

una casa IN REGOLA *vale di più*

**Guida alla
nuova normativa
sulle costruzioni**

I. P. Insero Pubblicitario.

Non può essere venduto separatamente
dal quotidiano. Imposta di pubblicità a
carico di chi lo espone in pubblico.



ANCE
CONFINDUSTRIA
PIACENZA
COSTRUTTORI DI VALORE



Introduzione

L'acquisto di un immobile è una scelta importante, un investimento prolungato che può essere anche molto impegnativo e che richiede perciò attente valutazioni.

Per evitare di commettere errori che possano minare il valore dell'investimento nel tempo è necessario in primo luogo **informarsi attentamente sulle normative vigenti**.

Poiché negli ultimi anni il quadro normativo in materia è cambiato in modo significativo, e non è sempre facile orientarsi, abbiamo deciso di realizzare questa guida di semplice e rapida consultazione che vuole essere **un aiuto pratico per tutti quelli che hanno intenzione di acquistare, costruire o ristrutturare un immobile**.

Sommario

	pag.
• <i>Tutela degli acquirenti degli immobili da costruire</i>	4
FIDEIUSSIONE OBBLIGATORIA	4
GARANZIA POSTUMA DECENNALE	5
• <i>Obblighi relativi alla regolarità retributiva e contributiva dei lavoratori nei cantieri edili</i>	6
DOCUMENTO UNICO DI REGOLARITÀ CONTRIBUTIVA	6
VINCOLO SOLIDALE DEL COMMITTENTE-IMPREDITORE	7
• <i>Obblighi relativi alla sicurezza dei lavoratori nei cantieri edili</i>	8
MISURE PER LA SALUTE E LA SICUREZZA NEI CANTIERI TEMPORANEI O MOBILI	8
• REQUISITI DI RENDIMENTO ENERGETICO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	10
• NORMATIVA ANTISISMICA	14
• IMPOSTE, AGEVOLAZIONI, DETRAZIONI FISCALI	16



Tutela degli acquirenti degli immobili da costruire

Spesso, chi acquista un immobile da costruire anticipa una parte importante del prezzo pattuito prima che l'immobile stesso sia ultimato.

Il D. lgs. 122/2005 tutela gli acquirenti di edifici non ancora ultimati, sia residenziali che destinati a uso diverso, come uffici, negozi e box, dal rischio di:

- fallimento del costruttore
- danni, all'immobile e a terzi, causati da vizi e difetti di costruzione

FIDEIUSSIONE* OBBLIGATORIA

LA NORMA (art. 2)

"All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere

unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia".

CHE COSA SIGNIFICA?

Al momento della firma del contratto preliminare di compravendita il costruttore deve rilasciare una fideiussione a garanzia degli importi che l'acquirente ha versato o verserà prima del rogito e della consegna dell'immobile. Il contratto di fideiussione, stipulato tra il costruttore e una banca, una compagnia di assicurazioni o una società finanziaria, garantisce quindi l'acquirente dal rischio di fallimento del costruttore: in quel caso infatti sarà il fideiussore (banca, compagnia di assicurazioni, società finanziaria) a rimborsare all'acquirente le somme che avrà versato prima del passaggio di proprietà dell'immobile.

QUANDO SI APPLICA

Questa norma si applica agli immobili non ancora edificati per i quali sia già stato richiesto il permesso di costruire e a quelli in fase di costruzione, ma non ultimati, che non abbiano ancora ottenuto il certificato di agibilità.

La fideiussione obbligatoria riguarda esclusivamente i contratti di trasferimento di proprietà di immobili per i quali il permesso di costruire sia stato richiesto dopo il 21 luglio 2005.

SANZIONI

Se il costruttore non consegna la fideiussione all'acquirente, il contratto è nullo.

La nullità del contratto, però, può essere fatta valere solo dall'acquirente.

* **Fideiussione:** contratto mediante il quale un terzo (solitamente una banca o una società finanziaria) si impegna verso il creditore ad adempiere l'obbligazione del debitore principale se questo non è in grado di rispettare i suoi impegni.

