



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

www.  
amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

## Maggio 2011

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

***martedì 3 maggio 2011***

### **Rendita case "fantasma"**

L'agenzia del Territorio detta i criteri per l'attribuzione della rendita presunta alle case fantasma. Mancano pochi giorni all'inizio delle operazioni a tappeto per inquadrare chi non ha voluto mettere in regola i fabbricati mai dichiarati al catasto. Il termine è il 30 aprile (2 maggio) 2011, come stabilito dall'articolo 19 del DL 78/2010 e dal DL 225/2010. Ma all'appello mancheranno circa 6-700mila unità sui due milioni scovate dall'agenzia.

Per gli inadempienti, infatti, il Territorio provvederà a determinare la rendita presunta dei fabbricati, anche in collaborazione con gli Ordini professionali dei tecnici, abilitati a operare negli atti catastali, iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili e agrari e agrotecnici.

Con il Provvedimento Direttoriale del 19 aprile 2011, sono stati dettati i criteri per la determinazione della rendita presunta, sulla base degli elementi acquisiti da sopralluogo esterno, o forniti dai Comuni. In particolare, i tecnici d'ufficio (o incaricati), dovranno prima assegnare la categoria, prevista dal quadro generale delle categorie, in base alle caratteristiche dell'unità, quindi, per quelle del gruppo A (abitazioni), calcolare la consistenza, dividendo la superficie complessiva al lordo delle murature, per il vano medio (di norma 13/15 mq. comprensivi degli accessori diretti e complementari), e quindi moltiplicarla per la tariffa di classe mediana, risultante dal quadro tariffario, pubblicato il 27 settembre 1991.

Stessa operazione per il Gruppo B (scuole e ospedali), dove però la consistenza dovrà essere calcolata in base al volume vuoto per pieno, mentre per il Gruppo C (negozi e box), la consistenza corrisponderà alla superficie complessiva al lordo delle murature, con la riduzione al 50% per il retro dei negozi, il 25% per le cantine e le soffitte, ma anche in questi casi con l'aggiunta di una percentuale per tener conto delle parti comuni (2 o 3%).

Da ultimo per le categorie D (capannoni e alberghi) ed E (immobili speciali), dovrà invece essere stabilito il valore complessivo, retrodatato al biennio 1988-89, al quale dovrà essere applicato il tasso di redditività del 2%. Per la determinazione del valore al





## AmministrazioniAC.

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

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

1988-89 si dovrà fare una stima censuaria, valutando la costruzione e gli altri manufatti, ai quali si dovrà aggiungere il valore degli impianti fissi esistenti nel capannone (gru a ponte, pese a ponte, caldaie per la produzione di vapore, catene di montaggio, eccetera) e per finire si dovrà aggiungere il valore dell'area nuda. Al valore totale così ottenuto, si dovrà applicare il tasso di redditività del 2%, per il Gruppo D e del 3% per il gruppo E, ottenendo così la rendita catastale ricercata.

In ogni caso le rendite così ottenute saranno retrodatate al 1° gennaio 2007, con il pagamento di arretrati Irpef e Ici e relative sanzioni, a meno che gli interessati, dimostrino che la costruzione è stata realizzata in data posteriore.

Ai costi per l'operazione, che l'agenzia addebiterà ai proprietari, si aggiungeranno anche le sanzioni per il ritardo nell'accatastamento, quadruplicate rispetto a quelle originarie e che possono arrivare, nel massimo, a superare i 10mila euro.

***lunedì 9 maggio 2011***

### **Fotovoltaico: QUARTO CONTO ENERGIA**

Giovedì 5 maggio è stato raggiunto l'accordo tra il Ministro dell'Ambiente, Stefania Prestigiacomo, e quello dello Sviluppo economico, Paolo Romani, sul criterio in base al quale far decorrere l'erogazione degli incentivi agli impianti fotovoltaici.

