

**BPER:**

Banca

Vicina. Oltre le attese.

# Modena ECONOMIA

e-mail: cronaca.mo@gazzettadimodena.it



## LE NORME >> COSA DICE LA FINANZIARIA

# Casa, le novità sugli Ecobonus

### Ristrutturazioni edilizie e riqualificazioni energetiche: ecco le detrazioni e chi può usufruirne

La lettura della nuova finanziaria è in corso, molte norme sono confermate, tra queste la più importante è quella che riguarda le detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico. Norma di grande importanza perché il nostro paese, ha un patrimonio immobiliare molto "anziano". Si pensi alle tante abitazioni dislocate nelle migliaia di borghi grandi e piccoli che punteggiano il nostro paese. Purtroppo, una norma che si auspica fosse approvata è ancora in fase, vale a dire quella sul Bonus per coppie under 35. Ma andiamo con ordine.

Anche per il 2016 per le ristrutturazioni edilizie e l'acquisto di grandi elettrodomestici e/o mobili legati all'intervento, si applicherà la detrazione IRPEF del 50%. Anche per gli interventi di efficientamento e riqualificazione energetica si applicherà la detrazione fiscale del 65%.

Modalità. Le modalità restano le medesime, resta confermato che nell'Ecobonus rientrano anche le spese per antisismica,

la rimozione dell'amianto e le schermature solari.

Per le ristrutturazioni energetiche rimangono detraibili le spese per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, lavori di ristrutturazione edilizia ed eliminazione delle barriere architettoniche. Restano gli stessi anche i tetti di spesa sui quali calcolare la detrazione fiscale. Per i rimborsi continuano ad essere di dieci rate annuali.

Nuovi campi di applicazione: Cambia invece la platea di beneficiari, che si estende includendo anche gli ex IACP e gli enti che gestiscono l'edilizia residenziale pubblica, che potranno accedere agli Ecobonus per aumentare le prestazioni energetiche delle case popolari. Tale misura rappresenta un intervento straordinario da 170 milioni di euro.

Ancora in attesa di conferma l'estensione del bonus mobili alle coppie under 35, senza obbligo di ristrutturazione. Gli effetti delle detrazioni Secondo il Report Cresme e Servizio Studi del-

**Ristrutturazioni edilizie e detrazioni: ecco che cosa dicono le norme**

la Camera sugli effetti delle detrazioni fiscali al 50% per il recupero edilizio e dell'Ecobonus 65% per la riqualificazione energetica, dal 2008 al 2015: gli incentivi hanno riguardato oltre 12,5 milioni di interventi, vedendo coinvolte la metà delle famiglie italiane (24,6 milioni secondo i dati ISTAT) e più di un terzo delle abitazioni (31,2 milioni secondo i dati ISTAT); le misure di incentivazione fiscale hanno attivato investimenti pari a 207 miliardi di euro, con una media di 11 miliardi di euro all'anno;

178 miliardi di euro di investimenti hanno riguardato il recupero edilizio; 30 miliardi di euro di investimenti hanno riguardato la riqualificazione energetica; il valore più elevato nell'intero periodo di applicazione degli incentivi è stato registrato nel 2014 con investimenti pari a 28,5 miliardi di euro, di cui 24,5 miliardi di euro sono relativi al recupero e 3,9 alla riqualificazione energetica.

**Giorgio Guandalini**  
dottore commercialista  
revisore contabile

## Cna Costruzioni ai parlamentari: l'emendamento energetico è un pasticcio

Un allarme e un appello sono lanciati dalla Cna Modena, settore costruzioni, sulla riqualificazione energetica degli edifici. «Ci appelliamo ai parlamentari modenesi e a tutto il parlamento perché venga immediatamente ritirato l'emendamento, approvato in commissione bilancio alla Camera, che trasforma le detrazioni, relative alle spese per la riqualificazione energetica dei condomini, in crediti d'imposta cedibili alle imprese che realizzano i lavori». Lo chiede il presidente di Cna Costruzioni di Modena, Paolo Vincenzi.

