

CIRCOLARE CONFEDILIZIA MAGGIO 2024

Con la presente circolare intendiamo offrire agli Associati una breve informativa sulle tematiche di maggiore attualità in materia immobiliare.

ULTIMI AGGIORNAMENTI IN TEMA “CASE GREEN”

Il 12 aprile scorso, in occasione della riunione dell’Ecofin (Consiglio dei Ministri dell’economia e finanze dell’UE) è stata approvata in via definitiva la direttiva 2024/1275 sull’efficienza energetica degli edifici. Il Governo italiano, rappresentato dal ministro Giorgetti, ha espresso voto contrario. La direttiva è stata quindi pubblicata l’8 maggio 2024 sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione Europea. Il testo prevede l’entrata in vigore venti giorni dopo l’uscita in Gazzetta, mentre i singoli Stati membri avranno due anni per recepirne i contenuti. Alcune misure, però, dovranno essere adottate già nei prossimi mesi.

Quello approvato è un testo nettamente migliorato rispetto a quando Confedilizia ha iniziato la propria battaglia nel 2021 nei confronti di tale direttiva. Si è passati, infatti, dal divieto di vendere e locare gli immobili privi di determinate caratteristiche energetiche (prima bozza), all’obbligo di raggiungere specifiche classi energetiche entro ravvicinate date prestabilite (testo in discussione fino a pochi mesi fa), sino all’ultima versione che prevede la necessità per gli Stati di raggiungere determinate riduzioni percentuali del consumo medio di energia da parte degli immobili.

In base alle nuove norme, gli Stati membri devono predisporre un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici (art. 3) per garantire la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, al fine di ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, trasformando gli edifici esistenti in edifici a emissioni zero.

In particolare, per gli edifici residenziali deve essere garantita una riduzione rispetto al 2020 dell’uso dell’energia primaria media almeno del 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035.

Per gli edifici non residenziali, gli Stati membri dovranno fissare dei requisiti minimi di prestazione energetica che devono essere rispettati da almeno il 16% degli edifici entro il 2030 e da almeno il 26% entro il 2033.

Successivamente, gli Stati dovranno garantire un progressivo calo del consumo medio di energia primaria fino al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero (art. 9).

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero già dal 2030 (dal 2028 se di proprietà di enti pubblici) (art. 7).

È, inoltre, prevista l’installazione di impianti solari adeguati, laddove tecnicamente appropriato ed economicamente e funzionalmente fattibile, in modo graduale e a seconda delle dimensioni, sugli edifici

pubblici e non residenziali esistenti e, entro il 2030, in tutti i nuovi edifici residenziali e in tutti i nuovi parcheggi coperti adiacenti agli edifici (art. 10).

Gli Stati membri possono adattare o escludere i requisiti richiesti dalle nuove disposizioni per:

- edifici protetti per vincolo di area o per il particolare valore architettonico o storico nella misura in cui il rispetto di taluni requisiti implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto;
- edifici adibiti al culto e allo svolgimento di attività religiose;
- immobili destinati a scopi di difesa nazionale;
- alcuni edifici temporanei e edifici agricoli non residenziali;
- edifici residenziali che sono usati meno di quattro mesi all'anno;
- fabbricati indipendenti con una superficie utile coperta totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 5).

La Direttiva prevede anche la predisposizione da parte degli Stati membri di piani dettagliati per l'eliminazione graduale dell'uso dei combustibili fossili nel settore del riscaldamento e del raffreddamento, con l'obiettivo finale di eliminare completamente le caldaie alimentate da tali combustibili entro il 2040. Dal 01/01/2025 non possono più essere previste sovvenzioni per l'installazione di caldaie uniche alimentate a combustibili fossili, con le eccezioni previste all'art. 17, par. 15.

Infine, l'[art. 12 della Direttiva 1275/2024](#) prevede che gli Stati membri introducano un sistema di "passaporti di ristrutturazione" entro 29/05/2026. Tale sistema sarà utilizzato su base volontaria (a meno che lo Stato membro non decida di renderlo obbligatorio) dai proprietari degli edifici e unità immobiliari e costituisce, secondo le definizioni della Direttiva (art. 2), una tabella di marcia su misura per la ristrutturazione profonda di un determinato edificio, in un numero massimo di fasi che ne miglioreranno sensibilmente la prestazione energetica.

BONUS EDILIZI ED ELIMINAZIONE SCONTO IN FATTURA/CESSIONE DEL CREDITO

È in vigore dal 30 marzo 2024 il decreto Agevolazioni Fiscali, D.L. n. 39/2024. Il provvedimento, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 29 marzo 2024, contiene molte novità tra cui l'eliminazione dal DL n. 11/2023, per gli interventi successivi alla sua entrata in vigore, di quasi tutte le fattispecie per le quali risultava ancora vigente l'esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito in luogo delle detrazioni (art. 1).

