

**LA MOROSITÀ NELLE LOCAZIONI E NEL
CONDOMINIO:
LA TUTELA DEL PROPRIETARIO E IL SOSTEGNO
AL CONDUTTORE IN DIFFICOLTÀ ECONOMICA.**

CONVEGNO PROVINCIALE A.P.P.C BRESCIA

12/03/15

A.P.P.C. ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE PROVINCIA DI BRESCIA

VIA SERIOLETTO 3B 25036 PALAZZOLO SULL'OGLIO T. 0307402681 F. 0307401191 email posta@appc.bs.it

SOMMARIO

SOMMARIO	3
COS'È A.P.P.C. ?	4
LA MOROSITÀ NEL CONDOMINIO E LA SOLIDARIETÀ DEI CONDOMINI	5
La solidarietà nel subentro	6
Responsabilità del cedente per le spese successive alla cessione	6
La sospensione dei servizi ai morosi.....	7
Come liberarsi della solidarietà	8
LA SITUAZIONE DELLE MOROSITA' NELLE LOCAZIONI	9
MOROSITÀ INCOLPEVOLE E INTERVENTO DA PARTE DEGLI ENTI LOCALI (REGIONE E COMUNI)	11
PROGETTO FINALIZZATO AL CONTENIMENTO DELLE PROCEDURE DI SFRATTO - COMUNE DI BRESCIA ..	11
LE ASTE IMMOBILIARI, COME FUNZIONANO, COSA FARE PER UN ACQUISTO INFORMATO	13
DETRAZIONI PER IL RECUPERO EDILIZIO ALLA LUCE DELLE MODIFICHE DELLA L. 190/2014	15
Detrazione del 36% ora 50% per recupero edilizio.	15
Detrazione 55% ora 65% per interventi di risparmio energetico novità legge 190/14.....	15
I CONTRATTI DI FORNITURA DI ENERGIA E LA CONVENZIONE CON LINEA PIÙ (COGEME) E LA BBC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA	16
SCELTA DEL FORNITORE E ATTIVAZIONE DEL CONTRATTO ..	16
SCELTA DEL PIANO TARIFFARIO.....	16
MERCATO LIBERO E/O MAGGIOR TUTELA	16
COMPLETAMENTO DEL CONTRATTO	16
A TUTELA DEL CONSUMATORE:	17
CONVENZIONI APPC	17
APPC- LINEA+	17
APPC-BCC DI BRESCIA.....	17
ANALISI DEI PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI CHE INTERESSANO IL SETTORE IMMOBILIARE	18
FONTE NORMATIVA per la detrazione del 65%	20
RIFERIMENTI NORMATIVI.....	20
IMMOBILI: DEDUZIONE ACQUISTO CON SUCCESSIVO AFFITTO	20
Fonte normativa:.....	21

COS'È A.P.P.C. ?

L'A.P.P.C Associazione Piccoli Proprietari Case, nata a Genova nel 1974, è divenuta oggi una delle associazioni della proprietà immobiliare tra le più rappresentative a livello nazionale con sedi in tutte le province.

Gli associati dell'A.P.P.C possono contare su servizi di consulenza prestati da professionisti tra i più esperti in materia immobiliare. In particolare assiste i proprietari nella stipula dei contratti di locazione fornendo modelli contrattuali in piena osservanza con le norme di legge.

Per le locazioni si fa carico per gli associati della gestione di tutte le incombenze burocratiche quali:

1. Aggiornamento Istat
2. Registrazione contratti e rinnovo con versamento annuale tramite mod. F23
3. Predisposizione della disdetta alla scadenza contrattuale.
4. Assistenza nella gestione condominiale diretta dei condomini
5. Funzione di arbitrato nelle vertenze immobiliari
6. Certificazione energetica edifici

L'associazione è inoltre convenzionata con diversi fornitori e professionisti (avvocati, architetti, fiscalisti, notai ecc.) che prestano la loro opera ai soci con tariffe concordate.

L'associazione assiste i proprietari nelle pratiche di recupero fiscale in caso di opere di manutenzione (36%/50% di detrazione o 55% per il risparmio energetico).

L'associazione assiste inoltre i condomini nei rapporti con i gli amministratori e stipula convenzioni con gli enti fornitori di servizi energetici. E' sede di un istituto di mediazione alternativa alla giustizia ordinaria togata (ADR).

Tutela anche singolarmente i proprietari e si preoccupa di garantire ai Condomini associati ampia tutela nei confronti di Enti che forniscono servizi.

Gianfranco Condello

Responsabile rapporti enti locali territoriali.

LA MOROSITÀ NEL CONDOMINIO E LA SOLIDARIETÀ DEI CONDOMINI.

Il problema della responsabilità dei condomini per le obbligazioni condominiali ha avuto soluzioni diverse negli ultimi sette anni.

Fino alla sentenza della Cassazione Sez. un., n. 9148, del 08/04/2008, vigeva il principio della solidarietà: il creditore non soddisfatto si poteva rivalere su uno qualsiasi dei condomini per il pagamento dell'intera somma dovutagli dal condominio. Chi subiva l'azione poteva rivalersi poi, pro quota, sugli altri condomini.

La Cassazione, a sezioni riunite, presidente Corona, ha ribaltato, con la sentenza su richiamata, la giurisprudenza di merito e di legittimità, ormai consolidata, facendo propria la interpretazione della giurisprudenza minoritaria e sancendo la parziarietà delle obbligazioni condominiali. Il creditore quindi dopo tale sentenza avrebbe potuto chiedere il nome dei morosi ed agire solo nei confronti di costoro per le quote non corrisposte.

L'amministratore avrebbe dovuto pagare i creditori solo in proporzione alle quote incassate, diversamente avrebbe assunto responsabilità civili e penali (appropriazione indebita).

Tutto ciò ha determinato un caos operativo e si è reso necessario, con la riforma del condominio, correggere tale interpretazione introducendo, nuovamente, ma con provvedimento legislativo, legge 220/12, una modifica all'art 63 disp. Att. C.c.

ART. 63. (1) [DECRETO INGIUNTIVO AVVERSO I MOROSI E COMUNICAZIONI AI CREDITORI-DIVIETO PER I CREDITORI DI AGIRE AVVERSO I CONDOMINI SE NON PRIMA ABBIAMO ESCUSSO I MOROSI- SOSPENSIONE DEI SERVIZI AI MOROSI - SUBENTRO E RESPONSABILITÀ SOLIDALE]

[1] Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

[2] I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

[3] In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

[4] Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

[5] Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Il comma due ora prevede che il creditore possa rivolgersi ai condomini virtuosi solo se le azioni nei confronti dei condomini inadempienti non hanno dato risultati positivi e per la somma non soddisfatta dall'azione esecutiva.

Ovviamente questa disposizione, apparentemente, è favorevole alla salvaguardia del patrimonio personale dei condomini che pagano regolarmente le quote e di fatto introduce una forma di preventiva escussione. In effetti se la questione della morosità non è ben governata dall'amministratore, con idonee delibere assembleari, può avere effetti dirompenti.

Le spese procedurali, che si sommano al credito iniziale, che il creditore deve sostenere per dimostrare l'incapienza del patrimonio dei condomini morosi, possono essere elevate e non governabili da chi, condomini in regola, ne subiranno poi gli effetti in termine di solidarietà sussidiaria.

E' quindi opportuno che l'assemblea sia informata dei rischi e provveda a dotarsi di apposito fondo finalizzato ad evitare azioni esecutive che si possono inoltre concretizzare nel pignoramento del conto corrente condominiale.

La giurisprudenza di merito, sono ormai innumerevoli le sentenze in tal senso, concede al creditore del condominio di ottenere il pignoramento del conto corrente paralizzando così la vita del condominio stesso.

A nulla è valso sostenere, a mio parere forzando la realtà (anche se tale affermazione è patrimonio della giurisprudenza di legittimità prevalente e della dottrina), che il condominio non sia soggetto giuridico, ma un puro ente di fatto, mero centro di interessi.

