 della legge 847/1964 sia estendibile anche alle infrastrutture per la fibra ottica equiparate, però, alle opere di cui all'articolo 16 del Testo unico in materia edilizia. Per fornire la risposta l'Agenzia delle entrate ha chiesto un parere preventivo al ministero delle Infrastrutture e dei trasporti.

Il ministero interpellato ha evidenziato che l'articolo 16 del predetto Testo unico riporta esattamente la stessa elencazione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla legge 847/1964. Inoltre, l'anzidetto articolo 16 prevede che tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano anche i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione, mentre l'articolo 86, comma 3, del Dlgs 259/2003, recante «Codice delle comunicazioni elettroniche» dispone, altresì, che le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni sono assimilate «ad ogni effetto» alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16, comma 7, del Dpr 380/2001. È stato ricordato, infine, che la Corte costituzionale, con la sentenza 336/2005, ha stabilito che la scelta del Legislatore di ampliare l'ambito delle opere di urbanizzazione primaria, come accaduto per l'articolo 16 già citato, è realizzata attraverso norme di carattere generale e non di dettaglio.

Alla stregua di quanto poc'anzi delineato, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'elenco delle opere di urbanizzazione è quindi recato dal Testo unico dell'edilizia e quando il Legislatore richiama tale Testo per introdurre un'assimilazione «ad ogni effetto» di altre opere, come appunto le infrastrutture in fibra ottica, a quelle già elencate nel predetto Testo, tale equiparazione esplica i suoi effetti anche sotto il profilo tributario e, in particolare, per quanto attiene alle norme in materia di Iva, come il n. 127-quinquies) già citato, ancorché quest'ultimo richiami invece soltanto le opere di urbanizzazione di cui alla legge 847/1964. In conclusione, l'Agenzia delle entrate, superando le indicazioni di segno contrario della risoluzione n. 41/E del 2006, ha stabilito che anche alle infrastrutture in fibra ottica, così come ai cavedi multiservizi e ai cavidotti per le reti di telecomunicazione si applica l'Iva ridotta al 10 per cento.

TABELLE MILLESIMALI PER GLI EDIFICI IN CONDOMINIO

VINCENZO GASPARELLI
Legislatione, pratica, giurisprudenza.
"Una guida di risposte ai condotti"



SOPRATUTTO SOFTWARE
L'unico software al mondo che:
• genera automaticamente le tabelle millesimali;
• calcola i contributi e la ripartizione delle spese comuni;

CALCOLATORE ELETTRONICO
COSTA € 19,90

CON IL PREZZO DI € 55,00 + I.P.T.

TABELLE MILLESIMALI PER GLI EDIFICI IN CONDOMINIO

di V. Gasparelli

Il volume fornisce un equilibrato compendio fra principi legislativi, prassi e giurisprudenza e criteri tecnici idonei a rendere immediatamente operativa la disciplina; alla normativa, infatti, fa sempre seguito il protocollo operativo che ne deriva, ricco di un ampio corredo di elementi ed atti praticosperimentali da utilizzare con l'aiuto di formule e moduli originali, appositamente ideati. La trattazione è integrata da un'ampia rassegna di esempi pratici, sviluppati per le diverse tipologie condominiali esistenti. Al volume, ampiamente rivisitato, è allegato un software che consente la raccolta delle informazioni e permette l'esecuzione automatizzata di tutte le procedure di calcolo necessarie per ottenere le tabelle di riparto dei millesimi.

Pagg. 416 – € 55,00

In OFFERTA -10%
€ 49,50 invece di € 55,00

NUOVA EDIZIONE



PROFESSIONI TECNICHE

guida pratica

IL PRODOTTO È DISPONIBILE ANCHE NELLE LIBRERIE PROFESSIONALI. Trova quella più vicina all'indirizzo:

www.librerie.isole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA

EDILIZIA

■ **CORTE DI CASSAZIONE CIVILE, Sez.2^a 11 Ottobre 2013 (ud. 20/06/2013), Sentenza n. 23157**

DIRITTO URBANISTICO - Venditore-costruttore di un immobile - Assenza del certificato di agibilità - Inadempimento - Risarcimento del danno emergente.

Il venditore-costruttore di un bene immobile ha l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo d'assenso della costruzione e, dunque, idoneo ad ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio. L'inadempimento di quest'ultima obbligazione è ex se foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi".

DIRITTO URBANISTICO - Vendita di immobile destinato ad abitazione - Mancanza del certificato di agibilità - Risarcimento del danno.

Nel caso di vendita di immobile destinato ad abitazione, la mancanza del certificato di agibilità configura un'ipotesi di vendita *aliud pro alio*, che incide sull'attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale e sulla relativa commerciabilità, di guisa che anche nel caso in cui il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune, il venditore è tenuto al risarcimento del danno.