GARANZIA POSTUMA DECENNALE

LA NORMA (art. 4)

"Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa **indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente** e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori **a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi**, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, **derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere**, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione".

CHE COSA SIGNIFICA?

Contestualmente alla stipula del rogito di compravendita il costruttore ha l'obbligo di rilasciare all'acquirente una polizza assicurativa che risarcirà l'acquirente dei danni materiali e diretti all'immobile e dei danni a terzi, causati da vizi e difetti di costruzione che si siano manifestati entro dieci anni dalla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione dell'immobile.

DURATA e CONSEGUENZE

La polizza dura dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

La polizza deve essere rilasciata dal costruttore nel momento in cui sottoscrive il rogito di compravendita dell'immobile.

QUANDO SI APPLICA

L'obbligo di stipulare e consegnare la polizza assicurativa è fissato **soltanto per gli immobili il cui contratto preliminare di compravendita sia stato sottoscritto prima dell'ultimazione.**

Nel caso di compravendita tra soggetti privati non vi è l'obbligo di rilasciare la polizza.



Obblighi relativi alla regolarità retributiva e contributiva dei lavoratori nei cantieri edili

La legge tutela il diritto dei lavoratori del settore edile alla regolarità delle retribuzioni e della contribuzione previdenziale principalmente con norme contenute nel D. lgs. 81/2008 e nel D. lgs. 276/2003.

DOCUMENTO UNICO DI REGOLARITÀ CONTRIBUTIVA

LA NORMA (art. 90 D. lgs. 81/2008)

● **Comma 9**

"Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa ...

- chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

Nei casi di lavori privati il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato.

- trasmette all'amministrazione competente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione ... **In assenza del documento unico di regolarità contributiva... l'efficacia del titolo abilitativo è sospesa.**

CHE COSA SIGNIFICA?

Che il committente* (o il responsabile dei lavori da questo incaricato) deve presentare, insieme al progetto per la richiesta della Concessione o alla Dichiarazione di Inizio Attività, anche la documentazione che attesta che l'impresa alla quale intende affidare l'appalto dei lavori è in regola con la contribuzione previdenziale dei dipendenti. Se non c'è questa documentazione, la concessione non può essere accordata e i lavori non possono iniziare.

* **Committente:** è il soggetto per conto del quale l'intera opera è realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Il committente può essere sia un'impresa che un privato cittadino.

SANZIONI

Il committente può essere punito con l'arresto da due fino a sei mesi, e con una sanzione amministrativa fino a 10.000 Euro nel caso di violazione dei commi di cui all'art. 90 D. lgs. 81/2008.

VINCOLO SOLIDALE DEL COMMITTENTE-IMPREDITORE

LA NORMA (art. 29 D. lgs. 30/2003)

● **Comma 1**

"Ai fini della applicazione delle norme contenute nel presente titolo, il contratto di appalto ... si distingue dalla somministrazione di lavoro per l'organizzazione dei mezzi necessari da parte dell'appaltatore, che può anche risultare, in relazione alle esigenze dell'opera o del servizio dedotti in contratto, dall'esercizio del potere organizzativo e direttivo nei confronti dei lavoratori utilizzati nell'appalto, nonché per l'assunzione, da parte dello stesso appaltatore, del rischio d'impresa".

● **Comma 2**

"In caso di appalto di opere o di servizi il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali ulteriori subappaltatori entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi e i contributi previdenziali dovuti".

CHE COSA SIGNIFICA?