La cruda realtà, normalmente, quando si scontra con fantasiose e abnormi interpretazioni prevale a scapito delle ideologie.

Soprattutto dopo la riforma del condominio alcuni elementi avvalorano la soggettività giuridica del condominio, ne indico alcuni:

- Obbligo di disporre di un conto corrente intestato al condominio
- Esistenza di un codice fiscale
- Obbligo di effettuare ritenute fiscali e presentare il modello 770.
- La possibilità per l'assemblea, con apposite maggioranze e procedure, di cambiare la destinazione a beni comuni.
- La previsione di revisori dei conti
- La nomina dell'amministratore e i suoi poteri di rappresentanza sostanziale e processuale
- La previsione di un organo deliberante a maggioranza quale l'assemblea i cui deliberati obbligano anche i dissenzienti.
- La procedura di mediazione obbligatoria
- La possibilità di accettare proposte transattive.

Mi sono limitato solo ad alcune caratteristiche che meriterebbero un approfondimento specifico ed analitico.

LA SOLIDARIETÀ NEL SUBENTRO

Il problema della solidarietà nel condominio è inoltre prevista, ma con effetti solo riferiti alle parti interessate alla cessione nel comma 4.

[4] Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi acquista un immobile o lo eredita o comunque ne diviene proprietario anche con asta giudiziaria è responsabile per le spese dell'anno in cui ha acquistato l'immobile e per quelle relative all'anno precedente.

Occorre quindi, quando si acquista un immobile, farsi dare dall'amministratore (che a ciò deve essere espressamente autorizzato dal cedente) i bilanci e i verbali e verificare la situazione debitoria non solo del cedente stesso, ma di tutto il condominio. Non solo è opportuno avere conoscenza di procedure in corso, vizi costruttivi, opere deliberate e non seguite, ma anche della eventuale esposizione verso i fornitori.

Un tema da parte meritevole di analisi è quello della pre deduzione dei crediti in caso di fallimento di un condomino, come degli strumenti di cui dispone l'amministratore per garantire che il patrimonio del condomino in mora non svanisca (iscrizione in conservatoria del titolo esecutivo).

RESPONSABILITÀ DEL CEDENTE PER LE SPESE SUCCESSIVE ALLA CESSIONE

Non va inoltre dimenticata la nuova disposizione del comma 5 spesso ignorata dagli stessi notai e dalle società di leasing che dovrebbero essere particolarmente attenti ai rischi che corrono non rispettandone alla lettera gli adempimenti.

La responsabilità prevista, in forma solidale, non è più solo dell'acquirente per l'anno in corso e il precedente, ma addirittura del cedente se non ha trasmesso all'amministratore la copia autentica dell'atto che ha causato il trasferimento.

[5] Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Ci si trova di fronte ad un onere nuovo il cui mancato adempimento determinerà effetti economici devastanti.

Infatti, stante la nuova disposizione, **in caso di cessione del diritto reale, non è sufficiente che il cedente, come in passato, effettui una semplice comunicazione di tale circostanza all'amministratore.**

Tale informazione all'amministratore, prima della riforma, veniva data normalmente senza particolari formalità, spesso con comunicazione scritta firmata da cedente e cessionario, comunicazione in cui veniva indicata la data della variazione e il titolo che l'aveva determinata, magari indicando gli estremi dell'atto.

Dalla data del trasferimento del diritto iniziavano a decorrere gli obblighi condominiali a carico del subentrante, salvo la responsabilità solidale di entrambi per le spese in corso e quelle dell'esercizio precedente.

Ora con l'entrata in vigore della riforma non sarà più così. Il cedente per essere liberato da obblighi di solidarietà per le spese condominiali successive alla cessione deve inviare all'amministratore la **copia autentica del titolo che ha determinato il trasferimento del diritto**. L'art. 63 è inderogabile e pertanto non è possibile per i condomini deliberare che l'effetto della proroga della responsabilità cessi con la semplice consegna all'amministratore di una fotocopia dell'atto di trasferimento del bene o con altra idonea forma di notifica. Le norme dichiarate inderogabili, in modo esplicito, e riferite al condominio sono quelle indicate nell'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. e nell'art. 72 delle disposizioni di attuazione.

Si è così introdotto un nuovo onere inutile, costoso e senza reali benefici, ma dalle conseguenze pesanti in caso di inadempienza: la solidarietà totale per tutte le spese condominiali successive all'atto del trasferimento, spese che negli anni a seguire possono assumere importi elevatissimi.

Chi subentra continua, come già prima della riforma, ad essere responsabile sia per le spese condominiali dell'anno in corso (inteso come esercizio contabile e non solare) che per quelle dell'anno precedente, come previsto nel comma 4 art. 63 disp. att. Tale responsabilità si configura anche nel caso di acquisto di immobile in sede di esecuzione giudiziaria (asta immobiliare) con trasferimento mediante decreto ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario risponde sia per le spese relative all'anno in corso che per quelle dell'anno immediatamente precedente. Non opera in tale fattispecie il così detto effetto "purgativo" che è da intendersi limitato solo alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, la ragione di ciò deriva dalla natura di norma speciale dell'art. 63 disp. att.¹

LA SOSPENSIONE DEI SERVIZI AI MOROSI

Prima della riforma del condominio, introdotta dalla legge 220/12 entrata in vigore il 18/06/13, l'amministratore poteva sospendere i servizi ai morosi decorso il termine di sei mesi dalla morosità solo se tale possibilità era prevista nel regolamento contrattuale.

La legge 220/12 ha modificato l'art. 63 disp. Att. C.c. e al terzo comma ha previsto :

[3] In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Apparentemente la norma è chiara, ma, come al solito, l'applicazione cozza con una interpretazione schizofrenica da parte dei magistrati.

I servizi divisibili di cui godono normalmente i condomini sono quelli di riscaldamento/raffrescamento e di acqua. Altri servizi astrattamente sono ipotizzabili quali l'accesso alla piscina condominiale o alla palestra, l'uso dell'ascensore, se munito di chiave, l'antenna tv, internet e forse qualche altro.

I servizi ad utilizzazione separata più comuni sono solo quelli di riscaldamento e acquedotto.

Per queste tipologie di servizio le ipotesi sono due: o esiste una saracinesca o altro meccanismo collocato su parti comuni e da esse accessibile, che consente di sospenderne l'erogazione, o è necessario entrare nella proprietà del moroso con personale tecnico e procedere alla chiusura del servizio. Nel caso di saracinesca esterna l'amministratore è (apparentemente) legittimato, decorsi i sei mesi dalla morosità, a chiuderne l'erogazione.

Nel caso invece in cui si rendesse necessario accedere alla unità immobiliare del moroso o questi consente l'esecuzione dell'operazione, cosa improbabile, o bisogna ottenere un provvedimento da parte dell'autorità giudiziaria con ricorso ex art. 700 c.p.c.

Se il nostro fosse un paese civile in cui i magistrati esercitano il loro ruolo di applicazione della norma come correttamente interpretata e riferita al caso oggetto di giudizio non ci sarebbero problemi particolari.

Purtroppo siamo un paese in cui per avere una sentenza di primo grado, in una causa civile, sono necessari mediamente 608 giorni. In Francia, con una percentuale analoga di magistrati per abitante, i processi durano la metà. Non è solo la durata del processo che fa della nostra giustizia il fanalino di coda dell'Europa, ma soprattutto la distorsione, purtroppo anche nel penale, della funzione della giurisprudenza che ha assunto una funzione abnorme e creativa del diritto.

Le norme vengono interpretate in modo creativo e ispirandosi a principi ideologici, metagiuridici, e spesso politici. I giudici, a volte, non applicano il diritto avendo come base la legge, ma lo creano.

