



AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

Luglio 2011

[Soluzioni Immobiliari](#) il Blog di [AmministrazioniAC](#)

lunedì 4 luglio 2011

[Conviene l'impianto fotovoltaico? Se sì, quanto?](#)

Conviene l'impianto fotovoltaico? Se sì, quanto?

La risposta alla prima domanda è alquanto ovvia SI, mentre per rispondere alla seconda la questione diventa un pò più complessa.

Innanzitutto dovremo rispondere preliminarmente a queste domande:
dove è posto l'impianto, al Sud, dove c'è più sole o al Nord?
Quando verrà terminato?
Quali sono i consumi familiari?

Mettendo a confronto due impianti simili, uno a Milano e l'altro a Bari (Fonte Sole24Ore) è facile notare che , Bari è meglio: viene prodotta più energia, in parte autoconsumata e in parte venduta alla rete, perciò l'investimento si ripaga in minor tempo (otto anni invece di nove) e alla fine del periodo,ventennale di esercizio agevolato con le tariffe del cosiddetto "conto energia" si finisce per incassare di più, in buona parte sotto forma di mancata spesa, cioè di risparmio sulla bolletta dell'energia elettrica ma in parte anche come soldi sonanti.

Tenuto conto di entrambi i criteri, **al Sud è previsto un rendimento dell'investimento annuo del 12% e al Nord del 10%, ben più di quel che possono garantire investimenti finanziari a basso o medio rischio.**

A meno di farsi finanziare da una banca, l'impianto è e resta un investimento di lungo periodo. In altre parole, occorre **sin da subito stanziare, nel caso in questione, 12.500 euro che verranno "ripagati" in otto o nove anni: solo dopo si inizierà veramente a guadagnare.** Quindi investirà in fotovoltaico chi non prevede in breve tempo di dover avere spese notevoli e, in genere, chi conta di abitare nella stessa casa ancora per un lungo periodo e l'utilizza per abitazione principale. È vero che si potrebbe anche dire: **«Con il fotovoltaico installato, la mia casa vale di più, se decido di venderla», ma questa legittima aspettativa va confrontata, caso per caso, con la realtà, cioè con la sensibilità degli acquirenti di**





Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

immobili che potrebbero o non potrebbero dare il giusto peso alle fonti rinnovabili come un plus di valore immobiliare.

Da considerare infine che l'esempio riportato vale per un impianto in funzione al 31 dicembre 2011 poichè se l'installazione avvenisse mesi dopo, per esempio a settembre 2012, gli incentivi statali calerebbero di un bel po' (circa del 15,4%).

Ma dall'altro lato dobbiamo considerare che con l'evoluzione tecnologica avremo un'indubbia riduzione del costo dei pannelli e degli inverter, di fatto riducendo il "mancato guadagno" a un ben più accettabile "-5%" rispetto all'anno in corso.

lunedì 18 luglio 2011

Immobili e prelazione

Il "diritto di prelazione", è concesso dalla legge a chi è inquilino in un contratto di locazione. La prelazione è imposta dalla legge solo in casi ben precisi. Tuttavia, **niente vieta che sia concessa contrattualmente, anche in mancanza di obbligo: anzi, nei moduli pre-scritti per le locazioni a canone concordato, il locatore deve dichiarare espressamente se la concede o meno.**

Locazioni commerciali

È la prelazione più diffusa. **Vale solo quando l'immobile non abitativo è utilizzato per attività commerciali che prevedano diretti contatti con il pubblico**. Espressamente escluso dalla legge l'uso per l'esercizio di attività professionali

In sostanza, **in caso di vendita, l'inquilino ha diritto di continuare comunque il contratto di locazione fino alle scadenze naturali oppure acquistare, se lo vuole, l'immobile al prezzo e alle condizioni stabilite per la vendita dal proprietario, che non potrà alienare ad altri con condizioni diverse.**

Meccanismi

Il proprietario deve dare per legge comunicazione della vendita con notifica attraverso l'ufficiale giudiziario all'inquilino. La giurisprudenza ha però valutato la raccomandata con ricevuta di ritorno come un mezzo di validità pari alla notifica. Nella comunicazione, va scritto il prezzo, sempre espresso in denaro, e le condizioni a cui avviene la vendita stessa, altrimenti la comunicazione è priva di valore. Non occorre allegare il compromesso. Il conduttore ha 60 giorni di tempo per esercitare il diritto all'acquisto, sempre per iscritto e tramite ufficiale giudiziario. Il pagamento, salvo diversi accordi, deve essere effettuato entro 90 giorni dalla prima comunicazione del proprietario, insieme alla stipula del compromesso o del rogito di ac-





Via G. Galilei, 130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

quisto.