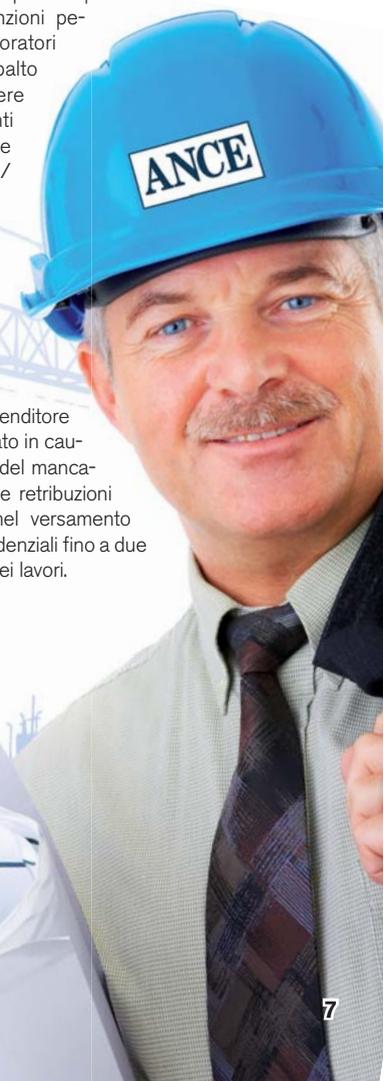
La norma si riferisce esplicitamente al committente (cioè a chi affida i lavori) nel caso quest'ultimo sia l'imprenditore stesso oppure solamente il datore di lavoro (per esempio un libero professionista) prevedendo, a tutela dei lavoratori, un sistema sanzionatorio costituito dalla responsabilità solidale tra chi realizza l'intervento e il committente.

Infatti il comma 1 dello stesso articolo definisce chiaramente come il contratto di appalto lecito debba essere caratterizzato dall'assunzione, da parte dell'appaltatore (cioè di chi realizza l'opera), del rischio di impresa e del potere organizzativo e direttivo dei lavoratori.

Se l'appalto non ha le caratteristiche individuate, può anche verificarsi l'ipotesi di somministrazione illecita per la quale sono previste sanzioni penali e gli stessi lavoratori impegnati nell'appalto possono chiedere di essere assunti automaticamente dall'appaltante/committente.

SANZIONI

Il committente imprenditore può essere chiamato in causa per rispondere del mancato pagamento delle retribuzioni o di irregolarità nel versamento dei contributi previdenziali fino a due anni dopo la fine dei lavori.





Obblighi relativi alla sicurezza dei lavoratori nei cantieri edili

Gli infortuni sul lavoro, e nei cantieri edili in particolare, mietono ogni anno un gran numero di vittime.

Il D. lgs. 81/2008 innova in modo significativo la normativa che tutela la sicurezza e la salute dei lavoratori impiegati nei cantieri edili rendendo più complessi gli adempimenti e più pesanti le sanzioni per chi non rispetta le regole.

MISURE PER LA SALUTE E LA SICUREZZA NEI CANTIERI TEMPORANEI O MOBILI

LA NORMA (D. lgs. 81/2008)

Art. 90 - Obblighi del committente o del responsabile dei lavori

● **Comma 1**

"Il committente o il responsabile dei lavori, ..., si attiene ai principi e alle misure generali di tutela ... Al fine di permettere la pianificazione dell'esecuzione in condizioni di sicurezza dei lavori o delle fasi di lavoro che si devono svolgere simultaneamente o successivamente tra loro, il committente o il responsabile dei lavori prevede nel progetto la durata di tali lavori o fasi di lavoro".

● **Comma 3**

"Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese ... designa il coordinatore per la progettazione".

● **Comma 4**

"Nel caso di cui al comma 3, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'affidamento dei lavori, designa il coordinatore per l'esecuzione dei lavori ...".

● **Comma 9**

"Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa:
- *verifica l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare ...*
- *chiede alle imprese esecutrici ... documento unico di regolarità contributiva ...*
- *trasmette all'amministrazione competente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione ... L'obbligo ... sussiste anche in caso di lavori eseguiti in economia mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi, ovvero di lavori realizzati direttamente con proprio personale dipendente senza ricorso all'appalto".*

Art. 101 - Obblighi di trasmissione

● **Comma 1**

"Il committente o il responsabile dei lavori trasmette il piano di sicurezza e di coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori ...".

● **Comma 2**

"Prima dell'inizio dei lavori l'impresa affidataria trasmette il piano ... alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi".

● **Comma 3**

"... ciascuna impresa esecutrice trasmette il proprio piano operativo di sicurezza all'impresa affidataria, ... lo trasmette al coordinatore per l'esecuzione.