Con riferimento alla sospensione del servizio ai morosi lo stato di fatto è il seguente: a seguito del ricorso ex art. 700 c.p.c. i giudici monocratici del Tribunale di Brescia hanno concesso, sempre, all'amministratore di sospendere l'erogazione. Purtroppo a seguito di un reclamo, per mancato accoglimento dell'istanza di sospensione, il Tribunale di Brescia in sede collegiale ha negato tale possibilità con motivazioni prive di fondamento giuridico.

Le motivazioni della decisione (n. r.g. 15600/2014) sono divertenti:

1. Il servizio di acquedotto non è servizio fornito dal condominio, il condominio ha la funzione di intermediazione economica tra il fornitore del servizio (società che gestisce l'acquedotto) e i singoli condomini.
2. Il condominio può agire nei confronti del moroso e se si vuole vitare la solidarietà basta chiedere di frazionare le utenze facendo installare contatori individuali e chiedendo all'ente gestore di stipulare singoli e autonomi contratti di erogazione.
3. Dalla sospensione dell'acqua potabile ne deriverebbe un grave pregiudizio alla condizioni di vita e di salute del debitore e della sua famiglia in contrasto con principi e valori di rilievo costituzionale.

¹ Si veda in tal senso Tribunale di Bologna 06/05/2000.

Le motivazioni sinteticamente riportate non meritano nessuna contro deduzione, si commentano da sole, come da sola si commenta l'applicazione di una sanzione, da parte del Tribunale di Milano, che ha punito un avvocato che non aveva presentato alla corte una copia cartacea di cortesia, ma solo la copia in PDF.

COME LIBERARSI DELLA SOLIDARIETÀ

Sembrirebbe un tema astratto e privo di fondamento eppure abbiamo avuto esperienza di condomini che pur di non rispondere in termini di solidarietà vorrebbero liberarsi dell'immobile ma non trovano, non solo acquirenti, ma nessun soggetto a cui darlo gratuitamente.

È un tema che va approfondito in apposita sede, verificando la possibilità di rinuncia al diritto di proprietà. In tal caso il bene sarebbe un immobile vacante e quindi di proprietà dello stato.

Un tema che merita di essere approfondito in una apposita trattazione è la trasformazione degli impianti di riscaldamento comuni in impianti autonomi.

Il Responsabile del Centro Studi Nazionale APPC

Dr. Vincenzo Vecchio

Palazzolo s/O 12/034/15

LA SITUAZIONE DELLE MOROSITA' NELLE LOCAZIONI

Per questo incontro mi è stato chiesto di preparare una relazione introduttiva sulla situazione e gestione della morosità nelle locazioni. Prima di arrivare al punto, però, ritengo opportuno premettere alcune considerazioni preliminari.

Innanzitutto, in generale, la mora del debitore si ha quando questi, senza una motivazione, senza un giustificato motivo, ritarda l'adempimento dell'obbligazione.

Tuttavia, non ogni semplice ritardo produce le conseguenze della mora, ma solo quelli "tipici". Quei ritardi cioè che si producono in presenza delle condizioni che precisate dal legislatore nel codice civile.

In particolare l'art. 1219 c.c. prevede che il debitore è costituito in mora quando il creditore gli intima di adempiere all'obbligazione; o, se il debito deriva da fatto illecito (contrario al diritto), dal momento in cui si è verificato il fatto illecito stesso; oppure ancora quando il debitore ha dichiarato per iscritto di non voler adempiere; o, infine, quando è scaduto il termine entro il quale la prestazione doveva essere eseguita presso il creditore.

Da quanto detto si comprende che per la costituzione in mora non è sempre necessario un atto scritto, tuttavia, si ritiene opportuno che il creditore provveda sempre ad inviare una comunicazione al debitore. Anche perché tale comunicazione interrompe il decorso del termine di prescrizione del diritto ai sensi dell'art. 2943 c.c.

Venendo ora al tema centrale di questo convegno e, quindi, alle locazioni, come intuibile, si avrà una condizione di morosità dell'inquilino qualora questi non provveda a versare uno o più canoni di locazione o le spese accessorie eventualmente previste nel contratto.

In questo caso, sarà opportuno che il locatore provveda ad inviare al proprio conduttore una diffida ad adempiere con la quale, indicato il credito vantato e l'oggetto a cui esso si riferisce, gli verrà intimato di adempiere entro un termine (normalmente 15 giorni ex art. 1454 c.c.), con l'avviso che in mancanza si procederà per via giudiziale.

A seguito di questo, poiché purtroppo nella maggioranza dei casi non si otterrà alcun risultato, per ottenere la liberazione dell'immobile sarà effettivamente necessario procedere per le vie legali, dando impulso ad una procedura di sfratto per morosità. Il primo passo della procedura è la notifica di un atto di intimazione di sfratto per morosità e citazione per la convalida nel quale si indicheranno gli estremi del contratto di locazione, il canone concordato e l'ammontare della morosità. Si citerà, quindi, il nostro conduttore ad una udienza durante la quale il Giudice, nel migliore dei casi, convaliderà lo sfratto e indicherà una data per il rilascio dell'immobile, nel peggiore concederà un termine di grazia di 90 giorni per sanare la morosità al conduttore (solo per le locazioni ad uso abitativo).

L'ultima alternativa è che il nostro conduttore proponga opposizione fondata su prova scritta, in questo caso il Giudice commuterà il rito da sommario in ordinario.

Ottenuta la convalida dello sfratto, dovremo affidarci agli ufficiali giudiziari per la fase esecutiva. L'ufficiale, dopo almeno 3 rinvii, provvederà a liberare l'immobile eventualmente anche con l'intervento degli assistenti sociali e delle forze dell'ordine nel caso in cui il conduttore si rifiuti di andarsene o ci siano minori, disabili o anziani.

I tempi per l'intera procedura di sfratto, a Bergamo e Brescia, vanno dai sei mesi all'anno, a Milano ci vorrà molto di più. Mentre i costi si aggirano tra i 1.200 e i 1.700 euro. I costi sono variabili in base al numero di accessi all'immobile che farà l'ufficiale giudiziario, si pensi che, con riferimento al tribunale di Bergamo, gli Ufficiali chiedono, per ogni accesso, il versamento di 50,00 euro.

Bene, così avremo liberato il nostro immobile, ma per il recupero dei canoni?

Insieme alla convalida dello sfratto è possibile richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, in seguito alla notifica del quale si potrà dare impulso alla procedura esecutiva finalizzata al recupero del proprio credito. Bisognerà, in sostanza, decidere se fare un pignoramento mobiliare, immobiliare o presso terzi.

La procedura più sicura è quella di pignoramento presso terzi. Certo, dobbiamo essere a conoscenza dei crediti del nostro inquilino. L'ideale sarebbe sapere che è un lavoratore dipendente e quindi pignorare un quinto dello stipendio o conoscere la banca nella quale ha acceso il proprio conto corrente. Questa procedura può durare dai sei mesi all'anno ed ha un costo che si aggira attorno ai 1000 euro.

L'esecuzione mobiliare consiste nel pignoramento dei beni mobili di proprietà del debitore che verranno poi venduti e il creditore potrà soddisfarsi con il guadagno della vendita, questa procedura risulta abbastanza persuasiva per gli esercizi commerciali ma non troppo per i privati anche a causa della condotta degli ufficiali giudiziari. Il costo si aggira attorno ai 500 euro e le tempistiche sono di 6/7 mesi.

Da ultimo, la terza opzione è il pignoramento immobiliare. Vengono pignorati gli immobili del debitore che vengono poi venduti all'asta. Questa procedura può durare molto, in media 3 anni, ed un costo che si aggira tra i 6 e i 7 mila euro.