Si è deciso che **l'erogazione dell'incentivo** parta nel momento in cui l'impianto viene allacciato alla rete. Qualora i proprietari incontrassero difficoltà nell'allaccio o ritardi imputabili al gestore della rete, potranno ricorrere alle tutele per i normali allacciamenti, previste dal Testo Integrato sulle Connessioni Attive (Tica) che fissa tempi massimi per l'allaccio e sanzioni per i gestori delle reti in caso di ritardi ingiustificati.

Inoltre, secondo l'accordo Romani-Prestigiacomo, alle normali sanzioni previste dal Tica, si aggiungerà un **indennizzo** per chi subisce ritardi superiori a 30 giorni nell'allaccio dell'impianto, indennizzo pari alla differenza tra il nuovo incentivo, più basso, e il vecchio, più alto, perso a causa dei ritardi imputabili alla società che gestisce la rete elettrica.

Nel testo finora disponibile sono confermate le modifiche apportate la scorsa settimana:

- l'estensione da 200 kW a 1 MW della definizione di piccoli impianti su edifici, cioè di quelli per i quali non è previsto alcun tetto di spesa;





## AmministrazioniAC.

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

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

- tetti di spesa semestrali fino al 2012 e introduzione del modello tedesco dal 2013;
- registro gestito dal GSE per i grandi impianti;
- premio di 5 €cent/kWh per la rimozione dell'amianto;
- premio del 10% per chi installa pannelli fotovoltaici italiani o europei.

***lunedì 16 maggio 2011***

### **Novità per Immobili & Fisco**

Molte sono le novità già a regime in questi giorni per quanto riguarda il "complesso" rapporto fra immobili e fisco, procederemo con ordine:

#### **ICI 2011**

Con l'abrogazione del tributo sulla prima casa si è alleggerito di molto l'onere dei contribuenti, eccettuato **il caso delle pertinenze** che, in virtù delle specificità di taluni regolamenti comunali, possono ancora essere tassate. Risulta spesso oggetto di disputa anche la pertinenzialità di ampie aree che i circondano i fabbricati abitativi. Per i Comuni che non hanno deliberato specifici valori, rimane anche il rebus della valorizzazione delle aree con vocazione edificatoria, sulle quali si innesta spesso il contenzioso. Alla luce di tali chiarimenti i contribuenti saranno chiamati alla cassa entro **il prossimo 16 giugno per il versamento del primo acconto 2011, mentre il saldo scadrà il giorno 16 dicembre.**

#### **IMU**

Si preannuncia una vera e propria rivoluzione della fiscalità locale; infatti, oltre a nuove metodologie di compartecipazione alle entrate erariali già in vigore dal 2011, i Comuni potranno istituire, dal 2014, un'imposta municipale propria (agganciata ai redditi immobiliari) e un'imposta municipale secondaria, sostitutiva di una serie di tributi locali minori. Prima della revisione di tale comparto, si registra anche la possibilità di istituzione di una tassa di soggiorno, lo sblocco della misura delle addizionali comunali e la possibilità di introduzione di un'imposta di scopo, finalizzata alla realizzazione di specifiche opere.

#### **CEDOLARE SECCA**

tassazione extra dichiarazione con una aliquota fissa;(che non dipende, cioè, dall'ammontare di reddito posseduto dal proprietario) che varia dal 19 al 21 per cento. Associato al nuovo regime tributario, che sostituisce imposta di bollo e imposta di registro sulla locazione, è il nuovo sistema sanzionatorio per chi continua a non dichiarare i canoni, con risvolti tanto sul versante tributario che su quello civilistico. I calcoli di convenienza per accedere al regime opzionale,





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

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

che riguarda solo le abitazioni e le pertinenze locate da persone fisiche, non è di immediata realizzazione, si consiglia pertanto di consultare preventivamente il proprio commercialista

### **ALIQUTA IVA in EDILIZIA**

L'applicazione della corretta aliquota alle prestazioni di servizi e alle cessioni di beni nel comparto edile (4, 10 o 20%) è un rebus che preoccupa da tempo gli operatori. Le variabili da considerare sono tanto la tipologia di operazione, quanto la natura del bene ceduto o realizzato, quanto la situazione soggettiva del soggetto acquirente o committente. Per evitare l'applicazione di sanzioni è opportuno utilizzare apposite richieste e dichiarazioni di responsabilità.

