

In Gazzetta la conversione del Decreto 63 Ecobonus. Ma già pronte le correzioni al testo



LUNEDÌ 05 AGOSTO 2013 10:32

La nullità della locazione senza allegazione dell'Ape è sproporzionata. Entro l'estate la modifica.



A pochi giorni dalla pubblicazione in Gazzetta, il DI 63 Ecobonus è già pronto per essere rivisitato. Al centro delle polemiche è l'obbligo di presentazione dell'Attestazione di prestazione energetica (Ape) in caso di contratti di compravendita o locazione di un immobile. E nello specifico delle modifiche apportate all'art.6 comma 3-bis del decreto con cui viene prevista la sanzione della **nullità assoluta "dei contratti di vendita, degli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuovi contratti di locazione"** nel caso in cui l'Ape non sia stata allegata.

Una norma definita dal presidente di Confedilizia Corrado **Sforza Sfogliani** non soltanto gravosa da un punto di vista burocratico, ma che "rischierebbe di dare un segnale di estrema pericolosità ai mercati della compravendita e, in particolare, della locazione, che

già fortemente languono."

LA CLAUSOLA DELLA NULLITA' VA ELIMINATA E RIVISTA. Le richieste, avanzate tanto da Confedilizia che dal Consiglio Nazionale del notariato, di rivedere questa clausola eliminando la nullità di fatto, sono state accolte dal Governo già a seguito di un Ordine del Giorno del Senato che non ha voluto intervenire per questioni di tempi parlamentari sul testo licenziato in seconda lettura dalla Camera. Il Governo intende proporre un meccanismo in grado di garantire la verifica dell'esistenza dell'Ape al momento della stipula del contratto. Una modifica che molto probabilmente non riuscirà, come previsto, ad essere inserita nel DI del Fare, in oggetto di discussione in Aula in questi giorni, ma che quasi sicuramente dovrà essere inserita in un emendamento al Decreto Fare 2, che potrebbe essere messo in cantiere l'8 o il 26 agosto.

LE MODIFICHE DOVRANNO GARANTIRE LE PRESCRIZIONI DELL'UE. Le modifiche alla normativa sull'Ape dovranno ad ogni modo- come sottolinea il sottosegretario al ministero dello sviluppo economico **Simona Vicari**- garantire una piena conoscenza e conoscibilità dell'Ape. Questo ce lo chiede la Ue e a questo obbligo comunitario dobbiamo necessariamente attenerci».

EXCURSUS NORMATIVO. Prima di conoscere le intenzioni del Governo, la previsione di nullità assoluta dell'atto per il quale non si fosse adempiuto all'obbligo di allegazione dell'Ape aveva allarmato per motivi diversi sia il Consiglio nazionale del notariato, sia Confedilizia, anche perché destinato a scavare un solco rispetto alla prassi precedente. Se nel testo originario del Dlgs 192/05 la presenza dell'Ape (poi Ace) era stata prescritta a pena di nullità, il DI 112/08 aveva però poi soppresso la sanzione e l'obbligo di "dotazione" era stato da allora interpretato come norma derogabile.

I NOTAI COLLABORERANNO. Un'offerta di collaborare al restyling della norma è giunta lo scorso 2 agosto dagli stessi notai, da cui sono arrivate anche le prime note interpretative. "Il notariato- ha ribadito il consigliere nazionale Domanico Cambareri- è ben consapevole degli interessi generali, ribaditi dalla Ue e stabiliti con il protocollo di Kyoto, che possono essere perseguiti anche con l'obbligo di allegazione dell'Ape. Ed è disponibile a collaborare con il Governo per trovare possibili soluzioni volte a migliorare l'attuale disciplina, senza tradire lo spirito delle norme imposte a livello europeo.

IL DECRETO ECOBONUS IN GAZZETTA

65% ANTISISMICA, 50% RECUPERO ABITAZIONI E 65% RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Tornando al DI Ecobonus, nel testo definitivo pubblicato sulla Gazzetta ufficiale, viene confermata la detrazione al 65% per gli interventi di prevenzione antisismica su abitazioni principali e su edifici a destinazione produttiva nei comuni ad alta pericolosità sismica e previsione di stabilizzazione della misura dal 2014; viene, anche, confermata la proroga sia della detrazione Irpef del 50% per il recupero delle abitazioni, sia della detrazione Irpef-Ires al 65% per la riqualificazione energetica degli edifici.