In conclusione, dunque, visti i tempi delle diverse procedure, è consigliabile, già al primo canone non pagato non attendere la redenzione del nostro conduttore ma inviare subito la lettera di intimazione al pagamento e procedere poi con la procedura di sfratto, ancora meglio se si è a conoscenza di qualche credito verso terzi del nostro inquilino. Per concludere due note sulla tassazione dei canoni. E' importante sapere che sino alla cessazione del contratto i canoni sono tassati anche se non vengono percepiti. Per questo bisognerà presentare copia della convalida di sfratto all'Agenzia delle Entrate in modo che provvedano a registrare la chiusura del contratto. Per le locazioni ad uso abitativo, peraltro, il contribuente ha diritto ad un credito di imposta per l'anno successivo relativamente ai canoni non percepiti. Una valida alternativa consiste poi nell'inserire una clausola risolutiva espressa nel contratto di locazione. Questo consente al locatore di cessare il contratto semplicemente inviando una raccomandata al conduttore moroso dichiarando di volersi avvalere della clausola e presentando la comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Questo consente di anticipare i tempi rispetto alla procedura di sfratto che però rimarrà necessaria per la liberazione dell'immobile.

Dott.ssa Federica Crevenna

MOROSITÀ INCOLPEVOLE E INTERVENTO DA PARTE DEGLI ENTI LOCALI (REGIONE E COMUNI)

La problematica degli sfratti ha raggiunto ormai livelli allarmanti e iniziative efficaci e tempestive per il comparto abitativo al momento, paiono non esistere.

Se si pensa che il numero di sfratti convalidati nell'ambito del Comune di Brescia è aumentato dai 374 del 2006 o dai 391 del 2008 ai 609 del 2010 ai 693 del 2012 ai 733 del 2013, così come per il resto della provincia si è passati dai 660 del 2006 e dagli 884 del 2008 ai 1376 del 2011, ai 1610 del 2012 e ai 1557 del 2013.

Il fenomeno ha ormai acquisito una tale portata che difficilmente potrà essere riassorbito in tempi ragionevoli. Ciò anche in virtù del fatto che molti contratti risentono ancora dell'influenza "pre-crisi" in quanto stipulati prima dell'annata 2010/2011 e quindi con canoni che oggi sono eccessivamente onerosi in rapporto alla capacità reddituale media della popolazione. Laddove il locatore non acconsenta ad una riduzione del canone il disagio sociale dell'inquilino moroso risulterà quindi più grave e difficilmente sanabile.

I comuni più attenti hanno cercato di mediare a questa situazione incentivando l'utilizzo di un canone "concordato", ma ciò non è stato sufficiente; così come non è servito il rifinanziamento dell'edilizia a canone sociale che si è rivelato solo una chimera in quanto non si è in realtà realizzato per mancanza di fondi e di interesse.

Si pensi che il Comune di Brescia dei 790 sfratti convalidati nel 2014 è riuscito, con enormi sforzi, ha sospendere solo 75 esecuzioni giudiziarie e a risolvere altre 24 pratiche con l'assegnazione di nuove case. Pertanto a conti fatti solo il 10% percento delle procedure di sfratto ha poi trovato una soluzione concordata fra locatario e locatore.

L'opera di contenimento degli sfratti da parte del Comune ha prodotto quattro tipi di intervento che meglio vengono sintetizzati nel seguente prospetto:

PROGETTO FINALIZZATO AL CONTENIMENTO DELLE PROCEDURE DI SFRACTO - COMUNE DI BRESCIA

DESTINATARI:

Inquilini e proprietari di immobili che hanno in corso una procedura di sfratto per morosità, riconducibile a problemi di natura economica dell'inquilino, per i quali si prevede una potenziale risoluzione futura.

REQUISITI:

- Residenza nel Comune di Brescia da almeno 5 anni oppure essere attualmente residenti in Brescia con almeno 10 anni di residenza in Provincia di Brescia.
- Non essere proprietari sul territorio nazionale di immobili con valore I.C.I. superiore ad € 30.000.
- Reddito I.S.E.E. – in corso di validità – non superiore ad € 20.000.
- Essere in locazione con titolarità di regolare contratto alla data di presentazione della domanda.
- Canone di locazione annuo non superiore ad € 8.000.
- Avere in corso procedura di sfratto con atto d'intimazione depositato presso la cancelleria del Tribunale.

LINEA DI INTERVENTO 1: ANNULLAMENTO DELLA PROCEDURA DI SFRACTO

- Il proprietario che rinuncia allo sfratto e a riscuotere il 50% della morosità pregressa riceve in un'unica soluzione il restante 50%; il Comune infatti anticipa la somma per conto dell'inquilino, che dovrà restituirla in rate mensile ripartite sino a 3 anni;
- Il proprietario e l'inquilino che concorderanno di stipulare un nuovo contratto di locazione in regime di canone concordato, di importo inferiore a quanto precedentemente in essere, potranno usufruire di agevolazioni fiscali;
- Qualora il proprietario non sia disponibile a stipulare un nuovo contratto, l'inquilino potrà accedere, sempre a canone concordato, ad uno degli alloggi messi a disposizione da altri proprietari e affidati in gestione all'ALER di Brescia.

LINEA DI INTERVENTO 2: SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA DI SFRACTO

- Il proprietario sospende la procedura dello sfratto; il Comune interviene supportando l'inquilino nel pagamento di un importo mensile, versando direttamente al proprietario un contributo economico fra 100 e 400 euro per un periodo massimo di 12 mesi per un totale non superiore a € 2.000 per famiglia.

LINEA DI INTERVENTO 3: INTERVENTO PREVENTIVO ALL'AVVIO DELLA PROCEDURA DI SFRACTO

- Il proprietario dichiara la propria disponibilità a non avviare la procedura di sfratto e a rinnovare il contratto in essere o a proseguirlo con un canone concordato. A tali condizioni può richiedere il versamento anticipato da parte del Comune del 50% della morosità maturata.
- La Commissione preposta, previa valutazione sociale, valuterà l'ammissibilità al progetto (in deroga al requisito del deposito presso la cancelleria del Tribunale dell'intimazione di sfratto) dell'istanza pervenuta, definendo i criteri per l'esperimento di un tentativo di conciliazione tra le parti.

LINEA DI INTERVENTO 4: SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA DI SFRACTO

- In presenza nel nucleo familiare di minori, disabili o anziani, il proprietario che, nella fase esecutiva dello sfratto accetti di sospendere la procedura per una durata massima di 12 mesi, può ottenere un cont contributo economico mensile dal Comune per un totale complessivo non superiore a € 5.000 per famiglia.

Anche a fronte di tale impegno da parte del Comune i soggetti locatori non possono certo essersi sentiti soddisfatti e hanno visto comunque il loro investimento immobiliare produrre più problematiche che benefici. Se l'immobile è ancora considerato un buon investimento o una possibile fonte di reddito integrativo la realtà dei fatti ci dimostra il contrario. Soprattutto per quanto riguarda i piccoli investitori e i piccoli proprietari che difficilmente riescono ad ammortizzare eventuali mancati guadagni e spesso vedono il proprio investimento produrre più passività che attività. Alla mancata fruizione del canone d'affitto, su cui spesso comunque si è obbligati a pagare le tasse a prescindere dall'effettiva riscossione del canone, si devono aggiungere i costi fissi quali per esempio spese condominiali, assicurazioni, spese di gestione oltre agli ulteriori costi derivanti dalle procedure di sfratto, ovvero le spese giudiziarie e legali. Tali tipologia di costi sono a carico del proprietario e non vengono conteggiate nelle somme che gli enti mettono a disposizione di eventuali inquilini morosi. A ciò aggiungasi che nelle realtà condominiali il proprietario dell'immobile è obbligato in solido delle spese dell'inquilino e vi deve necessariamente sopperire in caso di difetto di quest'ultimo.

Pertanto solo coloro i quali hanno un ampio patrimonio immobiliare riescono a sopperire le perdite nel breve periodo, mentre coloro i quali hanno solamente uno o due immobili posti a rendita rischiano di veder vanificato ogni loro sforzo.

Per sopperire parzialmente a questa situazione la Regione Lombardia, onde conciliare tanto l'esigenza di avere un numero maggiore di abitazioni utili all'emergenza casa e onde conciliare le necessità di chi possiede un fabbricato inutilizzato, ha istituito un fondo di circa 500.000,00 euro destinato ai proprietari di immobili sfitti al fine di re-immetterli sul mercato.