DIRITTO URBANISTICO - Certificato di abitabilità - Assenza - Inadempimento - Sospensione da parte del promittente acquirente del pagamento - Artt. 1460 e 1477 c.c..

La consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 c.c., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (Cass. n. 16216/08, la quale, applicando detto principio, ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione da parte del promittente acquirente del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 c.c.). Ne deriva che nella vendita di immobili destinati ad abitazione, la licenza di abitabilità è un elemento che caratterizza il bene in relazione alla sua capacità di assolvere la determinata funzione economico-sociale negoziata, e, quindi, di soddisfare i concreti bisogni che hanno indotto il compratore ad effettuare l'acquisto. Pertanto, la mancata consegna del certificato di abitabilità implica un inadempimento che, sebbene non sia tale da dare necessariamente luogo a risoluzione del contratto, può comunque essere fonte di un danno risarcibile, configurabile anche nel solo fatto di aver ricevuto un bene che presenta problemi di commerciabilità, essendo al riguardo irrilevante la concreta utilizzazione ad uso abitativo da parte dei precedenti proprietari (Cass. n. 9253/06).

DIRITTO PROCESSUALE CIVILE - Cancellazione della società dal registro delle imprese - Effetti - C.d. stabilizzazione processuale.

La cancellazione della società dal registro delle imprese, a partire dal momento in cui si verifica l'estinzione della società cancellata, priva la società stessa della capacità di stare in giudizio (con la sola eccezione della *fictio iuris* contemplata dall'art. 10 legge fall.); pertanto, qualora l'estinzione intervenga nella pendenza di un giudizio del quale la società è parte, si determina un evento interruttivo, disciplinato dagli artt. 299 e ss. c.p.c., con eventuale prosecuzione o riassunzione da parte o nei confronti dei soci, successori della società, ai sensi dell'art. 110 cod. proc. civ.; qualora l'evento non sia stato fatto constare nei modi di legge o si sia verificato quando farlo constare in tali modi non sarebbe più stato possibile, l'impugnazione della sentenza, pronunciata nei riguardi della società, deve provenire o essere indirizzata, a pena d'inammissibilità, dai soci o nei confronti dei soci, atteso che la stabilizzazione processuale di un soggetto estinto non può eccedere il grado di giudizio nel quale l'evento estintivo è occorso (sent. n. 6070/13).

(Massime a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)

■ CONSIGLIO DI STATO, Sez. 4^a - 21 ottobre 2013, n. 5115

DIRITTO URBANISTICO – EDILIZIA – Normativa antisismica – Altezza dei fabbricati – Diversità rispetto agli standard di cui al D.M. 1444/1968 – Insuscettibilità di deroga.

La prescrizione relativa all'altezza dei fabbricati, recata dalla normativa antisismica (DM 16/01/1996), non è uno standard "normale", nel senso che non riguarda, come per il requisito dell'altezza previsto dall'art. 8 del D.M. n.1444 del 1968, un aspetto squisitamente edilizio della gestione dell'assetto del territorio: qui l'altezza degli edifici ha una sua palese e specifica rilevanza, andando in particolare ad incidere sulla velocità di inclinazione delle strutture del fabbricato e quindi sugli aspetti di sicurezza e di incolumità pubblica, che, essenziali in relazione agli interessi che si vanno a proteggere, sono assolutamente vincolanti e non suscettibili di qualsiasi deroga.

(Massima a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)

■ CORTE DI CASSAZIONE PENALE Sez.3^a 23 Settembre 2013 (Ud. 20/03/2013) Sentenza n. 39049

BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - DIRITTO URBANISTICO - Intervento edilizio su area paesaggisticamente vincolata - Interventi di minima entità

e concetto di lieve entità – Criterio applicabile - esecutore dei lavori – Direttore dei lavori - Artt. 44 D.P.R. 380/01 e 181 D. L.vo 42/04 - Art. 44 L. n.35/12.

Ferma restando la natura del reato di pericolo formale della figura delittuosa prevista dall'art. 181 comma 1 bis D. L.vo 42/04, laddove sia stato accertato un intervento edilizio su area paesaggisticamente vincolata, la condotta deve ritenersi sempre punibile tranne che nelle residuali ipotesi di interventi di minima entità, senza che possa assumere rilevanza il concetto di lieve entità come enunciato nell'art. 44 della L. 35/12, attesa la mancanza di specifiche indicazioni illustrative di tale concetto, ancora di là da venire e comunque tale da non escludere l'applicabilità, allo stato attuale, del criterio della minima entità degli interventi così come elaborato pacificamente dalla giurisprudenza.

BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - Interventi di minima entità - Elaborazione giurisprudenziale – Art. 181 D. L.vo n.42/04.

Nel testo contenuto nell'art. 181 del Decreto Legislativo n. 42/2004, non si fa alcun riferimento alla nozione di "interventi di minima entità", concetto elaborato in via giurisprudenziale ed attualmente ritenuto l'unico criterio valido di riferimento al fine di distinguere i casi di totale irrilevanza, come tali non punibili, da quelli, certamente modesti, ma inclusi nell'area della punibilità penale per quelle ragioni connesse alla prioritaria esigenza di salvaguardia del territorio sotto il profilo ambientale e paesaggistico nel suo complesso.

BENI CULTURALI ED AMBIENTALI – DIRITTO URBANISTICO - Tutela dei beni paesistici - Portata scriminante dell'accertamento (postumo) – Limiti - Nozione di variazione essenziale - Artt. 3, 32 e 44 D.P.R. n. 380/01 - Art. 181 D. L.vo n.42/04.

In materia di tutela dei beni paesistici, la portata scriminante dell'accertamento (postumo) della compatibilità paesaggistica può trovare ingresso soltanto in ipotesi tassativamente predeterminate che riguardano i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; ovvero i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Così, in materia urbanistica, la nozione di variazione essenziale dal permesso di costruire, di cui al menzionato art. 32 del D.P.R. 380/01, costituisce una tipologia di abuso intermedia tra la difformità totale e quella parziale, di regola sanzionata, dall'art. 44, lett. a) del citato D.P.R., tranne che non si versi in una delle ipotesi disciplinate dal comma 3 dell'art. 32 al di fuori delle ipotesi di cui all'art. 32, comma 3, (Cass. Sez. 3^a 17.4.2012 n. 41167, Ingrosso; conforme, Cass. Sez. 3^a 25.1.2005 n. 8316, Guida ed altri).

BENI CULTURALI ED AMBIENTALI – DIRITTO URBANISTICO - Reato contemplato nell'art. 181 del D. L.vo 42/04 – Natura di reato formale di pericolo astratto – Elementi per la configurabilità - Uso diverso da quello di destinazione - Unica deroga alla sanzionabilità penale - Interventi inidonei a porre in pericolo il bene tutelato.

Il reato contemplato nell'art. 181 del D. L.vo 42/04 è una tipica ipotesi di reato formale di pericolo astratto che si consuma con la sola realizzazione di lavori, attività o interventi in zone vincolate senza la prescritta autorizzazione paesaggistica e che prescinde dal verificarsi di un evento di danno (il pregiudizio ambientale o l'avvenuta alterazione del paesaggio): per la sua configurabilità, quindi, è sufficiente che l'agente faccia del bene protetto dal vincolo un uso diverso da quello cui esso è destinato, in quanto il vincolo apposto su parti del territorio nazionale ha una funzione prodromica al governo del territorio. L'unica deroga alla sanzionabilità penale di tale condotta è costituita da quegli interventi "di entità talmente minima ed irrilevante" tali da risultare inidonei, in via astratta a porre in pericolo il paesaggio e a pregiudicare il bene paesaggistico-ambientale (Cass. Sez. 3^a 17.11.2005 n. 564, Villa; Cass. Sez. 3^a 20.10.2009 n. 2903, Soverini).

BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - DIRITTO URBANISTICO - Abuso edilizio e compatibilità paesaggistica - Accertamento - Effetti - Art. 181 c.1 bis D. L.vo n. 42/04.

Il positivo accertamento di compatibilità paesaggistica dell'abuso edilizio eseguito in zona vincolata non esclude la punibilità del delitto paesaggistico previsto dall'art. 181 comma 1 bis del D. L.vo n. 42/04 (Cass. Sez. 3^a 7216/10 cit. conformi, Cass. Sez. 3^a 21.6.2011 n. 34764, Fanciulli; Cass. Sez. 3^a 15.1.2013 n. 6299, Simeon e altro), in considerazione della natura di reato di pericolo astratto della fattispecie indicata nel comma 1 bis dell'art. 181 citato.

DIRITTO URBANISTICO - Cd. "varianti leggere o minori", "varianti in senso proprio" e "varianti essenziali" - Differenza, effetti e disciplina - Significato di "superficie utile" - Cd. "sanatoria ambientale" - Art. 32 D.P.R. n. 380/01 - Artt. 167 e 181 c.1 ter D. L.vo 42/04.

