



AmministrazioniAC.

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

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

Marzo 2011

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

lunedì 7 marzo 2011

Fotovoltaico ed Eternit - Vantaggi

Un aumento del 10% della tariffa incentivante per l'installazione del fotovoltaico, lo stabilisce il Dm Sviluppo 6 agosto 2010 a favore di chi, dal 2011, oltre a installare i pannelli rimuove i pericolosi tetti in eternit. È forse l'unico caso in cui il nuovo conto energia si dimostra più generoso di quello precedentemente in vigore: l'anno scorso l'incremento delle tariffe incentivanti era del 5% e per di più occorreva per forza realizzare un impianto integrato nel tetto. Ora si può anche installarne uno semplicemente sovrapposto al tetto stesso.

L'altra agevolazione statale prevista per la bonifica, almeno fino a tutto il 2012, resta la detrazione fiscale del 36%, che ha il vantaggio di premiare espressamente non solo la sostituzione dei tetti, ma anche quella di altri manufatti che contengono amianto come le vernici antiincendio o le canne fumarie. E questo anche se la tipologia dell'intervento, per esempio la manutenzione ordinaria in un singolo appartamento, non sarebbe normalmente agevolata. Come per gli altri interventi, il tetto di spesa è di 48mila euro e lo sconto fiscale va diviso in dieci rate annuali.

Peraltro, **la risoluzione 207/E/2008 esclude la possibilità di cumulare il conto energia con il 36%, così come con il 55% sugli interventi di risparmio energetico.**

Chi è a caccia di altri incentivi, deve rivolgersi alle norme locali.

La rimozione è resa più appetibile e talora obbligatoria da alcune leggi regionali sul piano casa. Per esempio, la delibera di giunta della **Valle d'Aosta n. 3753/2009** esenta dal contributo di costruzione gli interventi di ampliamento o anche di realizzazione di unità immobiliari con criteri di risparmio energetico, in caso di integrale sostituzione di coperture di materiali contenenti amianto.

In **Molise la legge n. 30/2009** concede invece volumi aggiuntivi: sono basati sul 10% della superficie del tetto rimossa (moltiplicata per tre per il calcolo della volumetria, in caso di residenze).





AmministrazioniAC.

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

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

L'**Umbria**, con l'**ultima modifica alla legge n. 23/2009 (legge n. 27/2010)** pone invece il focus sugli edifici a destinazione produttiva: l'incremento di superficie ammesso è ulteriormente aumentato del 5% in caso di sostituzione di tutte le coperture in cemento-amianto e del 10% in caso di contestuale installazione di un impianto fotovoltaico.

Anche la **Lombardia (legge n. 13/2009)** premia con ulteriori superfici le riqualificazioni anti-amianto, ma solo quelle nei quartieri di edilizia residenziale pubblica

La **Calabria** pone come preconditione per il recupero abitativi dei sottotetti la sostituzione dell'eternit.

Esistono anche contributi per la rimozione dell'amianto, ma i bandi compaiono (e scompaiono) periodicamente a macchia di leopardo sul territorio nazionale e i relativi finanziamenti sono talora cofinanziati da vari enti pubblici. Spesso sono rivolti solo a enti locali per la bonifica di scuole, ospedali, mezzi di trasporto. **In genere, il referente presso cui presentare domanda è il Comune, anche quando i fondi sono in tutto o in parte erogati da regioni o province.**

I requisiti per ottenere contributi in conto interessi o capitale variano moltissimo da caso a caso. **Gli interventi di rimozione debbono essere coordinati quanto meno con l'installazione di impianti fotovoltaici ed eventualmente anche con interventi di coibentazione degli edifici.** I contributi per fotovoltaico e coibentazione sono a fondo perduto, di quelli per l'amianto va restituita la metà con tasso di interesse pari allo 0,5 per cento.

lunedì 14 marzo 2011

Fondo Immobiliare

Lo strumento del fondo immobiliare potrebbe essere molto utile alle imprese, soprattutto alle Pmi che in questa fase affrontano problemi di scarsa liquidità e hanno un patrimonio immobiliare – grande o piccolo – da mettere sul piatto. Il suo utilizzo, però, nonostante una tassazione generale di favore, oggi rischia di essere penalizzato dall'incertezza che si è generata in seguito alla manovra d'estate dell'anno scorso: il Dl 78 prevede l'emanazione di un decreto ministeriale destinato a rendere meno vantaggioso il regime fiscale dei fondi immobiliari a base ristretta, ma il Dm non ha ancora visto la luce.

I vantaggi per un'impresa che istituisce un fondo immobiliare possono essere di vario tipo: ad esempio, **può trattarsi di aziende che**





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

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

intendano fare cassa e ridurre le proprie linee di credito, apportando i propri immobili a un fondo e poi cedendo le quote che rinvergono dagli apporti effettuati. Oppure, su un altro fronte, potrebbe trattarsi di **enti pubblici che utilizzano il fondo immobiliare per smobilizzare il loro patrimonio.**

E per l'investitore/risparmiatore?

I fondi rappresentano un'interessante strumento finanziario, tendenzialmente **di medio/lungo termine**: invece di investire direttamente nell'acquisto di un immobile il **risparmiatore compra una quota di un patrimonio gestito da soggetti professionali e tendenzialmente più redditizio rispetto all'investimento diretto che un singolo soggetto può effettuare con le sue sole forze.** Il risparmiatore inoltre abolisce le complessità e le rischiosità dell'acquisto diretto e beneficia della diversificazione che il fondo può operare ripartendo le sue risorse in una pluralità di iniziative immobiliari.