Il progetto prevede l'erogazione di un contributo massimo di € 12.000,00 per alloggio al fine di dare copertura finanziaria pari per un massimo del 60% dei costi necessari per la ristrutturazione dell'immobile. Per contro il proprietario, onde ottenere tali incentivi, dovrà impegnarsi ad affittare l'alloggio ad un canone concordato con il Comune di Brescia e mediante contratti quinquennali (3+2). Al Comune inoltre sarà riservata la possibilità di indicare al proprietario il nominativo dell'inquilino cui destinare l'immobile selezionandolo tra i soggetti di fascia debole che usufruiscono dello Sportello Abitazione, e purché tali soggetti siano "vittime" della c.d. morosità incolpevole e abbiano una minima capacità reddituale.

Tale iniziativa al momento è solo sperimentale e a breve dovrebbe trovare attuazione anche nella realtà dei fatti oltre che sulla carta, tuttavia i dubbi che ciò possa essere sufficiente per attenuare il problema permangono. In primis per l'esiguità dell'importo stanziato, in secondo luogo per l'assoluta assenza di risorse economiche destinate anche alle spese di mantenimento degli immobili, bollette e le spese condominiali di cui sopra.

E' verosimile infatti che chi si trovi in difficoltà economica, dovendo scegliere fra il pagamento di un servizio di prima necessità, quale per esempio l'erogazione del gas o dell'energia elettrica, e l'affitto, scelga per logica di indirizzare le proprie risorse economiche verso i servizi anziché versare i canoni di affitto. Pertanto la tutela per il proprietario è solo apparente.

Inoltre in ogni progetto sulla questione vi è l'assoluta assenza di eventuali sgravi fiscali per i locatori sui canoni percepiti rendendo, ad avviso dello scrivente, di fatto poco conveniente dal punto di vista economico/reddituale la ricezione di un canone esiguo.

LE ASTE IMMOBILIARI, COME FUNZIONANO, COSA FARE PER UN ACQUISTO INFORMATO

Il periodo di grave crisi economica che stiamo attraversando e una pressione fiscale mai così alta nella nostra storia su case e terreni hanno minato il settore immobiliare e, in particolare, quello delle abitazioni.

La casa, da sempre bene rifugio per i cittadini italiani, si è trasformata in una fonte di costi incerti e gravosi e il proprietario che aveva confidato in essa come in un bene rifugio è impossibilitato a liquidarne il valore prospettato tramite una vendita sul libero mercato in caso di necessità.

In questo allarmante contesto accade sempre più frequentemente di assistere ad esempi di immobili che passano attraverso le forche caudine delle aste immobiliari.

Questa esperienza sicuramente negativa ha però un risvolto "positivo" costituito dal fatto che l'acquisto di una casa ad un'asta immobiliare può rappresentare un'occasione vantaggiosa per l'acquirente che disponga di liquidità. In ogni caso non bisogna dimenticare che l'acquisto di una casa tramite le aste giudiziarie è una procedura complessa e articolata che può presentare parecchie sgradevoli sorprese se la si affronta senza gli opportuni accorgimenti.

Innanzitutto bisogna ricordare che la procedura si svolge presso il Tribunale competente che è quello ove è situato l'immobile, così se vorremo verificare una procedura per un immobile sito in Palazzolo sull'Oglio la troveremo presso il Tribunale di Brescia mentre quella per un immobile sito in Grumello del Monte la troveremo presso il Tribunale di Bergamo.

Una volta incardinata la procedura presso il Tribunale viene designato il Giudice competente che, come primo atto, nomina un professionista tecnico a cui affida il compito di redigere una perizia di stima, per determinare il valore dell'immobile.

La perizia, che viene inserita nel fascicolo della procedura ed è disponibile per chiunque sia interessato all'acquisto nella cancelleria del tribunale o nei siti delle aste giudiziarie, è il documento fondamentale che dobbiamo verificare prima di qualsiasi decisione. Essa contiene molte informazioni relative all'immobile, come i dati catastali, la planimetria, le caratteristiche tecniche e descrittive, la presenza di eventuali vincoli, servitù o abusi edilizi, lo stato dell'immobile, fotografie dell'immobile, il fatto che l'immobile sia libero da persone o occupato, il fatto che l'immobile sia inserito in un condominio e l'esistenza o meno di spese condominiali insolute se note al professionista. E' evidente come tutti questi dati debbano essere conosciuti e valutati molto attentamente prima dell'acquisto.

Una volta ottenuta la perizia di stima il giudice nomina il custode giudiziario (persona cui dobbiamo fare riferimento per accessi/visite all'immobile) e, quindi, dispone la vendita che può presiedere direttamente o delegare ad un notaio. Le modalità di vendita possono essere con o senza incanto

La vendita senza incanto prevede la presentazione in busta chiusa delle offerte d'acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo, del modo di pagamento e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa. Si aggiudica l'asta l'offerta migliore.

La vendita con incanto, comunemente più utilizzata, prevede la realizzazione di una gara fra i diversi offerenti che possono procedere a rilanci di offerta durante l'asta, si aggiudica l'asta l'offerente che formula l'offerta più alta o il rilancio maggiore. Il giudice dell'esecuzione stabilisce le modalità con le quali effettuare la vendita, il prezzo base dell'incanto, il giorno e l'ora dell'asta, la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, l'ammontare della cauzione, le modalità e il termine entro il quale il prezzo deve essere depositato. Le offerte non sono efficaci se non superano il prezzo base d'asta o l'offerta precedente nella misura indicata nell'ordinanza di vendita.

Per partecipare ad una vendita giudiziaria, è indispensabile prestare la cauzione che viene restituita nel caso di non aggiudicazione. Nel caso in cui, però, l'offerente non si presenti all'asta e risulti aggiudicatario la cauzione viene restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero.

Dobbiamo, inoltre, prestare massima attenzione al bando d'asta pubblicato perché in esso sono ricompresi tutti i requisiti e le condizioni che dobbiamo rispettare scrupolosamente per poter partecipare e aggiudicarsi l'asta. Molto spesso, infatti, sono proprio i vizi procedurali come il mancato rispetto del termine di deposito o l'errata compilazione dell'assegno di cauzione che invalidano la domanda di partecipazione e precludono, quindi, l'acquisto del bene.

L'aggiudicazione di un bene diventerà definitiva trascorsi 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria poiché nel caso di vendita all'incanto, è possibile effettuare ulteriori offerte di acquisto nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione. Tali offerte, per essere efficaci, devono però superare di un quinto il prezzo raggiunto nell'incanto.

Una volta aggiudicata la casa, il giudice emette il decreto di trasferimento con il quale, oltre a sancire la nuova proprietà, cancella le ipoteche esistenti e toglie l'immobile dall'affidamento al custode giudiziario.

Da tale momento, quindi, l'acquirente diviene il legittimo proprietario dell'immobile.

Spesso però ciò non significa anche che l'acquirente possa godere pacificamente del bene e che nessuno possa vantare dei diritti nei suoi confronti.

Innanzitutto dobbiamo considerare il caso in cui l'immobile risulti occupato, magari proprio dal precedente proprietario che ha subito il pignoramento immobiliare; in questo caso pur non sussistendo alcun dubbio circa il diritto dell'acquirente egli dovrà attivare una procedura legale di liberazione dell'immobile che comporta necessariamente costi aggiuntivi e tempi piuttosto rilevanti, soprattutto in presenza di minori, disabili o anziani.

Spesso, poi, il bene acquistato fa parte di un compendio condominiale e quasi sicuramente l'unità immobiliare risulterà morosa nei confronti del Condominio. Senza volerci addentrare troppo nel dettaglio tale situazione genera un debito del nuovo proprietario nei confronti del Condominio per importi anche di notevole entità.