Il diritto di riscatto

Cosa accade se il proprietario non effettua la comunicazione, ma vende l'immobile ad altri? Oppure se, fatto un prezzo all'inquilino, che rinuncia, ne concede uno inferiore ad un estraneo? **L'inquilino ha la possibilità, entro sei mesi dalla trascrizione del rogito, di riscattare l'immobile dall'acquirente e perfino da altre persone a cui sia stato in seguito venduto, con un'apposita azione giudiziaria. Potrà pretendere anche eventuali danni (Cassazione, sentenza n. 9468/1990). Per riscattare, dovrà versare il prezzo denunciato sull'atto di vendita entro trenta giorni.** Un periodo di tempo che scatta:

- dalla data della notifica dell'acquirente, che comunica di non opporsi al riscatto;
- oppure dalla prima udienza del giudizio, se l'acquirente stesso non fa opposizione al riscatto;
- o, infine, dalla data della sentenza che riconosce il diritto di riscatto, se vi è opposizione.

Cosa accade se l'inquilino non paga? Il caso è dubbio. Secondo la Cassazione più recente (sentenza n. 8809/1998) non perde il diritto: può solo essere costretto in giudizio a versare il prezzo più i danni conseguenti al ritardo.

Prelazione all'affitto

Scatta quando il locatore intende affittare ad altri. Il diritto dell'inquilino matura alla seconda, definitiva, scadenza del contratto non abitativo, dopo il suo rinnovo automatico, al nuovo canone richiesto dal proprietario. Infatti, la compravendita dell'immobile non è elencata per le locazioni commerciali tra i motivi di interruzione del contratto di locazione alla prima scadenza, di sei o di nove anni (come accade per quelle abitative). Si conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto con il nuovo inquilino sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi, ovviamente sempre in base al nuovo canone.

La prelazione non esiste però se il proprietario o l'inquilino hanno dato regolare disdetta, oppure l'inquilino è moroso.

Locazioni abitative

E' infatti conseguenza di un altro diritto, quello del proprietario a interrompere la locazione alla prima scadenza, quando intende vendere l'appartamento, evitando il rinnovo automatico del contratto previsto dalla legge n. 431/1998. Ricordiamo che tale prima scadenza è di quattro anni, per le locazioni a canone libero, e di tre anni per quelle a canone concordato. All'inquilino è data, come compenso, la possibilità di acquistare per primo i locali





Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

messi in vendita. **Se, invece, il contratto giunge al termine naturale, per esempio dopo otto anni, la prelazione non c'è.** Va ricordato, però, che il proprietario venditore, per poter interrompere alla prima scadenza, non deve possedere altri immobili, oltre a quello in cui abita e a quello dato in locazione. La prelazione all'acquisto e il corrispondente diritto di riscatto vanno esercitati secondo gli stessi meccanismi previsti per le locazioni commerciali. La legge di riforma pone un principio già noto nelle locazioni commerciali: se il locatore, dopo aver interrotto il contratto alla prima scadenza non vende, oppure è proprietario di più immobili, l'inquilino ha diritto al risarcimento del danno in misura non inferiore a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione versato (spese escluse).

lunedì 25 luglio 2011

Affitti in nero

Il Dlgs n. 23 del 14 marzo 2011 pone un punto fermo a favore della "sanabilità" della locazione non registrata, ossia sul fatto che la nullità dell'accordo non è assoluta.

L'erario, si era sempre opposto a considerare totalmente nullo l'affitto in nero: se così fosse stato, infatti, non sarebbe stato possibile pretenderne la registrazione e richiedere somme a titolo di versamento di imposte e sanzioni.