### **REVERSE CHARGE**

Il Legislatore, da tempo, ha tentato di porre rimedio alle frequenti frodi realizzate nel comparto edile mediante l'utilizzo del sistema dell'inversione contabile, in forza della quale il soggetto obbligato ad applicare l'Iva non è chi realizza la prestazione, bensì chi la riceve. Così, evitando di pagare il tributo alla controparte, si scongiura la possibilità che vi sia un soggetto abilitato alla detrazione dell'Iva associato a un altro che non ne effettua il versamento. Due sono le ipotesi di applicazione del particolare meccanismo: i subappalti del settore edile e la cessione di fabbricati strumentali non nuovi. Per quanto attiene i subappalti, si tratta di correlare tra loro numerose pronunce di prassi non sempre coerenti. Per rendere più seria l'applicazione delle regole del reverse charge anche nel comparto edile, il Legislatore ha previsto una serie di sanzioni dalla differente gradazione, che colpiscono i soggetti che non rispettano le nuove formalità, anche in assenza di evasione di imposta, e per coloro che applicano in modo errato il tributo senza provvedere poi al suo versamento (aggirando, di fatto, il meccanismo introdotto). Oltre alle sanzioni specifiche, vi è da rammentare l'introduzione di un regime di corresponsabilità solidale tra le parti, che induce gli operatori a confrontarsi attentamente prima di decidere il regime Iva di una operazione del comparto edile.

***lunedì 23 maggio 2011***

### **Condono: oneri concessori**

**Il condono edilizio è una procedura a carattere straordinario con efficacia limitata nel tempo, che ha trovato la sua disciplina in tre leggi (47/85, 724/94, 326/2003).**





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

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

Pur essendo scaduti i termini per beneficiare di tale normativa (a parte gli immobili oggetto di procedure fallimentari, per i quali è possibile presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile), sono a oggi ancora aperte molte pratiche in attesa di definizione, accompagnate da numerose incertezze operative.

### **Istruttoria e assenza di risposta**

**Il condono edilizio è un provvedimento vincolato (Consiglio di Stato, sezione IV, 10 agosto 2007, n. 4396) che viene rilasciato dal Comune in presenza di tutte le condizioni previste dalla legge statale e da quella regionale di riferimento (rispetto della volumetria sanabile, rispetto del termine di realizzazione dell'abuso, assenza di cause di esclusione soggettive e oggettive eccetera) entro un termine perentorio, alla scadenza del quale il silenzio serbato dall'amministrazione equivale a titolo edilizio in sanatoria, fermo restando il possibile esercizio dei poteri di autotutela da parte dell'amministrazione, che potrebbe anche portare all'annullamento.**

Se, per fare un esempio "al limite", un fabbricato fosse stato costruito su una spiaggia, esso rimane abusivo al di là del silenzio per 24 mesi da parte del Comune, che quindi potrà sempre avviare la procedura per la demolizione.

In particolare, ai sensi dell'**articolo 32, comma 37, della legge 326/03**, il silenzio si forma sulle domande a proposito delle quali non sia stato adottato alcun provvedimento negativo e trascorsi 24 mesi (*salvo il caso di immobili vincolati*), a condizione, però, che siano stati integralmente corrisposti l'oblazione (al momento della domanda di condono) e, ove dovuto, il contributo concessorio, nonché siano state presentate la denuncia al catasto, quella ai fini Ici, quella per la tassa di smaltimento dei rifiuti solidi urbani e quella per l'occupazione di suolo pubblico, ove dovute. Se le domande presentate risultano carenti in qualche elemento il provvedimento tacito non si formerà, in quanto occorre assicurare ai Comuni 24 mesi per esaminare con completezza le pratiche (Tar Basilicata, sezione I, 27 dicembre 2002, n. 1030).