65% ANCHE PER ALCUNI INTERVENTI PRECEDENTEMENTE ESCLUSI

Con l'articolo 14 del provvedimento è previsto un potenziamento dell'attuale regime di detrazioni fiscali del 55% per gli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, scaduto il 30 giugno 2013, che viene innalzato alla quota del 65%, ivi compresi quelli precedentemente esclusi dal testo originario del decreto legge, relativi alla:

sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia;

sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria;

proroga della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti (cd. 55%), che si applica nella misura del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2014 per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali (artt. 1117 e 1117-bis Cod. civ.) o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

GLI INTERVENTI DETRAIBILI

Con l'articolo 15 del decreto-legge, nel testo coordinato con la legge di conversione, viene riconosciuta l'applicabilità delle detrazioni potenziate (65% per il risparmio energetico e 50% per le ristrutturazioni edilizie) anche agli interventi di miglioramento, adeguamento antisismico e messa in sicurezza degli edifici esistenti, di incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico degli stessi. Nella definizione di tali incentivi specifici, inoltre, dovrà tenersi conto dell'opportunità di includere ulteriori interventi agevolabili, quali, ad esempio, le schermature solari, quelli volti a promuovere l'efficientamento idrico e la sostituzione delle coperture di amianto negli edifici.

BANCA DATI GSE

Con l'articolo 15-bis, introdotto dalla legge di conversione, è istituita presso il Gestore dei servizi energetici S.p.A. (GSE) una banca dati nazionale in cui confluiscono i flussi di dati relativi ai soggetti beneficiari degli incentivi erogati dal GSE e quelli acquisiti da altre amministrazioni pubbliche autorizzate ad erogare incentivi o sostegni finanziari per attività connesse ai settori dell'efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili.

BONUS RISTRUTTURAZIONI E BONUS MOBILI

Con l'articolo 16 del provvedimento è previsto che il bonus per le ristrutturazioni resti al 50% con un tetto massimo a 96.000 Euro e con una proroga sino al 31 dicembre 2013.

Ma, anche in questo caso, con una novità sostanziale che riguarda l'estensione della detrazione IRPEF dal 6 giugno al 31 dicembre 2013 anche per l'acquisto dei mobili finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione, nella misura del 50% fino ad un importo massimo di spesa di 10.000 euro. Nel corso della conversione in legge del provvedimento, tale agevolazione è stata estesa, sempre con effetto dal 6 giugno 2013, all'acquisto di grandi elettrodomestici dotati di etichetta energetica, di classe non inferiore alla A+ (A per i forni).

Sempre nell'articolo 16, il comma 1-bis, introdotto dalla legge di conversione, prevede una detrazione pari al 65% delle spese sostenute sino al 31 dicembre 2013, da assumere sino ad un ammontare massimo di 96.000 per unità immobiliare, per interventi di messa in sicurezza statica riguardanti le parti strutturali e per la redazione della documentazione obbligatoria, atta a comprovare la sicurezza statica (di cui all'art.16-bis, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986).

I relativi interventi devono eseguiti su costruzioni adibite ad "abitazioni principali" o ad attività produttive, ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003), le cui procedure autorizzatorie siano avviate dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 63/2013.

Con l'articolo 16-bis, introdotto dalla legge di conversione, viene introdotta una nuova disposizione, con la quale si prevede che il Ministero dell'economia e delle finanze promuova con l'ABI le modalità di concessione di credito agevolato a favore dei soggetti che intendono realizzare interventi di ristrutturazione e dilizia e di risparmio energetico.

FORMAZIONE DEGLI INSTALLATORI E IMPIANTI TERMICI

Per ultimo, a parte alcuni articoli finali che non interessano la materia, ricordiamo che:

con l'articolo 17 vengono modificate le norme relative alla qualificazione degli installatori degli impianti a fonti rinnovabili;

con l'articolo 17-bis, introdotto dalla legge di conversione, viene introdotta una modifica al regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e con la stessa viene precisato che gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.

SE VUOI RIMANERE AGGIORNATO SU "Ecobonus" ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER DI CASAELIMA.com

Share

5

Mi piace

Piace a 5 persone. [Registrati](#) per vedere cosa piace ai tuoi amici.

Articoli correlati:

01/08/2013 - [Decreto 63 su incentivi edilizi è legge. La versione con tutte le modifiche](#)

01/08/2013 - [MAPEI, NUOVO STABILIMENTO IN RUSSIA](#)

31/07/2013 - [Il Decreto 63 sul bonus ristrutturazioni torna al Senato con due modifiche sostanziali](#)