Tecnicamente, il fondo comune di investimento immobiliare **è un insieme di immobili, di diritti reali immobiliari e di partecipazioni in società immobiliari destinati a formare un patrimonio autonomo** (il quale può comprendere, ma in minor parte, anche strumenti finanziari propri del mercato mobiliare), che fa capo a una società di gestione del risparmio (Sgr). **A fronte dell'apporto di questi beni nel fondo** (o del denaro con il quale tali beni vengono poi comprati dal fondo), **si ricevono quote di partecipazione al fondo.** La Sgr, tramite il suo organo amministrativo, assume le scelte di investimento e disinvestimento e si occupa della gestione degli strumenti finanziari acquisiti per conto del fondo.

I fondi immobiliari sono fondi "chiusi": non è cioè previsto, di regola, un diritto al rimborso della quota sottoscritta se non a una certa scadenza. La loro durata minima è di 10 anni, quella massima di 30. Alla scadenza, il patrimonio del fondo viene diviso oppure, se venduto, si distribuisce il ricavato.

I fondi si distinguono a seconda:

- del mercato a cui si rivolgono
- degli immobili che vengono acquisiti
- delle modalità di acquisizione di detti beni immobili
- delle politiche di remunerazione dei titolari delle quote

Le quote di partecipazione al fondo immobiliare possono essere cedute e tale cessione è facilitata se le quote sono ammesse a quotazione: con la cessione delle quote, l'apportante monetizza il proprio apporto e l'acquirente delle quote mira a lucrare il risultato della





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

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

gestione del fondo nel periodo in cui egli è titolare delle quote e il maggior valore che gli immobili del fondo conseguano nel tempo.

lunedì 21 marzo 2011

Condominio: Nuove volumetrie e decoro architettonico

La realizzazione di nuove volumetrie in condominio incontra alcuni ostacoli chiave. **Il primo è il possibile pregiudizio al decoro dell'edificio, che può rendere l'opera impossibile.** Molto più raro il caso della messa in pericolo della statica del palazzo, tirata in ballo solo se il fabbricato è di qualità scadente o situato in zona ad alto pericolo sismico. Infine c'è la necessità, invocata da molti, di **modifica dei millesimi esistenti di proprietà e/o d'uso, in conseguenza all'ampliamento.**

In diritto

Poiché il decoro architettonico è il più comune spunto di controversie in caso di opere in condominio, la giurisprudenza ha avuto modo di precisarne i limiti. Per decoro i giudici intendono l'estetica, data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante e imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio nel suo insieme, una determinata, armonica, fisionomia, anche se non si tratta di un immobile di particolare pregio artistico. Occorre ricordare che perfino nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia approvato a larga maggioranza un'opera eseguita da un condomino, un solo proprietario nel palazzo può contestarla in giudizio, quando a essere in ballo è il decoro.

La Cassazione ha ulteriormente precisato quali sono le condizioni perché esista lesione al decoro, così come inteso dal codice civile. La lesione deve essere innanzitutto «apprezzabile», se non proprio «appariscente». Deve poi verificarsi un pregiudizio economico, cioè una diminuzione del valore commerciale dell'edificio e di ciascuna unità immobiliare. Se l'opera è relativamente importante, ma è compensata da qualche utilità concreta per tutto il condominio, non c'è lesione. Si deve, poi, essere in presenza di una realizzazione permanente. Infine, l'unità di linee e di stile non deve essere già stata rovinata da precedenti interventi di un certo rilievo. In tal caso, infatti, non si può parlare più di decoro e di reale pregiudizio economico.

La modifica delle «quote»

Fino a pochi mesi fa, l'indirizzo prevalente dei giudici in tema di modifica dei millesimi era abbastanza chiaro: il recupero di volumetrie già esistenti, ma volte ad altri usi (come un sottotetto), o la trasformazione di un balconcino in veranda non configuravano spesso quella notevole





AmministrazioniAC.

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

www.
Amministrazioniac.com

info@
amministrazioniac.com

alterazione del rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano prevista dall'articolo 69, numero 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile: pertanto **non comportavano la revisione dei millesimi di proprietà**. Viceversa, l'articolo 69 poteva essere richiamato nel caso di vera e propria sopraelevazione. Del resto, i giudici erano concordi sul fatto che la modifica dei millesimi potesse avvenire solo con l'unanimità dei consensi dei condomini, salvo il ricorso in giudizio previsto dall'articolo 69 stesso. **Diverso era il caso della modifica dei millesimi d'uso**. Se la veranda o il sottotetto non erano precedentemente riscaldati, si poteva chiedere la modifica dei millesimi calore, soprattutto se erano stati calcolati in base alla volumetria riscaldata o al numero di elementi dei caloriferi. **Quanto ai millesimi acqua (nuovi impianti idrici), occorre vedere come erano conteggiati**.

Dopo la sentenza delle sezioni unite della **Cassazione 18477 del 9 agosto 2010**, le cose potrebbero cambiare. **Vi si afferma infatti che i millesimi, sia di proprietà che d'uso, possono essere mutati in assemblea a maggioranza dei presenti che possiedono almeno 500 millesimi, nel rispetto del principio dei valori proporzionali delle unità immobiliari. Si tratta pur sempre di un'interpretazione, per quanto autorevole, e non di una legge; se i condomini non vi si volessero adeguare, bisognerà passare attraverso una decisione del giudice.**

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.