Rispetto alle figure delle cd. "varianti leggere o minori" (assoggettate alla mera denuncia di inizio dell'attività da presentarsi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori) e delle "varianti in senso proprio" (le quali, in relazione alla loro caratteristica intrinseca necessitano del rilascio del cd. "permesso in variante", complementare ed accessorio rispetto all'originario permesso a costruire), le cd. "varianti essenziali" sono caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del D.P.R. n.380/01 e sono soggette al rilascio di un permesso a costruire nuovo ed autonomo rispetto a quello originario, in osservanza delle disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante (Cass. Sez. 3^a 24.3.2010 n. 24236, Muio ed altro; Cass. Sez. 3^a 27.4.2011 n. 21781, Grop ed altro nella quale si fa riferimento alla sanzione prevista dall'art. 44 lett. c) del menzionato T.U. laddove si tratti di interventi su immobili insistenti in area paesaggisticamente vincolata), il significato di "superficie utile" di cui al comma 1 ter dell'art. 181 del D. L.vo 42/04 è diverso da quello attribuito nell'ambito della disciplina urbanistica, dovendosi avere riguardo all'impatto dell'intervento sull'originario assetto paesaggistico del territorio con conseguente inapplicabilità della cd. "sanatoria ambientale" di cui al comma ter dell'art. 181 laddove la creazione o aumento di superfici utili e/o volumi sia comunque idonea a compromettere il paesaggio (Cass. Sez. 3^a 29.11.2011, Falconi e altri).

(Massime a cura della rivista giuridica www.AmbienteDiritto.it)



LIBRERIA DIGITALE,
AGGIORNAMENTO IN UN CLICK.

PAGIN@24 è l'innovativa libreria digitale dove puoi scegliere e acquistare in formato PDF le pubblicazioni del Gruppo 24 Ore.

La soluzione più semplice e veloce per il tuo aggiornamento.

SCEGLI
il tuo ebook.
È FACILE!

ACQUISTA
Risparmi fino
al 50%

SCARICA
la pubblicazione
in PDF

LEGGI
e stampa, è
COMODO
e VELOCE!

www.pagina24.ilsole24ore.com

GRUPPO24ORE

APPROFONDIMENTI

IN CANTIERE SOLO IL CONTRATTO EDILII

L'obbligo previsto dal codice degli appalti anche per evitare fenomeni di «dumping».

Una nota del ministero del Lavoro in risposta all'Ance chiede di inserire il vincolo all'interno dei bandi tipo dell'Autorità

Giuseppe Latour, Il Sole 24 ORE – Edilizia e Territorio, Tabloid, 21 ottobre 2013, n. 41

Il contratto nazionale delle costruzioni va necessariamente utilizzato dai lavoratori coinvolti in appalti pubblici di lavori edili. È l'innovativo orientamento, contenuto in una nota del ministero del Lavoro di risposta all'Ance, con il quale viene presa finalmente una posizione chiara nella controversia relativa all'applicazione di diversi Ccnl in cantiere.

Il problema sollevato dai costruttori nel quesito inviato al dicastero è in piedi da tempo. Anche se si è acuitizzato negli ultimi anni, a causa della crisi e del peso sempre maggiore che alcune lavorazioni, come quelle impiantistiche, stanno assumendo in cantiere. Così è andata costantemente aumentando la presenza, nel mercato dei lavori pubblici, di soggetti che applicano contratti differenti da quello edile, come quello del settore metalmeccanico. E che, per questo motivo, sostengono oneri minori, principalmente perché non devono sopportare il peso del sistema bilaterale di casse edili, scuole e comitati paritetici territoriali.

Per questi motivi l'Ance ha richiesto a più riprese al ministero di intervenire, avviando una regolamentazione dell'applicazione del contratto collettivo delle costruzioni. L'ultima occasione in ordine di tempo è stata la procedura di consultazione per la realizzazione dei bandi tipo, avviata quest'estate dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici. La procedura, nel frattempo, è stata sospesa. Ma il parere del ministero del Lavoro è arrivato ugualmente, mettendo un importante paletto agli orientamenti futuri in materia.

Nel documento, firmato dalla direzione competente per gli interpelli, si spiega infatti che «si ritiene corretto l'inserimento nell'ambito dei bandi tipo» della formula che chiede l'applicazione «ai lavoratori coinvolti nei lavori oggetto del presente bando di gara del contratto nazionale e territoriale dell'edilizia, sottoscritto dalle associazioni dei datori di lavoro e dei lavoratori comparativamente più rappresentative sul piano nazionale».