L'acquirente accorto per definire correttamente il budget di spesa da destinare all'operazione, dovrà quindi tener conto di tutti questi "fattori di rischio" oltre che di tutte le ulteriori spese come imposte di registro, Iva, eventuali spese di ristrutturazione, spese di adeguamento necessario per sanare abusi edilizi, vizi di conformità urbanistica/tecnica oltre che i costi di una eventuale ristrutturazione.

Tutto ciò per evitare che quella che a prima vista poteva sembrare una buona opportunità si riveli, invece, un gravoso problema.

Avv.to Giangiacomo Alborghetti

DETRAZIONI PER IL RECUPERO EDILIZIO ALLA LUCE DELLE MODIFICHE DELLA L. 190/2014

DETRAZIONE DEL 36% ORA 50% PER RECUPERO EDILIZIO.

Con la legge 190/2014 è stata prorogata sino al 31/12/15 la possibilità di detrarre il 50% sino a 96.000 euro annui per unità immobiliare da detrarre in dieci quote annuali.

Dal 01/01/2016, salvo proroghe la detrazione diventerà del 36% sino ad un massimo di 48.000 euro per unità immobiliare da detrarre in dieci quote annuali.

Il D.L. n. 63/103 ha previsto, che i contribuenti che usufruiscono del bonus fiscale del 50% possano detrarre anche il 50% dell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, calcolate su di un massimo di 10.000 euro.

La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16 -bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi). Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef. La detrazione è pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio. Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di stabilità 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014) ha prorogato al 31 dicembre 2015 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. Dal 1° gennaio 2016 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare. La legge di stabilità 2015 ha inoltre prorogato la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione. Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015. A prescindere dalla somma spesa per i lavori di ristrutturazione, la detrazione va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro e ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Si ricorda infine che sono stati aboliti gli obblighi:

1. di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara ♣ l'aumento della percentuale (dal 4 all'8%) della ritenuta d'acconto sui bonifici che banche e Poste hanno l'obbligo di operare ♣
2. di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori

Si ricorda che la detrazione è trasferibile ai nuovi acquirenti e agli eredi in caso di decesso ed è stata estesa l'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

DETRAZIONE 55% ORA 65% PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO NOVITÀ LEGGE 190/14

La legge di stabilità 2015 (legge 23 dicembre 2014, n. 190) ha prorogato al 31 dicembre 2015, nella misura del 65%, la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Nella stessa misura è prevista anche la detrazione per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che riguardano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. Dal 1° gennaio 2016 l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale (del 36%) prevista per le spese relative alle ristrutturazioni edilizie.

La legge 190/2014, ha esteso l'agevolazione ad altre tipologie di interventi, in particolare, dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 si può usufruire della detrazione anche per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari, nel limite di 60.000 euro, e di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, nel limite di 30.000 euro.

Un'altra novità è stata introdotta dall'art. 12 del decreto sulle semplificazioni fiscali (decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175), che ha eliminato l'obbligo di inviare la comunicazione all'Agenzia delle Entrate per i lavori che proseguono per più periodi d'imposta.

I CONTRATTI DI FORNITURA DI ENERGIA E LA CONVENZIONE CON LINEA PIÙ (COGEME) E LA BBC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA

All'atto della stipula di un contratto di fornitura di energia elettrica è necessario prestare molta attenzione e prendersi il tempo necessario per riflettere sul da farsi in quanto la scelta sia del fornitore che del contratto ottimale permette di generare risparmi e soprattutto di avere determinate garanzie a nostra tutela.

SCelta DEL FORNITORE E ATTIVAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto per la fornitura di energia elettrica può essere stipulato in diversi modi, i più comuni sono:

- presso le filiali del fornitore agli sportelli appositi;
- presso l'abitazione del cliente;
- con l'utilizzo di appositi call center;
- Per i più esperti, nel caso si operino dei subentri o delle riattivazioni, con l'utilizzo di procedure online.

Nel momento della scelta del fornitore non è di secondaria importanza analizzare quali sono i canali di comunicazione messi a disposizione per i clienti. La possibilità di accedere direttamente a sportelli vicini al luogo della fornitura rappresenta un grosso vantaggio in quanto spesso i servizi di call center presentano delle lacune, soprattutto quando si tratta di risolvere problematiche che escono dall'ordinario. Oltre a questo l'accesso ai centralini, spesso automatizzati, può risultare particolarmente difficoltoso soprattutto per persone non esperte e tramutarsi in uno "sballottamento" da un ufficio all'altro sino alla caduta sistematica della linea telefonica con l'obbligo di ricominciare tutto dall'inizio.

Personalmente sono diffidente verso coloro che richiedono la stipula di nuovi contratti eseguendo un porta a porta. Spesso ci si trova di fronte a personaggi che frettolosamente pretendono la firma di un contratto senza la possibilità di esaminarlo e spesso raccontando frottole o spacciandosi per altre persone (spesso si spacciano per operatori Enel in quanto marchio più familiare agli utenti). In diverse occasioni ho dovuto assistere persone che utilizzando questa procedura si sono ritrovate a pagare molto di più rispetto al precedente contratto o ad essere continuamente tartassate da email, messaggi e visite a domicilio per rinnovi di contratti.

SCelta DEL PIANO TARIFFARIO

Prima di stipulare un contratto è necessario effettuare una analisi dettagliata delle condizioni contrattuali in essere e delle nuove proposte.

Per valutare al meglio le proprie necessità è consigliabile controllare i propri consumi attraverso le bollette precedenti o se non disponibili, per esempio in caso di nuova attivazione, appoggiarsi alle statistiche disponibili nel web o nei siti delle aziende fornitrici.

Esistono molte tipologie di piani tariffari e spesso non è facile verificare quale "calzi a pennello" per le proprie esigenze.

MERCATO LIBERO E/O MAGGIOR TUTELA

Dal 1° luglio 2007 la liberalizzazione dei mercati riguardanti all'energia elettrica ha permesso di passare da un fornitore all'altro senza problemi.

Cambiare fornitore comporta l'accettazione dell'utilizzo di un determinato tipo di energia e di erogazione della stessa oltre all'accettazione di una serie di clausole contrattuali spesso di difficile analisi.

Le tariffe a mercato libero variano da zona a zona ed è pertanto nell'effettuare le comparazioni con altri contratti in essere è necessario fare attenzione a tali variazioni.

Consiglio a chi non è esperto del settore di non continuare a cambiare fornitore. Soprattutto per una abitazione i vantaggi economici legati al miglioramento del contratto non sono proporzionali al rischio che si corre imbattendosi in un contratto, o peggio in un fornitore, non appropriato.

COMPLETAMENTO DEL CONTRATTO

Una volta deciso il fornitore ed il contratto da sottoscrivere è opportuno sapere che non devono essere addebitati costi per la conversione dell'impianto in quanto nessun intervento fisico deve essere fatto all'impianto stesso, nemmeno la sostituzione del contatore. Le uniche spese che si devono sostenere sono quelle che fanno riferimento alla sottoscrizione vera e propria del contratto ossia le imposte di bollo, deposito cauzionale ove previsto e altre garanzie richieste dall'azienda e palesate (non sempre evidenziate) in fase di stipula.

Dopo la stipula del contratto l'invio di quest'ultimo per la firma avviene nel giro di pochi giorni. E' necessario dedicare ancora del tempo prima di restituirlo firmato, controllando che tutte le clausole previste siano presenti e verificando con attenzione tutte le caratteristiche dello stesso.

A TUTELA DEL CONSUMATORE:

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas (AEEG) attraverso la sua azione ha definito quali devono essere le clausole indispensabili ed essenziali che un contratto deve obbligatoriamente riportare.

Queste comportano l'identificazione precisa dell'indirizzo e dell'identità del fornitore dell'energia, l'indirizzo in cui sarà erogata quest'ultima e la tipologia di servizio, la data di inizio, la durata contrattuale e le modalità eventuali di rinnovo nel caso non fosse a tempo indeterminato. Oltre ai dettagli sulle caratteristiche dell'energia bisogna che siano riportati gli estremi economici dell'offerta ossia il costo del servizio, la fatturazione, modalità di pagamento e e gli eventuali oneri aggiuntivi per il cliente nonché le garanzie a sua tutela come le metodologie per la richiesta di informazioni o per cambiamenti del contratto.