Il Dlgs dà oggi all'inquilino i mezzi e soprattutto la convenienza per ribellarsi all'affitto in nero. I mezzi, perché d'ora in poi l'inquilino potrà pagare la registrazione del contratto, con il modello 69, anche in assenza del contratto stesso allegato, e chiedere al proprietario di rimborsargli metà delle somme versate. La convenienza, perché, se denuncia il proprietario, l'inquilino ottiene in "regalo" un contratto a canone bassissimo (tre volte la rendita catastale è l'importo del nuovo canone annuo) e con durata di 4 anni più altri 4 di rinnovo, a partire dalla data di registrazione (cosa che avviene anche in caso di registrazione d'ufficio, cioè a seguito di autonomo accertamento condotto dalle Entrate).

Tuttavia, le nuove norme hanno dei buchi e l'inquilino deve fare attentamente i conti, prima di utilizzare le armi a disposizione. Dovrà infatti dimostrare che il contratto c'era, oppure che il canone pagato era superiore a quello dichiarato o infine





Amministrazioni**AC**.

Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

che esisteva un contratto di comodato fittizio. Come può riuscire? Senza accordo scritto (cioè nella maggior parte dei casi), l'unico metodo sicuro sembrerebbe quello di far causa al proprietario, portando in qualche modo prove dei versamenti, e rischiando comunque gli esiti favorevoli o sfavorevoli della sentenza. Quindi c'è da mettere in conto anche i costi da anticipare e i rischi e i tempi lunghissimi di un processo.

È vero che le Entrate possono innescare autonomamente procedure di accertamento, con verifica, per esempio, delle intestazioni delle utenze di luce e gas o dei movimenti bancari, che portino a identificare il versamento di somme sul conto corrente del proprietario. Sono però indagini complesse, messe in moto in genere per evasioni consistenti, perché prevedono l'impiego di uomini e mezzi.

Le indagini, se comunque fatte, possono giustificare l'applicazione delle sanzioni fiscali ma non sostituire l'azione in giudizio per il riconoscimento del contratto in sede civile: il fisco, infatti, applica le sanzioni ma non può "scrivere" un accordo di locazione. Cosa, questa, indispensabile per legge (lo dicono sia la legge 431/98 che la 311/2004); per quest'ultima un contratto è nullo non solo se non è registrato, ma anche se non è scritto) e, quindi, per ottenere l'applicazione del canone super-scontato.

Un contratto, però, non consiste solo di canoni e durate, ma anche di altre clausole (come, per esempio, i criteri di divisione delle spese che, nel contratto 4+4 anni, sono determinabili dalle parti anche in eccezione al Codice civile e alla legge 392/1978). In corso di causa può provvedere il giudice, con il limite - tuttavia - di accertare e ratificare quali erano le clausole di fatto applicate e integrarle con le disposizioni obbligatorie di legge, non potendosi sostituire alla volontà dei privati. E si ritorna, perciò al problema delle prove, di molto facilitato - ovviamente - nei casi in cui gli uffici finanziari ne abbiano fatto raccolta.

Il conduttore resta comunque responsabile in solido con il proprietario per le imposte di registro non versate e per le relative sanzioni (al limite l'erario può chiederle solo a lui "costringendolo" a farsi rimborsare dal proprietario la metà). Pertanto anche l'inquilino dovrà versare metà della sanzione dal 120 al 240% dell'imposta di registro, oltre agli interessi pregressi. In caso di denuncia del proprietario, è impensabile che il fisco non pretenda di sapere quanto versava di canone





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

effettivo, anche perché solo con la prova dei versamenti si riuscirà a dimostrare che esisteva una locazione in nero.

domenica 28 agosto 2011

Registro per il solare

Centrale nel sistema di incentivi definiti dal Dm 5 maggio 2011 è il registro degli impianti, che impone: scadenze, limiti di costo, graduatorie e periodi agevolati. Il quarto conto energia, infatti, ha introdotto un sistema di preammissione ai bonus per **i grandi impianti fotovoltaici con tecnologia tradizionale:**