Al di là delle questioni di mercato e delle esigenze di contrasto al fenomeno del dumping, espresse dall'Ance, per il ministero del Lavoro esistono precise ragioni giuridiche a sostegno di questa interpretazione. Sia il codice appalti che il relativo regolamento, infatti, chiedono per i lavoratori coinvolti «l'applicabilità del contratto collettivo, anche territoriale, pertinente ai lavori oggetto del singolo appalto». Il Dlgs n. 163/2006, a questo proposito, è molto preciso e spiega, all'articolo 118 comma 6, che «l'affidatario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nelle quali si eseguono le prestazioni».

Alla luce di queste conclusioni, secondo l'Ance, sarebbe auspicabile già da subito l'inserimento della formula prevista per i bandi tipo «nei bandi di gara che abbiano per oggetto i lavori da natura edile di cui alle categorie OG1, OG2 e OG3 o che, pur avendo a oggetto lavori di cui alle restanti categorie, presentino all'interno della categoria stessa una rilevante componente edile».

L'ESPERTO RISPONDE

AGEVOLAZIONI

■ IMMOBILI, ESTROMISSIONE ASSIMILATA ALLA CESSIONE

D. *Una ditta individuale, operante nel settore edile, ha costruito dei fabbricati in vista della futura vendita. Alcuni sono completi, e destinati a civile abitazione, mentre altri sono destinati a uso magazzino. Infine esistono, sempre in giacenza, altri fabbricati in corso di costruzione per finalità artigianali. La ditta ha sempre detratto l' Iva sugli acquisti effettuati. In vista di una futura cessazione delle attività, vorrebbe estromettere tali edifici. Quale trattamento Iva dovrebbe applicare per le fattispecie indicate?*

R. L'estromissione di un immobile è un'operazione assimilata alla cessione dello stesso. Le cessioni di fabbricati a destinazione abitativa sono soggette a Iva se sono effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi entro cinque anni dalla costruzione (o dall'intervento, in caso di ristrutturazione). Oltre i cinque anni, la cessione è esente da Iva, salvo che il cedente-costruttore non manifesti l'opzione per l'imposizione, al momento della vendita (articolo 10, numero 8-bis, del Dpr 633/1972). Analogo è il regime della cessione di immobili "strumentali" (articolo 10, numero 8-ter, del Dpr 633/1972). Gli immobili in corso di costruzione, invece, sono soggetti a Iva, come confermato dalla circolare 12/E del 1 marzo 2007.

(Giorgio Confente, Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 21 ottobre 2013)

■ IMMOBILI TENUTI AL CONTRIBUTO DI BONIFICA

D. *Sono proprietaria di un appartamento dato in locazione. Da anni un ente invia un bollettino per il pagamento del contributo di bonifica per i fabbricati. Gli importi sono irrisori (circa 10/20 euro annui) e, tra l'altro, il consorzio comunica sia l'obbligatorietà del contributo di bonifica sia la deducibilità delle somme dal reddito ai sensi del Dpr 917/1986 articolo 10, comma 1, lettera a. Chiedo se tale contributo è effettivamente obbligatorio, se è deducibile, e chi, tra inquilino e proprietario, è tenuto al pagamento. Fino alla data di inizio locazione il contributo era stato regolarmente pagato da mio suocero, deceduto.*

R. Tutti gli immobili compresi in un "comprensorio di bonifica" - cioè, in una fetta di territorio che ricade nella competenza amministrativa di uno specifico consorzio - sono tenuti per legge a concorrere alle spese pubbliche di bonifica (articolo 860 del Codice civile: «i proprietari dei beni situati entro il perimetro del comprensorio sono obbligati a contribuire nella spesa necessaria per l'esecuzione, la manutenzione e l'esercizio delle opere in ragione del beneficio che traggono dalla bonifica»). Concorrono nella spesa tutti gli immobili, ossia i terreni e gli edifici di qualunque natura (Cassazione, sentenza 19 marzo 2009, n. 6606). La bonifica consiste prevalentemente nel mettere a regime le acque piovane e di scolo, in modo che defluiscano regolarmente, mediante complesse opere di canalizzazione, senza formare pantani, acquitrini o paludi. Presupposto dell'imposizione è che l'immobile tassato tragga beneficio dalle opere di bonifica. Il contributo è obbligatorio. È a carico del proprietario (che, in assenza di un accordo specifico, non può rivalersene verso l'inquilino) ed è deducibile dal reddito complessivo lordo nell'anno nel quale il contributo è stato effettivamente pagato (bisogna conservare la quietanza di pagamento, in caso di controlli da parte dell'agenzia delle Entrate, per i cinque anni successivi a quello di presentazione della dichiarazione).