I lavori hanno inizio dopo l'esito positivo delle suddette verifiche che sono effettuate tempestivamente e comunque non oltre 15 giorni dall'avvenuta ricezione".

Anche nel caso in cui i lavori vengano assegnati ad un'unica impresa il Committente (o il Responsabile dei lavori) sono tenuti a:

- verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa
- richiedere all'impresa appaltatrice: dichiarazione relativa all'organico medio annuo, presentazione del Documento Unico di Regolarità Contributiva, autocertificazione relativa al contratto di lavoro applicato.

Gli obblighi di cui ai punti che precedono sussistono anche in caso di lavori eseguiti in economia mediante affidamento a lavoratori autonomi, ovvero di lavori eseguiti direttamente con proprio personale.

SANZIONI

Le sanzioni per i Committenti e i Responsabili dei lavori che non ottemperano alle norme che comportano i maggiori rischi per la sicurezza prevedono l'arresto fino a sei mesi o ammende fino a 10.000 Euro.

CHE COSA SIGNIFICA?

Significa che, quando nel cantiere sono coinvolte più imprese, al Progettista e al Direttore dei lavori si dovranno affiancare due nuove figure:

- il **Coordinatore per la progettazione e di coordinamento**, un documento contenente tutte le informazioni utili per prevenire e proteggere i lavoratori dai rischi ai quali sono esposti durante la realizzazione dell'opera.
- il **Coordinatore in materia di sicurezza e salute** (o Coordinatore per l'esecuzione dei lavori) incaricato di:
 - verificare che le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi impiegati nel cantiere applichino le disposizioni contenute nel Piano di sicurezza e di coordinamento;
 - controllare la corretta applicazione delle procedure di lavoro;
 - segnalare le eventuali inadempienze;
 - sospendere, in caso di pericolo grave e imminente, le singole lavorazioni fino alla verifica degli avvenuti adeguamenti.

CONSIDERAZIONI

La complessità delle procedure che la legge impone e la severità delle sanzioni previste consigliano particolare attenzione nella scelta delle modalità con la quale costruire e dell'impresa alla quale affidare i lavori e, soprattutto consigliano rigore nel rispetto delle norme.



REQUISITI DI RENDIMENTO ENERGETICO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

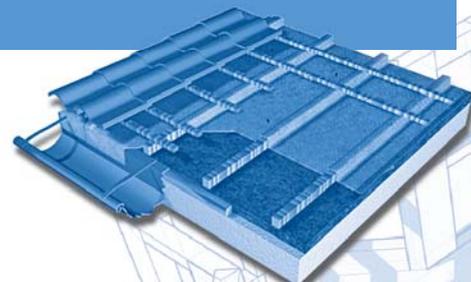
La crisi energetica e l'allarme per l'inquinamento dell'aria e il riscaldamento globale spingono alla costruzione di edifici progettati e realizzati per ottenere un migliore isolamento termico, che consenta di risparmiare energia, sia per il riscaldamento invernale sia per il condizionamento estivo, e di ridurre le emissioni di inquinanti e di gas-serra nell'atmosfera. Il 1° luglio 2008, in attuazione a una Direttiva europea, è entrato in vigore l' "Atto di indirizzo" con il quale la Regione Emilia Romagna innova la normativa in materia di rendimento energetico degli edifici e introduce le procedure di certificazione energetica degli stessi.

LA NORMA

"Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", che dà attuazione alla Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici e alla Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza energetica degli usi finali di energia e i servizi energetici, in conformità ai principi fissati dal D. lgs. 192/2005.

QUANDO SI APPLICA

Si applica integralmente agli edifici nuovi (per edificio di nuova costruzione si intende un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore dell'Atto di indirizzo regionale, cioè successivamente al 1° luglio 2008), alle demolizioni e ricostruzioni totali, alle ristrutturazioni integrali



con superficie utile superiore a 1000 mq, agli ampliamenti volumetrici superiori al 20% (limitatamente al solo ampliamento);

si applica parzialmente in caso di ampliamento volumetrico inferiore al 20% e a 80 mq, alle ristrutturazioni integrali con superficie utile inferiore a 1000 mq, alla manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, al recupero di sottotetti con finalità d'uso, alla nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti. Non sono interessati dalla normativa i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali e riscaldati per esigenze del processo produttivo e i loro impianti termici, i fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 mq e gli immobili tutelati come beni culturali nel caso in cui "il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione inaccettabile del loro carattere storico ed artistico".