**1) quelli realizzati su edifici con potenza superiore a 1 MW;
2) quelli realizzati a terra, con potenza superiore a 200 kiloWatt, o anche con potenza inferiore, se non operano in regime di scambio sul posto (dal 2013 tutti quelli a terra).
A prescindere dalla potenza, sono in ogni caso considerati piccoli gli impianti realizzati su edifici o aree della Pa.**

Il registro serve a verificare il rispetto dei limiti di costo annuo complessivo degli incentivi che il quarto conto energia ha previsto per il periodo transitorio del 2011-2012 (e cioè 300 milioni l'anno per gli impianti ammessi dal 1° giugno al 31 dicembre 2011, altri 150 milioni l'anno in relazione al primo semestre 2012, altri 130 milioni l'anno in relazione al secondo semestre 2012).

La registrazione può essere chiesta solo per impianti autorizzati, quindi è un sistema molto rischioso per gli investitori, perché la mancata registrazione può colpire anche impianti per i quali si stanno facendo grandi investimenti di sviluppo.

Quel che appare molto complesso è comprendere i tempi e i criteri di accesso al registro, che si compone di tre gruppi di elenchi elettronici per ciascuno dei tre periodi del regime transitorio (2011, primo semestre 2012 e secondo semestre 2012):

elenco A, degli impianti che rientrano nel limite di costo del periodo rilevante;

elenco B, degli impianti che pur avendo fatto istanza per il 2011 non sono soggetti a limiti di costo (perché entrati in esercizio prima del 31 agosto 2011);

elenco C, degli impianti che non rientrano nel limite di costo del periodo rilevante;

elenco D, degli impianti che hanno presentato un'istanza di registrazione non procedibile.

L'elenco A del 2011 è stato pubblicato prima del 31 agosto 2011, per cui gli impianti ivi indicati che riescono a entrare in esercizio entro il 31 agosto 2011, confluiscono nell'elenco B, che verrà aggiornato dal





AmministrazioniAC.

Via G. Galilei,130
51015 Monsummano
Terme (Pistoia)
Tel 0572 505742
Fax 0572 52 16 20

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

Gse entro il 15 settembre. Nella misura in cui gli impianti scorrono dall'elenco A all'elenco B, il limite di costo di 300 milioni di euro per il 2011 ritorna capiente e il Gse fa "scorrere" nell'elenco A gli impianti dell'elenco C. Qualora lo scorrimento dall'elenco C all'elenco A svuotasse completamente lo stesso elenco C, allora dal 15 al 30 settembre il Gse riaprirebbe una finestra per le domande di ammissione al registro 2011.

La strategia per gli esclusi che non volessero rinunciare al proprio progetto è quella di cercare di guadagnare posizioni per le graduatorie successive. Ciò è possibile se si salta di priorità; ad esempio un impianto escluso dall'elenco A di un periodo, perché a progetto (ossia solo autorizzato o con i lavori in corso), potrebbe avere più possibilità di cadere nell'elenco A del registro successivo se finisse i lavori (passando da un terzo ordine di priorità al secondo ordine), oppure se, pur non essendo ancora registrato, entrasse addirittura in esercizio (così arrivando al primo ordine di priorità).

La consolazione per chi – nonostante l'entrata in esercizio – non dovesse rientrare nel l'elenco A del primo registro utile successivo all'entrata in esercizio, è la possibilità in ogni caso di beneficiare della tariffa onnicomprensiva del primo semestre 2013, facendo istanza di ammissione al conto energia entro il 15 gennaio 2013 e prendendo le tariffe onnicomprensive per un periodo di venti anni dal 1° gennaio 2013.

AmministrazioniAC

Nota D'uso

Il presente documento non può essere modificato né utilizzato in alcun modo nella sua totalità o in parte.
E' vietata la diffusione a mezzo stampa/video/internet

Ogni uso non consentito sarà punito secondo la normativa vigente in Italia

Il presente documento non sostituisce la consulenza resa da un professionista del settore, è da intendersi ad uso esclusivamente divulgativo, Si declina qualsiasi responsabilità per ogni altro uso, per errori od omissioni. - I contenuti del presente documento sono aggiornati alla data di pubblicazione, potrebbero non corrispondere in parte o nella loro totalità alla legislazione vigente nel momento della lettura del documento.