(Enzo Maria Pisapia. Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 21 ottobre 2013)

CONTROVERSIE

■ EDILIZIA: UN ANNO DI TEMPO PER DENUNCIARE IL VIZIO

D. *Ci siamo accorti, entro i dieci anni dalla costruzione, di un vizio sulla guaina di un terrazzo, che causa infiltrazioni nell'appartamento sottostante. Essendo trascorsi tre anni da tale scoperta, senza avere provveduto ad intraprendere una causa legale nei confronti dell'impresa che assicurava che vi avrebbe provveduto (cosa mai avvenuta), si è ancora nei termini per intraprendere la causa? Chi è responsabile per la decadenza del diritto?*

R. L'articolo 1669 del Codice civile prevede la responsabilità dell'appaltatore per l'edificio che presenti, entro dieci anni dal completamento, gravi difetti costruttivi, purché la denuncia del vizio venga effettuata entro un anno dalla scoperta. Inoltre, il relativo diritto si prescrive decorso un anno dalla denuncia, in assenza di successiva azione giudiziaria da parte del committente, primo acquirente dell'immobile, sul quale grava l'onere del rispetto delle scadenze indicate. Risultando decorsi i termini di legge, pertanto, le azioni di cui all'articolo 1669 del Codice civile non paiono poter essere efficacemente intraprese.

(Alessandro Sartirana, Il Sole 24 ORE – L'Esperto Risponde, 21 ottobre 2013)

SCADENZE

SCADENZE DEL 31.10.2013

■ ACCISE GAS NATURALE - VERSAMENTO

Adempimento:

Versamento dell'accisa sul gas naturale in rata d'acconto calcolata sulla base dei consumi dell'anno precedente

Soggetti:

Soggetti obbligati al pagamento dell'imposta sul gas naturale (art. 26 D.Lgs. N. 504/1995)

Modalità:

Il versamento dell'accisa sul gas naturale avviene utilizzando il mod. F24-accise con modalità telematiche.

Normativa di riferimento:

- D.Lgs. 26/10/1995, n. 504, art. 26;
- Circolare Ag. Dogane 28/05/2007, n. 17/D;
- Circolare Ag. Dogane 28/12/2007, n. 37/D.

Codice tributo:

- 2809: Accisa sul gas naturale per autotrazione
- 2813: Accisa sul gas naturale per combustione

■ CANONE ABBONAMENTO RADIOTELEVISIVO

Adempimento:

Versamento della quarta rata del canone trimestrale

Soggetti:

Titolari di abbonamento alla radio o alla televisione

Modalità:

Il versamento va effettuato con apposito bollettino di c/c/p intestato all'URAR di Torino o presso i rivenditori di generi di monopolio autorizzati (tabaccherie), nonché presso le agenzie postali, presso i concessionari del servizio di riscossione e le banche

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 17/11/2000, n. 387.

Sanzioni:

Il mancato pagamento del canone da parte degli abbonati può essere accertato dalla Guardia di Finanza, che procederà a comminare una sanzione amministrativa di importo compreso tra Euro 103,29 e Euro 516,45.

Eguale sanzione è prevista a carico di quanti detengano apparecchi radiotelevisivi fuori dell'ambito familiare senza essere titolari di abbonamento speciale.

Riferimenti normativi sanzioni:

- D. Lgs. 18/12/1973, n. 473, art. 19

■ CONTRATTI DI LOCAZIONE - REGISTRAZIONE E VERSAMENTO

ADEMPIMENTO:

Versamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione stipulati il 1° ottobre o rinnovati tacitamente a decorrere dal 1° ottobre.

I contratti di locazione, dopo il versamento dell'imposta autoliquidata, devono essere registrati entro 30 giorni dalla data degli atti.

Soggetti:

Titolari di contratti di locazione che non hanno optato per la cedolare secca di cui all'art. 3 D.Lgs. N. 23/2011

Modalità:

A meno che non si ricorra alla registrazione telematica, prima di presentare alla registrazione i contratti di locazione occorre calcolare l'imposta dovuta e versarla presso qualsiasi concessionario della riscossione, banca o ufficio postale utilizzando il mod. F23. La copia dell'attestato di versamento va poi consegnata entro 30 giorni dalla data del contratto (per gli immobili urbani) all'Ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione (modello 69).

Se i contratti da registrare sono più di uno, bisogna predisporre un elenco (modello RR), in cui vanno indicati i contratti da registrare.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 26/4/1986, n. 131, artt. 5 e 17;
- Provvedimento Agenzia delle entrate 14/07/2011;
- Provvedimento Agenzia delle entrate 04/03/2011
- Risoluzione 04/01/2008, n. 2/E
- Risoluzione 27/11/2006, n. 134/E
- Circolare 16/11/2006, n. 33/E
- Risoluzione 07/04/2005, n. 44/E
- Risoluzione 07/10/2002, n. 320/E
- Risoluzione 06/06/2002, n. 175/E
- Risoluzione 20/02/2002, n. 52/E
- Circolare 07/01/2002, n. 3/E;
- Circolare 01/06/2011, n. 26/E.