Una richiesta di documentazione ulteriore (specificatamente prevista dalla legge) da parte del Comune interromperà i termini di formazione del silenzio solo se tale documentazione risulti essenziale ai fini della corretta classificazione della domanda in sanatoria.





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

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

### **Gli adempimenti da non mancare**

#### **Gli interessati sono tenuti a corrispondere, oltre al pagamento dell'oblazione, anche gli oneri concessori, ove dovuti.**

La pretesa del Comune soggiace a un regime giuridico differente per il termine di prescrizione. Relativamente all'oblazione, la giurisprudenza è conforme nel ritenere che la somma dovuta a conguaglio si prescriva nel termine di 36 mesi ai sensi dell'articolo 35 della legge 47/1985 (Consiglio Stato, sezione V, 19 aprile 2007 n. 1809, e 28 aprile 1999 n. 495). Sulla decorrenza del relativo termine, l'orientamento prevalente sembra essere quello che la ricollega al momento della presentazione dell'istanza in sanatoria (Tar Puglia, sezione III, del 10 febbraio 2009, n. 237; Consiglio di Stato, sezione V, 19 aprile 2007, n. 1809; Tar Veneto, sezione II, dell'8 maggio 2006, n. 1158; Consiglio di Stato, sezione V, del 28 aprile 1999, n. 495; Consiglio di Stato, sezione IV, del 31 ottobre 1997, n. 1246). Quanto agli oneri concessori, l'orientamento della giurisprudenza è teso ad assoggettarli al termine ordinario di prescrizione decennale (Tar Puglia, sezione III, del 18 giugno 2010, n. 1507; Tar Calabria, sezione II, del 10 dicembre 2007, n.1976; Tar Campania, Napoli, sezione II, del 3 aprile 2004, n. 4167).

Per quanto riguarda la decorrenza del termine stesso, esistono due orientamenti contrapposti: chi sostiene che il termine decorra dalla data di presentazione della domanda di condono da parte dell'interessato (Consiglio di Stato, sezione V, del 7 giugno 1999 n.603); chi, invece, ritiene che decorra dal rilascio del titolo o dal compimento dei 24 mesi per la formazione del silenzio-assenso sulla domanda di concessione in sanatoria, in quanto il provvedimento di sanatoria viene ad esistenza dalla data di formazione del silenzio-assenso sulla relativa domanda o dalla data di comunicazione dell'esame favorevole della pratica relativa alla domanda di condono (Tar Lazio, sezione II, del 24 settembre 2002, n. 8012; Tar Lombardia, sezione II, del 21 marzo 2002, n. 1189).

Se nei termini previsti l'oblazione non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in forma dolosamente inesatta, si applica la sanzione di cui all'articolo 40 della legge 47/85, con decadenza della domanda.

Diverso dovrebbe essere il caso in cui l'interessato versi in ritardo una rata. In questa circostanza si ritiene che non si debba parlare di omesso quanto di ritardato pagamento, e che si debba tenere conto di quanto disposto dalla legge 449/1997, la quale ha previsto, tra l'altro, l'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, da corrispondere entro 60 giorni dalla notifica da parte dei Comuni





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

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

dell'obbligo di pagamento. Tale interpretazione è stata confermata dal Consiglio nazionale del notariato (studio 1998 del 24 marzo 1998).

### **Questione di amministrazione**

La giurisprudenza amministrativa ha, infine, stabilito che – fino a quando l'amministrazione non si pronuncia sulla domanda di condono – il richiedente può modificare, sostituire o rinunciare alla richiesta, non prevedendo l'ordinamento alcuna norma impeditiva di tale potere (Tar Toscana, sezione III, del 21 dicembre 2004, n. 6520; Tar Lombardia, sezione II, del 18 dicembre 1987, n. 490).