«È una proposta assurda», taglia corto Vincenzi in una nota dove spiega che «un meccanismo del genere trasformerebbe di fatto le imprese in banche, aggiungendo difficoltà e difficoltà. Insomma, «siamo di fronte a un progetto completamente sganciato dalla realtà: la crisi per le imprese dell'edilizia non è ancora finita, e un provvedimento del genere rappresenterebbe la mazzata definitiva per una larghissima parte di imprese, guarda caso le più piccole».

Parlando dunque di «svarione normativo», l'esponente della Cna di Modena conclude: «Ci preoccupa in particolare la montagna di credito d'imposta, abnorme e incompensabile, che le imprese, nella stragrande maggioranza dei casi micro e piccole, sarebbero costrette ad accumulare». Con la conseguenza di dover a loro volta ricorrere alle banche «per scontare questi crediti, con ulteriori costi finanziari».

## Rogiti, che cosa serve per evitare sanzioni

**Vorrei sapere cosa è tenuto a dichiarare il venditore al notaio con riferimento alla normativa urbanistica, e che cosa accade se si omette di dichiarare qualche provvedimento autorizzativo o concessione in generale.**

La legge sul condono edilizio obbliga tutti i venditori ad attenersi alle seguenti disposizioni:

1) Devono dichiarare nel rogito gli estremi della licenza edilizia o della concessione ad edificare relativa all'immobile oggetto della compravendita, a meno che il fabbricato non sia stato costruito prima del 1° settembre 1967 ( nel qual caso non ci sarà bisogno degli estremi della licenza edilizia);

2) Devono dichiarare e garantire altresì che in relazione all'immobile oggetto della compravendita non sono state eseguite né in sede di costruzione né successivamente, sia da parte del venditore che da parte di precedenti proprietari, opere edilizie abusive ovvero difformi dall'originario progetto o tali da dover richiedere licenze edilizie o concessioni o autorizzazioni;

3) Devono infine, laddove siano state edificate opere abusive per le quali sia stato chiesto un condono, dichiarare gli estremi della concessione o autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune o, in mancanza, portare la copia autentica della domanda di condono delle ricevute dei bollettini di versamento dell'oblazione autoliquidate e dei contributi

concessori pagati.

Per quanto riguarda le sanzioni previste espressamente dalla legge sul condono edilizio si fa presente che una eventuale dichiarazione mendace da parte del venditore relativa alla sussistenza delle licenze edilizie ovvero all'insussistenza di opere abusive comporta le seguenti conseguenze:

a) Nullità totale della vendita in caso di mancanza completa di licenza o concessione edilizia o di totale difformità della costruzione rispetto alla licenza o concessione rilasciata per il progetto originario (infatti, in tal caso, l'immobile sarebbe completamente incommerciable);

b) Nullità parziale della vendita in caso di difformità riguardante una porzione edilizia autonoma o di realizzazione di volumetrie eccedenti che hanno dato luogo ad una porzione edilizia autonoma (in tal caso è incommerciable la sola la porzione abusiva);

c) Per altri abusi minori sono comminate, infine, delle sanzioni pecuniarie generalmente a carico del proprietario o, addirittura, la demolizione della parte abusiva con obbligo del venditore di risarcire i danni subiti dal compratore.

Comunque, in tutti i casi di vendita con abusi, i venditori sono sempre tenuti al risarcimento del danno verso i compratori o per il mancato buon fine della vendita (nei casi di nullità) o per, le sanzioni camminate dal Comune. In altre parole non si possono vende-



re immobili con abusi edilizi per i quali non sia stato richiesto il condono.