Codice tributo:

- 107T (imposta registro contratto di locazione intero periodo);
- 108T (imposta registro affitti fondi rustici);
- 112T (imposta registro contratto di locazione annualità successive);
- 114T (imposta registro per proroghe contratto di locazione);
- 115T (imposta registro contratto di locazione prima annualità).

Sanzioni:

Sanzione amministrativa:

In caso di tardivo versamento pari al 30% dell'importo non versato.

Riferimenti normativi sanzioni:

- D. Lgs. 18/12/1997, n. 471, art. 13

■ MODELLO UNICO PF E SP - VERSAMENTI**Adempimento:**

Versamento sesta rata senza maggiorazione o quinta rata con maggiorazione dello 0,4%, del saldo di IRPEF, addizionali regionale e comunale, IRAP, del 1° acconto di IRPEF e IRAP e dell'acconto dell'addizionale comunale dovuto in base alla dichiarazione Unico PF, SP e IRAP.

Soggetti:

Persone fisiche, società semplici, società di persone e soggetti equiparati non titolari di partita IVA che NON esercitano attività economiche per le quali sono stati elaborati gli studi di settore

Modalità:

Il versamento va fatto, utilizzando il Modello F24.

Sull'importo dovuto vanno applicati gli interessi pari al 4% annuo.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 29/09/1973, n. 602, art. 8;
- L. 23/03/1977, n. 97, art. 1;
- D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, art. 30 e 31;
- D.P.R. 07/12/2001, n. 435, art. 17;
- D.Lgs. 09/07/1997, n. 241, art. 17, 18, 19 e 20;
- D.Dirig. 30/03/1998;
- D.M. 31/03/2000;
- Provv. Agenzia entrate 20/06/2002.
- D.L. 04/07/2006, n. 223, art. 37, co. 49;
- L. 27/12/2006, n. 296, art. 1, co. 142

Codice tributo:

- 4001: IRPEF saldo;
- 4033: IRPEF acconto prima rata;
- 1668: interessi pagamento dilazionato importi rateizzabili;
- 3801: addizionale regionale all'imposta sulle persone fisiche;
- 3844 - Addizionale comunale all'IRPEF - autotassazione. Saldo;
- 3843 - Addizionale comunale all'IRPEF - autotassazione. Acconto;

- 3800: Imposta regionale sulle attività produttive saldo;
- 3812: IRAP acconto prima rata;
- 3857: interessi pagamento dilazionato - autotassazione - addizionale comunale all'Irpef;
- 3805: interessi pagamento dilazionato tributi regionali.

Sanzioni:

Sanzioni amministrative:

- omesso o insufficiente versamento di imposte: sanzione pari al 30% dell'ammontare non versato

Riferimenti normativi sanzioni:

- D.Lgs. 18/12/1997 n. 471, art. 13

■ RICHIESTA RIMBORSO IVA INFRANNUALE**Adempimento:**

Presentazione dell'istanza di rimborso infrannuale del credito IVA relativo al 3° trimestre dell'anno.

Soggetti:

Contribuenti IVA ammessi ai rimborsi trimestrali

Modalità:

L'istanza va presentata, esclusivamente in via telematica, all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e va accompagnata dalle stesse garanzie previste per il rimborso annuale.

I contribuenti in possesso dei requisiti per chiedere il rimborso infrannuale possono usare l'eccedenza in compensazione con il mod. F24.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 26/10/1972, n. 633, art. 38-bis;
- D.P.R. 14/10/1999, n. 542;
- D.Lgs. 09/07/1997, n. 241, art. 17, 18, 19 e 20;
- D.Dirig. 30/03/1998;
- D.M. 31/03/2000;
- Provv. Agenzia entrate 20/06/2002.

Codice tributo:

In caso di utilizzo in compensazione:

- 6038: Credito IVA art. 38-bis, comma 2 DPR 633/1972 3 trimestre

■ TASSA SULLA OCCUPAZIONE DI AREE PUBBLICHE - TOSAP**Adempimento:**

Pagamento della quarta rata della tassa sull'occupazione di spazi e aree pubbliche, in caso di importo superiore a 258,23 euro

Soggetti:

Titolari dell'atto di concessione o di autorizzazione o gli occupanti di fatto, anche abusivi, di aree pubbliche

Modalità:

Il versamento va fatto, utilizzando un c/c postale intestato al Comune o direttamente presso il concessionario della riscossione, nonché tramite il modello F24 nei comuni che hanno sottoscritto l'apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate.