Come effettuare volture o subentri?

La voltura, che viene richiesta da parte del cliente nel momento in cui desidera cambiare l'intestatario della fornitura senza subire un'interruzione dell'erogazione, deve essere richiesta al fornitore che a sua volta procede alla richiesta al fornitore. In questo caso devono essere verificati i costi a carico del cliente previsti da contratto.

Il subentro ad un contratto per tutti i fornitori viene equiparato ad una nuova attivazione in quanto prevede la disattivazione del contatore e di conseguenza, anche se spesso i fornitori cercano di aggirare questa norma, si precisa che eventuali debiti lasciati dall'intestatario del contratto al momento del subentro non possono essere ribaltati sul nuovo intestatario. Il venditore, ricevuta la richiesta, è obbligato a trasmetterla entro due giorni lavorativi, anche in questo caso è opportuno verificare i costi a carico del cliente previsti dal contratto.

CONVENZIONI APPC

APPC- LINEA+

Vista la difficoltà nell'individuazione del soggetto a cui affidarsi per la fornitura di energia elettrica, l'Appc di Brescia, dopo aver analizzato diversi fornitori, ha deciso per il momento di affidarsi in modo prioritario alla società LINEA+ con la quale ha stipulato una convenzione vantaggiosa.

APPC-BCC DI BRESCIA

La crisi economica, ormai persistente, ha colpito in modo significativo tutti i settori e le famiglie.

Per poter ridare vitalità al settore edilizio e occupazione è indispensabile che venga adottata una diversa "politica della casa" che agevoli gli interventi edilizi con riduzioni fiscali.

Ma è necessario che vi sia, da parte delle famiglie e dei condomini, la possibilità di accedere ad un "credito facilitato".

L'Appc di Brescia ha intrapreso un cammino in questo senso, contattando varie banche e stabilendo un rapporto privilegiato con quelle che, grazie a una struttura solida frutto di anni di attività oculata, siano in grado di fornire servizi e liquidità alle famiglie con costi contenuti.

Nel valutare a quali istituti rivolgersi la cosa più importante è affidarsi ad aziende serie e affidabili e sottoscrivere un contratto adatto alle proprie esigenze.

In quest'ottica non è necessario guardare tanto agli interessi che vengono offerti quanto sui costi della gestione dei conti correnti.

L'appc di Brescia si affida a Bcc di Brescia che offre servizi come da brochure allegata.

Rag. Bonetti Alberto
Centro studi APPC

ANALISI DEI PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI CHE INTERESSANO IL SETTORE IMMOBILIARE

La Legge n. 190/2014, meglio nota come “Legge di stabilità per il 2015”, contiene alcune importanti novità relative ai benefici tributari connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico.

Analizziamo nel prosieguo tutte le nuove disposizioni che sono state dettate sul tema.

L’art. 47, lett. a), dispone:

- al punto 1), che le spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici e delle parti comuni degli edifici condominiali beneficiano dell’applicazione della (più alta) detrazione del 65% se sostenute dal 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2015. Prorogata, dunque, fino alla fine del 2015 la detrazione “potenziata” al 65%. (Si ricorda che precedentemente al 6 giugno 2013 la percentuale di detrazione per tali spese era pari al 55%. In mancanza dell’intervento della Legge di stabilità 2015, la percentuale di detrazione per tale tipologia di interventi sarebbe stata ridotta al 50%).
- Il punto 2) della predetta lettera a) introduce, invece, una vera e propria nuova detrazione, sempre nella misura del 65%, relativamente ai costi sostenuti tra il 1° gennaio 2015 ed il 31 dicembre 2015. Si tratta delle spese sostenute per:
 1. acquisto e posa in opera di schermature solari (fino ad un importo massimo di detrazione pari a € 60.000);
 2. acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con generatore di calore alimentati a biomasse (fino ad un importo massimo di detrazione pari a € 30.000).

Tra le schermature solari agevolate rientrano, ad esempio, le tende esterne, le chiusure oscuranti, i dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate e, in generale, tutte le schermature di cui all’allegato M del d.Lgs. n. 311/2006.

Per gli interventi di riqualificazione energetica, non vi sono state modifiche alle detrazioni massime usufruibili (€ 100.000 per gli interventi di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, € 60.000 per gli interventi sull’involucro e per l’installazione di pannelli solari ed € 30.000 per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale).

Si ricorda anche che riguardo alla detrazione del 65% dal 13/12/2014 e’ abrogato l’obbligo, in caso di lavori pluriennali, della comunicazione all’Agenzia delle entrate

Relativamente alle spese di recupero del patrimonio edilizio, l’art. 47, lett. b) dispone:

- al punto 1), è intervenuto sulla disciplina agevolativa, estendendo la detrazione del 50% alle spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 31 dicembre 2015 (precedentemente al 26 giugno, infatti, la percentuale di detrazione era pari al 36%). Anche in questo caso, dunque, prorogata a tutto il 2015 la più alta detrazione IRPEF. (in mancanza di un apposito intervento normativo, la percentuale di detrazione in esame sarebbe divenuta pari al 40%).
- punto 2) prevede un’analoga estensione temporale, ovvero fino al 31 dicembre 2015, della detrazione al 65% delle spese sostenute per gli interventi in funzione antisismica e di messa in sicurezza statica degli edifici (anche per tale bonus, che spetta solo per interventi su edifici ricadenti in zone sismiche ad alta pericolosità specificamente individuate dall’ordinanza del P.C.M. n. 3274/2003, era prevista una riduzione della detrazione che sarebbe divenuta pari al 50% a partire dal 1° gennaio 2015).

Come nel caso del risparmio energetico, nell’ambito degli sconti fiscali per ristrutturazioni edilizie non vi sono state modifiche relativamente al tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione del 50% (€ 96.000 per unità immobiliare).

L’art. 47, lett. b, punto 3) dispone inoltre la proroga al 31 dicembre 2015 della detrazione del 50%, fino ad un massimo di € 10.000, per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare l’immobile oggetto di recupero edilizio. Si ricorda che tale sconto spetta solo in concomitanza con la ristrutturazione dell’immobile; a tal fine occorrerà dimostrare che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l’acquisto del mobilio.

La Legge di stabilità 2015 introduce, al riguardo, una importante precisazione, specificando che la detrazione massima di € 10.000 spetta, al ricorrere delle condizioni di legge, indipendentemente dall’importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono della detrazione IRPEF del 50%. In altri termini, l’incentivo per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici è completamente svincolato dall’entità della spesa sostenuta per l’intervento di ristrutturazione edilizia, con la conseguenza che le spese da portare in detrazione per l’acquisto dell’arredo potranno anche superare quelle di ristrutturazione edilizia.

La legge di stabilità 2015 interviene anche sulla detrazione IRPEF spettante agli acquirenti di immobili facenti parte di edifici interamente ristrutturati (restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia), eseguiti da imprese costruttrici, di ristrutturazione immobiliare o da cooperative. L'articolo 1, comma 48, prevede infatti un allungamento da 6 a 18 mesi del termine decorrente dalla fine dei lavori, entro il quale la ditta venditrice deve procedere all'alienazione o all'assegnazione dell'unità immobiliare affinché l'acquirente possa fruire del beneficio fiscale.

Ciò che invece non viene chiarito è l'aspetto riguardante la fase transitoria dell'allungamento del periodo temporale. Considerando che la nuova disposizione entra in vigore dal 1° gennaio 2015, è presumibile ritenere che i trasferimenti immobiliari effettuati entro la fine del 2014, per i quali sia decorso il termine di 6 mesi dall'ultimazione dei lavori, non attribuiranno alcun diritto alla detrazione. Diversamente, dal 1° gennaio 2015, qualora siano già trascorsi 6 mesi dalla data di fine lavori ma non sia stato ancora superato il termine dei 18 mesi, l'acquirente potrà fruire della detrazione. Si ricorda che la detrazione da ultimo citata è pari al 50% con un limite massimo di € 96.000 e la base di commisurazione dello sconto fiscale è rappresentata dal 25% del prezzo di acquisto dell'immobile.