Il suggerimento, ove il venditore non fosse in grado di produrre la documentazione urbanistica al compratore, è quello di rivolgersi ad un tecnico che controlli la perfetta corrispondenza dell'immobile da vendersi a quanto stabilito dalla Legge sul condono edilizio, facendosi possibilmente rilasciare dallo stesso tecnico una certificazione comprovante la verifica effettuata e la regolarità urbanistica dell'alienando fabbricato. Lo stesso compratore, qualora il sopraccitato controllo non sia stato effettuato dal Venditore, potrebbe valutare la possibilità di rivolgersi ad un tecnico di propria fiducia che effettui i controlli succitati.

Si precisa infine che nonostante il notaio sia particolarmente attento e sensibile nella gestione delle tematiche urbanistiche, le dichiarazioni che vengono recepite nell'atto in materia, sono tecnicamente di provenienza del venditore che ne è l'unico responsabile, tanto è vero che ove il venditore dichiarasse in atto di essere assolutamente certo della regolarità urbanistica dell'immobile, il notaio ha comunque l'obbligo di stipulare dovendo egli, in materia, limitarsi a raccogliere le dichiarazioni delle parti.

**Per quesiti al Consiglio Notarile di Modena scrivere all'indirizzo: consigliomodena@notariato.it**

## FIMAA-CONFCOMMERCIO

# «Mercato immobiliare in ripresa»

### Raffaele Vosino: «Ma anche a Modena la tassazione è un freno»

Ripresa del mercato immobiliare a Modena e provincia. «I segnali della svolta, anche nel territorio modenese, sono ormai inequivocabili: il calo dei prezzi, che però è rallentato nell'ultimo trimestre, unito ad una stabilizzazione del costo del denaro, ha fatto aumentare anche nel terzo trimestre il volume di compravendite immobiliari residenziali, accelerando così una tendenza positiva ormai in atto dall'inizio dell'anno».

Lo riporta Raffaele Vosino, presidente provinciale di Fimaa-Confcommercio, segnalando un tasso di crescita tendenziale di ogni genere di compravendita di poco inferiore al 9% su base nazionale e attorno al 10% a livello locale.

Stando ai numeri raccolti su un panel di agenzie immobiliari della provincia relativi al periodo gennaio-novembre, le vendite residenziali sono aumentate negli ultimi tre mesi di un ulteriore 8%, portando così il dato tendenziale di crescita annua attorno al 15%.

«Si tratta di cifre incoraggianti - continua Vosino in una nota - che sicuramente sono incentivate anche dai tassi di interesse, mai così bassi negli ultimi anni».

Dunque, anche a livello locale si profila un risveglio delle compravendite nel settore non residenziale. Ma Fimaa avverte che «la perdurante crisi unita ad un livello di tassazione, che a Modena rimane altissime su Imu e Tasi, rappresenta un forte freno ad una ripresa degli scambi immobiliari».

**La manifestazione delle dipendenti dell'Agencia Ippica Europa**

## Ha chiuso l'Agencia Ippica «Dateci gli arretrati e il Tfr»

Hanno manifestato davanti alla sede di Palazzo Europa gli addetti dell'Agencia Ippica Europa Srl che ha chiuso l'attività il 5 dicembre scorso licenziando tutti i venti dipendenti (prevalentemente donne) delle tre filiali (due a Modena e una a Vignola). Le lavoratrici chiedono il pagamento dei due stipendi arretrati di ottobre e novembre e della 13esima mensilità, nonché garanzie per il pagamento del Tfr che dovrà avvenire a febbraio. «Da tempo - afferma Ndiakou Drame del-

la Filcams Cgil di Modena - l'agenzia aveva problemi legati alla cattiva gestione, come sindacato abbiamo fatto diversi incontri e a maggio-giugno il proprietario ci ha messo di fronte alla decisione di ridurre l'orario di lavoro da full time a part time per salvare l'azienda dai gravi problemi di liquidità». La Filcams ha chiesto di attivare l'ammortizzatore sociale per tutti. «Ma il proprietario non ha mai accolto questa proposta, sostenendo che non sarebbe servita a niente».