Normativa di riferimento:

- D.Lgs. 15/11/1993, n. 507, art. 50

Codice tributo:

In caso di versamento con modello F24:

- 3931: tassa-canone per l'occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche - Tosap/Cosap (risoluzione n. 74 del 18/05/2004);
- 3932: tassa-canone per l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche - Tosap/Cosap (risoluzione n. 74/E del 18/05/2004);
- 3933: tassa-canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche - Tosap/Cosap - interessi (risoluzione n. 74/E del 18/05/2004);
- 3934: tassa-canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche - Tosap/Cosap - sanzioni (risoluzione n. 74/E del 18/05/2004).

Sanzioni:

Sanzioni amministrative:

- omesso o insufficiente versamento della tassa: sanzione dal 100 al 200% dell'ammontare non versato con un minimo di euro 51,65.

Riferimenti normativi sanzioni:

- D.Lgs. 15/11/1993, n. 507, art. 53

SCADENZA DEL 12.11.2013**■ COMUNICAZIONE OPERAZIONI IVA - SPESOMETRO****Adempimento:**

Comunicazione delle seguenti operazioni effettuate nell'anno 2012:

a) cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute per le quali sussiste l'obbligo di emissione della fattura;

b) cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute per le quali non sussiste l'obbligo di emissione della fattura, qualora l'importo unitario dell'operazione sia pari o superiore a euro tremilaseicento al lordo dell'IVA;

c) operazioni in contanti legate al turismo, effettuate dai soggetti di cui agli articoli 22 e 74-ter del D.P.R. n. 633/1972 nei confronti delle persone fisiche di cittadinanza diversa da quella italiana e comunque diversa da quella di uno dei paesi dell'Unione europea ovvero dello Spazio economico europeo, che abbiano residenza fuori dal territorio dello Stato, di importo pari o superiore a mille euro.

L'emissione della fattura, in sostituzione di altro idoneo documento fiscale, determina, comunque, l'obbligo di comunicazione dell'operazione con le modalità di cui al punto a).

N.B. Per motivi di semplificazione, in deroga al punto precedente, con riguardo alle operazioni relative agli anni 2012 e 2013, ai soggetti di cui agli articoli 22 e 74-ter del D.P.R. n. 633/1972, è consentita la comunicazione delle operazioni attive per le quali viene emessa fattura di importo unitario pari o superiore a euro tremilaseicento al lordo dell'IVA.

Soggetti:

Soggetti passivi Iva che effettuano la liquidazione dell'imposta mensile e soggetti mensili presso i quali sono effettuati, in denaro contante, acquisti di beni e dai quali sono rese le prestazioni di servizi legate al turismo di importo pari o superiore a mille euro.

N.B. A decorrere dalle operazioni relative all'anno 2012, gli operatori commerciali che svolgono attività di leasing finanziario ed operativo, di locazione e/o di noleggio di autovetture, caravan, altri veicoli, unità da diporto e aeromobili possono utilizzare le seguenti modalità e modello, in luogo del tracciato record allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 21/11/2011.

Modalità:

La presentazione avviene con modalità telematica.

La comunicazione può essere effettuata inviando i dati in forma analitica ovvero in forma aggregata. L'opzione esercitata, tramite il modello allegato, è vincolante per l'intero contenuto della comunicazione, anche in caso di invio sostitutivo.

Normativa di riferimento:

- D.L. 31/05/2010, n. 78, art. 21;
- Provv. Agenzia delle entrate 22/12/2010;
- Provv. Agenzia delle entrate 14/04/2011;
- Provv. Agenzia delle entrate 16/09/2011;
- Provv. Agenzia delle entrate 2/8/2013;
- Circolare 30/05/2011, n. 24/E

Sanzioni:

Sanzione amministrativa:

omissione della comunicazione, ovvero effettuazione con dati incompleti o non veritieri: da un minimo di 258 euro ad un massimo di 2.065 euro

BENVENUTO
IN UN NUOVO MONDO



TECNICI **24**

IL TUO MONDO

Un nuovo sistema di consultazione on line
da comporre sulle tue esigenze. Intuitivo, facile e veloce.
Dal Sole 24 ORE per tutti i professionisti tecnici.

Vieni a trovarci nei nostri stand:

MADEexpo
Milano Architettura Design Edilizia
Fiera Milano, Rho 2-5 Ottobre

SAIE 2013
INTERNATIONAL BUILDING EXPOSITION
Bologna, 16-19 Ottobre

ECOMONDO
Rimini, 6-9 Novembre

Scopri di più!

GRUPPO **24** ORE



© 2013 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze

Sede legale e Amministrazione:

via Monte Rosa, 91 – 20149 Milano

Chiusura

28 ottobre 2013