Tuttavia, il provvedimento prevede che sia possibile beneficiare ancora della cessione del credito o dello sconto in fattura qualora:

- in data antecedente all'entrata in vigore del decreto legge sia stata presentata una CILAS per i lavori non condominiali relativi al superbonus;
- per i lavori condominiali, prima dell'entrata in vigore del decreto legge, risulti presentata la CILAS e adottata la delibera condominiale avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori il cui committente è il condominio;
- sia già stata presentata l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo avente ad oggetto lavori da superbonus che comportano la demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- per gli interventi diversi dal superbonus, sia stata già presentata la richiesta di un titolo abilitativo;
- per i lavori diversi dal superbonus e che non richiedono un titolo abilitativo, i lavori siano già iniziati, oppure, se non sono iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori agevolati diversi dal superbonus e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Inoltre, per quanto riguarda il bonus relativo alle barriere architettoniche è ancora possibile effettuare la cessione del credito o fruire dello sconto in fattura per le spese sostenute fino alla data di entrata in vigore del provvedimento. Le stesse disposizioni continuano ad applicarsi alle spese sostenute successivamente a tale data soltanto in relazione agli interventi per i quali in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario e siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se per gli interventi non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

Infine, il nuovo decreto elimina la possibilità di avvalersi della remissione *in bonis* per le comunicazioni all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio delle opzioni, incluse quelle relative alla cessione di rate residue e introduce una nuova comunicazione obbligatoria da presentare in caso di lavori agevolabili con superbonus, il cui contenuto sarà definito con un decreto del presidente del consiglio dei ministri.

DICHIARAZIONE IMU

Ricordiamo che entro il 30 giugno 2024 è da presentare la Dichiarazione IMU al Comune, per segnalare le variazioni intervenute nell'anno precedente (ossia, nel 2023) relativamente alla sottoscrizione o risoluzione di contratti di locazione a canone concordato ex Accordo Territoriale, che consentano di beneficiare della riduzione IMU del 25%.

Le modalità di compilazione e presentazione della Dichiarazione sono già state oggetto della nostra Circolare del 21 dicembre u.s., che qui richiamiamo.

Ciò che ora ci preme evidenziare è che la nostra Segreteria ha avuto un colloquio con il Dirigente dell'Ufficio Tributi del Comune di Como, che – relativamente a questo adempimento – ci ha segnalato quanto segue:

- a) La Dichiarazione IMU è da presentare, con la medesima scadenza sopra riportata, sia per comunicare l'inizio del contratto, che per comunicare la risoluzione del medesimo, che coincide con il momento di cessazione dell'agevolazione IMU;
- b) Congiuntamente alla presentazione della Dichiarazione IMU, si deve inviare al Comune copia del contratto di locazione, dell'attestazione di rispondenza ex D.M. 16/1/2017, della ricevuta di registrazione del contratto, e del documento di identità del locatore;
- c) Nel caso in cui l'immobile sia cointestato, è possibile effettuare un'unica comunicazione, indicando entrambi i nominativi e le rispettive quote di possesso;
- d) Sono altresì da comunicare, al medesimo Ufficio, l'apertura o la cessazione della posizione TARI. Nel caso in cui il conduttore trasferisca la residenza nell'immobile, tale adempimento è a suo carico.
- e) Si segnala che sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale i nuovi modelli da utilizzare per le dichiarazioni IMU e le relative istruzioni e specifiche tecniche, riportiamo il relativo link:

www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2024-05-15&atto.codiceRedazionale=24A02311&elenco30giorni=false

Vi informiamo altresì che i modelli della dichiarazione IMU sino ad ora utilizzati saranno accettati dal Comune di Como fino a fine 2024.

AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL' ASSEMBLEA ORDINARIA

L'assemblea annuale dei Soci dell'Associazione della Proprietà Edilizia di Como è convocata per il giorno **venerdì 21 giugno 2024** ad ore 16,30 in prima convocazione ed alle **ore 17,00** in seconda convocazione presso **SALA RECCHI – Via Lambertenghi n. 41, Como**, per discutere e deliberare il seguente ordine del giorno:

- 1) Lettura ed approvazione verbale precedente riunione;
- 2) Approvazione della Relazione annuale sull'attività svolta;
- 3) Approvazione del conto consuntivo relativo all'anno 2023 con la relazione del Collegio dei Revisori dei Conti;
- 4) Approvazione del conto preventivo relativo al 2024;
- 5) Varie ed eventuali.

Dopo l'Assemblea i soci saranno graditi ospiti per un aperitivo.

NOTIZIE DI SEGRETERIA

È nato su *WhatsApp* il canale informativo della Confedilizi Nazionale, disponibile gratuitamente a questo *link*:

[whatsapp.com/channel/0029VadxPTI2ZjCrIIIjH23e](https://www.whatsapp.com/channel/0029VadxPTI2ZjCrIIIjH23e)

Il nuovo strumento è stato pensato per dare notizie immediate su tutte le novità inerenti la casa ed il mondo immobiliare a coloro che amano informarsi **utilizzando il proprio cellulare**.

Il canale si aggiunge agli altri *social* della Confedilizia e al suo sito Internet (www.confedilizia.it).

Chiusura ufficio: l'Associazione Proprietà Edilizia rimarrà chiusa per ferie dal 05 agosto al 02 settembre 2024

ISTAT	100%	75%
febbraio 2024	0,7%	0,525%
marzo 2024	1,2%	0,900%
aprile 2024	0,8%	0,600%

Como, 22 maggio 2024