Una volta esperita la formale rinuncia, ci si è chiesti se il privato abbia o meno diritto alla restituzione dell'oblazione versata alla presentazione dell'istanza di condono. A questo proposito, si evidenzia che con il rimborso dell'oblazione viene meno il presupposto per l'estinzione dei reati edilizi.

***domenica 29 maggio 2011***

### **Fotovoltaico: Tre livelli di bonus**

Il quarto conto energia per l'incentivazione degli impianti fotovoltaici (Dm 5 maggio 2011) si intreccia con i due "vecchi" sistemi di bonus, almeno nel periodo di prima attuazione e in particolare fino alla fine di giugno. Infatti, l'applicazione del secondo conto energia (Dm 19 febbraio 2007), che sarebbe dovuta terminare con il 2010, è stata prorogata a tutto il primo semestre 2011.

La regola dell'"entrata in esercizio"

Un impianto ricade nel regime di conto energia del tempo in cui entra in esercizio e riceve per 20 anni decorrenti da tale data l'incentivo, a un livello monetario costante, non soggetto a revisione né indicizzazione. Di conseguenza, gli impianti entrati in esercizio entro il 31 dicembre 2010 e che non hanno beneficiato degli incentivi del primo conto energia, ricevono gli incentivi previsti dal secondo conto energia. **Il secondo conto si applica anche agli impianti entrati in esercizio entro il 30 giugno 2011, a condizione che entro il 31 dicembre 2010 fossero stati completati i lavori di costruzione; tale circostanza fosse stata notificata all'ente locale competente, al Gse e al gestore di rete; fosse stata inviata al Gse la domanda di preammissione al secondo conto energia**

Gli impianti entrati in esercizio dal 1° gennaio 2011 al 31 maggio 2011, se non ricadono nel suddetto meccanismo, ricevono gli incentivi del terzo conto energia. Peraltro, nell'ambito del breve periodo di





## AmministrazioniAC.

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

www.  
Amministrazioniac.com

info@  
amministrazioniac.com

applicazione del terzo conto energia si è determinata anche una riduzione di tariffa dal 1° maggio 2011: perciò si parla anche di impianti del primo e del secondo quadrimestre del terzo conto energia (anche se, a causa dell'abrogazione anticipata di questo sistema, la tariffa del secondo quadrimestre si applica solo agli impianti entrati in esercizio a maggio).

Gli impianti che entreranno in esercizio dopo il 1° giugno 2011 ed entro il 31 dicembre 2012 – salvo il raggiungimento dei limiti di capacità e spesa fissati dal decreto – riceveranno gli incentivi del quarto conto energia

Gli impianti entrati in esercizio dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2016 riceveranno delle tariffe onnicomprensive applicabili nell'ambito del quarto conto energia dopo il periodo transitorio 2011-2012

L'incentivo applicato nel periodo transitorio ricalca il sistema di tariffa-premio usato anche nel secondo e nel terzo conto energia. Per gli impianti ammessi a questo sistema, il Gse riconosce una tariffa incentivante commisurata alla quantità di energia prodotta dall'impianto, mentre la remunerazione della cessione dell'energia è indipendente dagli incentivi del conto energia e viene pagata al produttore dai compratori dell'energia elettrica (e se il produttore non intende occuparsi della vendita può chiedere al Gse di ritirarla applicando un prezzo medio ponderato sul mercato all'ingrosso). L'incentivo che diventerà operativo dal 1° gennaio 2013 sarà quello della feed-in tariff, ossia la tariffa onnicomprensiva pagata sulla quantità di energia immessa in rete. Tale sistema incentivante è analogo a quello del Cip-6, del primo conto energia, della tariffa onnicomprensiva per gli impianti rinnovabili di piccola taglia diversi dal fotovoltaico (sino a 1 MW) e segue i regimi per il fotovoltaico maggiormente diffusi nel resto dell'Europa

## 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.