COSA STABILISCE

Gli edifici ai quali la normativa si applica sono classificati in relazione alla loro efficienza energetica misurata dalla "quantità annua di energia effettivamente consumata ... per soddisfare i vari bisogni connessi a un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione di acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione ...". Gli edifici di cui sopra devono essere "dotati al termine della costruzione e a cura del costruttore di un **attestato di certificazione energetica**", rilasciato da un soggetto accreditato, ... che "ha una validità temporale massima di 10 anni ... ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la prestazione energetica dell'edificio". La certificazione energetica viene compresa e "asseverata" (confermata) nella relazione tecnica che il direttore dei lavori presenta al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. In mancanza dell'attestato che il rendimento energetico dell'edificio supera i livelli minimi fissati (e aggiornati periodicamente) il Comune dichiara irricevibile la dichiarazione di fine lavori.

"L'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario anche per accedere agli incentivi e alle agevolazioni di qualsiasi natura".

"Negli edifici di proprietà pubblica ... l'attestato di certificazione energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile al pubblico".

Segnaliamo che in caso di trasferimento a titolo oneroso o locazione di immobili, con una gradualità temporale stabilita dall'Atto d'indirizzo (art. 5.2), dovrebbero essere allegati agli atti notarili o ai contratti di locazione i certificati energetici relativi agli immobili trasferiti o concessi in locazione. Tale norma è però al centro di un dibattito in quanto il legislatore nazionale ha abrogato (art. 35 Legge 133 del 6 agosto 2008) i sopraccitati obblighi.

SISTEMI DI REGOLAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI

La nuova normativa prevede anche, in caso di realizzazione, sostituzione o ristrutturazione di impianti termici, l'obbligo di installazione di:

1. Sistemi e dispositivi per la regolazione del funzionamento degli impianti termici e cioè:
 - centralina di termoregolazione programmabile;
 - dispositivi per la regolazione automatica della temperatura per locali o zone;
 - sistemi di contabilizzazione per gli impianti centralizzati.
2. Sistemi e dispositivi per il controllo e la gestione automatica degli edifici, che sono distinti in edifici residenziali e non residenziali e per classi di efficienza (A, B, C, D). I dispositivi minimi ammessi per gli edifici di nuova costruzione sono quelli di classe C.

UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

La nuova normativa prevede anche l'obbligo di utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica e in particolare:

1. l'adozione di impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili che coprano almeno il 50% del fabbisogno per la produzione di acqua calda (20% per gli edifici dei centri storici);
2. l'allacciamento a reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento in presenza di tratte di rete a distanza inferiore a 1000 m;
3. l'adozione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per una potenza non inferiore ad 1 kW per ogni unità abitativa e 0,5 kW per ogni 100 mq per gli edifici non residenziali.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI

In relazione all'efficienza energetica che sono in grado di dimostrare, gli edifici residenziali sono suddivisi in 8 classi (da A+ a G) e gli altri edifici (collegi, conventi, caserme, case di pena ecc.) sono suddivisi in 7 classi.





PROCEDURA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Un progettista abilitato predisponde una relazione tecnica ai sensi della Legge 10/1991 con relativa dichiarazione di conformità del progetto ai requisiti minimi imposti dall'Atto d'indirizzo (Delibera Regionale per l'Emilia Romagna).
- Il proprietario dell'edificio deposita presso il Comune, unitamente alla domanda di permesso di costruire o alla DIA (Denuncia Inizio Attività), la relazione tecnica.