Da ultimo, si evidenzia che l'art. 1, comma 657, della Legge di stabilità 2015 ha incrementato dal 4% all'8%, a partire dal 1° gennaio 2015, la ritenuta che banche e Poste Italiane sono tenute ad effettuare sui bonifici effettuati dai soggetti che intendono usufruire delle agevolazioni fiscali per recupero del patrimonio edilizio e/o per riqualificazione energetica.

Riepiloghiamo una piccola sintesi delle opere agevolabili con la detrazione dedicata al **“risparmio energetico”**.

1) SPESE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ESISTENTI

sostenute entro il 31/12/2015, documentate, per interventi che consentano un risparmio energetico annuale - sull'energia primaria per il riscaldamento- di almeno il 20% rispetto ai valori di legge
Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.
Importo massimo detraibile: 100.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

2) SPESE PER MIGLIORAMENTO TERMICO DI PARETI, TETTI, PAVIMENTI, FINESTRE COMPRENSIVE DI INFISSI

sostenute entro il 31/12/2015, documentate, relative ad interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, consistenti nella coibentazione (isolamento termico). Vi rientrano anche interventi di sostituzione di portoni di ingresso, a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldante dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati.

La condizione per usufruire del beneficio è che siano rispettati i "requisiti di trasmittanza termica U", che dipendono dalla zona climatica del comune e dal tipo di struttura (vedi allegato B del DM 11/3/08 riportato tra i link utili).

Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 60.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

3) SPESE PER INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA PER USI DOMESTICI ED INDUSTRIALI

sostenute entro il 31/12/2015 e documentate. Sono comprese anche le spese per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università.

Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 60.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

4) SPESE PER LA SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON

- IMPIANTI DOTATI DI CALDAIE A CONDENSAZIONE oppure

- POMPE DI CALORE AD ALTA EFFICIENZA e IMPIANTI GEOTERMICI A BASSA ENTALPIA

sostenute entro il 31/12/2015 e documentate. Sono comprese le spese di messa a punto del sistema di distribuzione.

Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 30.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

5) SPESE PER LA SOSTITUZIONE DI SCALDAACQUA TRADIZIONALI CON SCALDAACQUA A POMPA DI CALORE DEDICATI ALLA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA, sostenute entro il 31/12/2015 e documentate.

Quota di detrazione dall'imposta lorda: 65% degli importi rimasti a carico del contribuente.

Importo massimo detraibile: 30.000 euro, ripartibile in dieci quote annuali di pari importo.

6) ACQUISTO E MESSA IN OPERA DI SCHERMATURE SOLARI effettuate nel 2015 (dal 1/1/2015 al 31/12/2015), per un massimo della detrazione di 60.000 euro.

Nella categoria rientrano (si veda l'allegato M del D.lgs.311/2006) le tende esterne, le chiusure oscuranti, i dispositivi

di protezione solare in combinazione con vetrate.

7) ACQUISTO E POSA IN OPERA DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON IMPIANTI dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, sostenute nel 2015 (dal 1/1/2015 al 31/12/2015) fino ad un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.

FONTE NORMATIVA PER LA DETRAZIONE DEL 65%

Regole generali e proroghe:

- Finanziaria 2007 (legge 296/2006 art.1 comma 344 e segg.);
- Finanziaria 2008 (legge 244/2007 art.1 commi dal 20 al 24 e comma 286).
- D.l.185/08 art.29 comma 6 e segg.;
- Finanziaria 2011 (legge 220/2010 art.1 comma 48).
- Finanziaria 2012 (DI 201/2011 convertito nella legge 214/2011 art.4)
- Decreto crescita (DI 83/2012) convertito nella legge 134/2012, art. 11 c.2
- Decreto energia (DI 63/2013) art.14
- Legge di Stabilita' 2014 (Legge 147/2013) art.1 comma 139 lettera b)
- Legge di Stabilita' 2015 (legge 190/2014) art.1 comma 47 che va a modificare il DI 63/2013 (art.14)

Ritenuta sui bonifici:

- DI 78/2010 art.25 modificato in ultimo dalla Legge 190/2014

Decreti attuativi:

- Decreto del ministero dell'economia del 19/2/07 modificato dai DM 26/10/2007, DM 7/4/2008 e DM 6/8/2009;
- Decreto del ministero dello sviluppo economico dell'11/3/08.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Dpr 917/86, TUIR, nuovo art.16 bis.
- DI 201/2011 convertito nella legge 214/2011, art.4
- DI 78/2010 art.25 (ritenuta sui bonifici)
- DI 83/2012 (decreto crescita), art.11
- DI 63/2013 (decreto energia) diventato Legge 90/2013, art.16
- Legge 147/2013 (Stabilita' 2014) art.1 comma 139 lettera d)
- DI 47/2014 convertito nella Legge 80/2014, art.7
- Legge di Stabilita' 2015 (legge 190/2014) art.1 comma 47 che va a modificare il DI 63/2013 (art.16)

IMMOBILI: DEDUZIONE ACQUISTO CON SUCCESSIVO AFFITTO

Una novità introdotta con il decreto Sblocca Italia (D.L. 133/2014 convertito con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014 n. 164) per il settore immobiliare riguarda il bonus fiscale per chi acquista e affitta, per almeno 8 anni a canone concordato, un immobile.

Per gli acquisti effettuati dal 1/1/2014 al 31/12/2017 di unità immobiliari ad uso residenziale di nuova costruzione ed invendute al 12/11/2014 oppure oggetto di ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo, è riconosciuta all'acquirente persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile che risulta dall'atto di compravendita, nel limite complessivo di spesa di 300.000 euro, nonché degli interessi passivi di mutui contratti per l'acquisto.

La stessa deduzione spetta, nello stesso limite massimo, anche per le spese sostenute dal contribuente per la costruzione dell'unità immobiliare su aree edificabili già possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

La deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

Condizioni:

- l'unità immobiliare deve essere destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni continuativi. Il diritto rimane tuttavia anche se la locazione finisce prima NON per motivi imputabili al proprietario/locatore e ne viene stipulata un'altra entro un anno dalla risoluzione della prima.

- l'unità dev'essere a destinazione residenziale non di categorie A1, A8 o A9 (ville, case di lusso, etc.).

- l'unità non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate E (vedi Dm 1444/1968), ovvero "parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone da complessi insediativi"

- l'unità consegua prestazioni energetiche certificate in classe A oppure B (vedi linee guida nazionali Dm 26/6/2009).

- il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione regionale per l'edilizia libera convenzionata OVVERO non sia superiore al minore importo tra il canone definito a livello locale per il contratti 3+2 (canone convenzionato) e quello dei contratti di locazione a canone speciale ex Legge 350/2003 art.114.

- tra locatore e locatario non devono esserci rapporti di parentela entro il primo grado.

Le persone fisiche non esercenti attività commerciale possono cedere in usufrutto le unità immobiliari acquistate con le presenti agevolazioni a soggetti pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale, anche contestualmente all'acquisto e prima della scadenza del periodo minimo di locazione (otto anni). Ciò a condizione che venga mantenuto il vincolo della locazione alle stesse condizioni stabilite e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione.

La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo di imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e NON è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre leggi per le stesse spese.

Ulteriori modalità operative devono essere messe a punto da un decreto ministeriale.

Una piccola novità dal decreto sblocca Italia riguarda anche le locazioni. L'articolo 19 infatti prevede che la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di locazione ancora in essere sia esente dalle imposte di registro e di bollo.

FONTE NORMATIVA:

- DI 133/2014 diventato Legge 164/2014 art.21

Rag. Umberto Bisesti