- Il Comune rilascia l'autorizzazione relativa al permesso di costruire o, trascorsi 30 giorni dall'asseverazione prodotta dal tecnico preposto senza alcun diniego, potranno essere iniziati i lavori così come previsto dalla DIA.
- Il proprietario dell'edificio deposita presso il Comune, insieme alla dichiarazione di fine lavori, anche l'attestato di certificazione energetica redatto da tecnici qualificati e validato dal Direttore dei Lavori.
- Al termine dei lavori, previa comunicazione inviata dal committente e sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori e dall'impresa esecutrice delle opere, il Comune rilascia il certificato di conformità edilizia ed agibilità o copia timbrata dal Comune che attesti il deposito della scheda tecnica descrittiva (in caso di lavori di manutenzione straordinaria) e dichiarazione di conformità.



SANZIONI (art. 15 D. lgs. 192/05)

Per il soggetto che redige la relazione tecnica ai sensi art. 28 L. 10/91:

- Sanzione amministrativa art. 15 D. lgs 192/05 in caso di relazione compilata senza il rispetto delle modalità stabilite dalla legge o di relazione non veritiera.

Per il soggetto che presenta o richiede titolo abilitativo:

- Sanzione amministrativa: art. 15 D. lgs 192/05 in caso il direttore dei lavori ometta di presentare o presenti al Comune una dichiarazione di conformità falsa.
- Sanzione penale: art. 481 del codice penale (conseguenza della LR 31/02) in caso il direttore dei lavori presenti al Comune una dichiarazione di conformità falsa è punito con la reclusione fino ad un anno.

Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica è punito (ai sensi dell'art. 15 D. lgs 192/05) con una sanzione amministrativa non inferiore a 5.000 Euro e non superiore a 30.000 Euro.

CONSIDERAZIONI FINALI

Il comma 6 dell'art. 6 del D. lgs 192/2005 recita: *"L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio ..."*

Oltre a perseguire la riduzione del consumo energetico e delle emissioni inquinanti, la nuova normativa influenza l'economicità di gestione degli edifici, creando così nuovi oggettivi parametri di valutazione della qualità degli edifici stessi.

Tali valutazioni di qualità sono destinate a influenzare il valore di mercato che l'edificio avrà al momento della costruzione e nel tempo.





NORMATIVA ANTISISMICA

L'Italia, come noto, è uno dei paesi europei nei quali il rischio di terremoti disastrosi è più elevato.

A partire dagli anni Settanta il legislatore ha regolamentato le tecniche costruttive in modo da limitare i danni provocati dagli eventi sismici.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14 gennaio 2008 ha licenziato l'ultima versione delle Norme Tecniche per le Costruzioni che fissa i criteri più aggiornati che devono essere rispettati durante la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni per garantire standard minimi di resistenza, stabilità e durabilità, anche in caso di sisma.

LA NORMA

cap. 2, par. 2.1

"La sicurezza e le prestazioni di un'opera o di una parte di essa devono essere valutate in relazione agli stati limite che si possono verificare durante la vita nominale.

Stato limite è la condizione superata la quale l'opera non soddisfa più le esigenze per le quali è stata progettata".

cap. 3, par. 3.2.1

"Nei confronti delle azioni sismiche ... gli stati limite di esercizio sono:

- Stato Limite di Operatività (SLO):

a seguito del terremoto la costruzione nel suo complesso ... non deve subire danni ed interruzioni d'uso significativi;

- Stato Limite di Danno (SLD):

a seguito del terremoto la costruzione nel suo complesso ... subisce danni tali da non mettere a rischio gli utenti ... mantenendosi immediatamente utilizzabile pur nell'interruzione d'uso di parte delle apparecchiature.

Gli stati limite ultimi sono:

- Stato Limite di salvaguardia della Vita (SLV):

a seguito del terremoto la costruzione subisce rotture e crolli dei componenti non strutturali ed impiantistici e significativi danni dei componenti strutturali ... conserva ... un margine di sicurezza nei confronti del collasso per azioni sismiche orizzontali;

- Stato Limite di prevenzione del Collasso (SLC):

a seguito del terremoto la costruzione subisce gravi rotture e crolli dei componenti non strutturali ed impiantistici e danni molto gravi dei componenti strutturali ... conserva ... un esiguo margine di sicurezza nei confronti del collasso per azioni orizzontali".

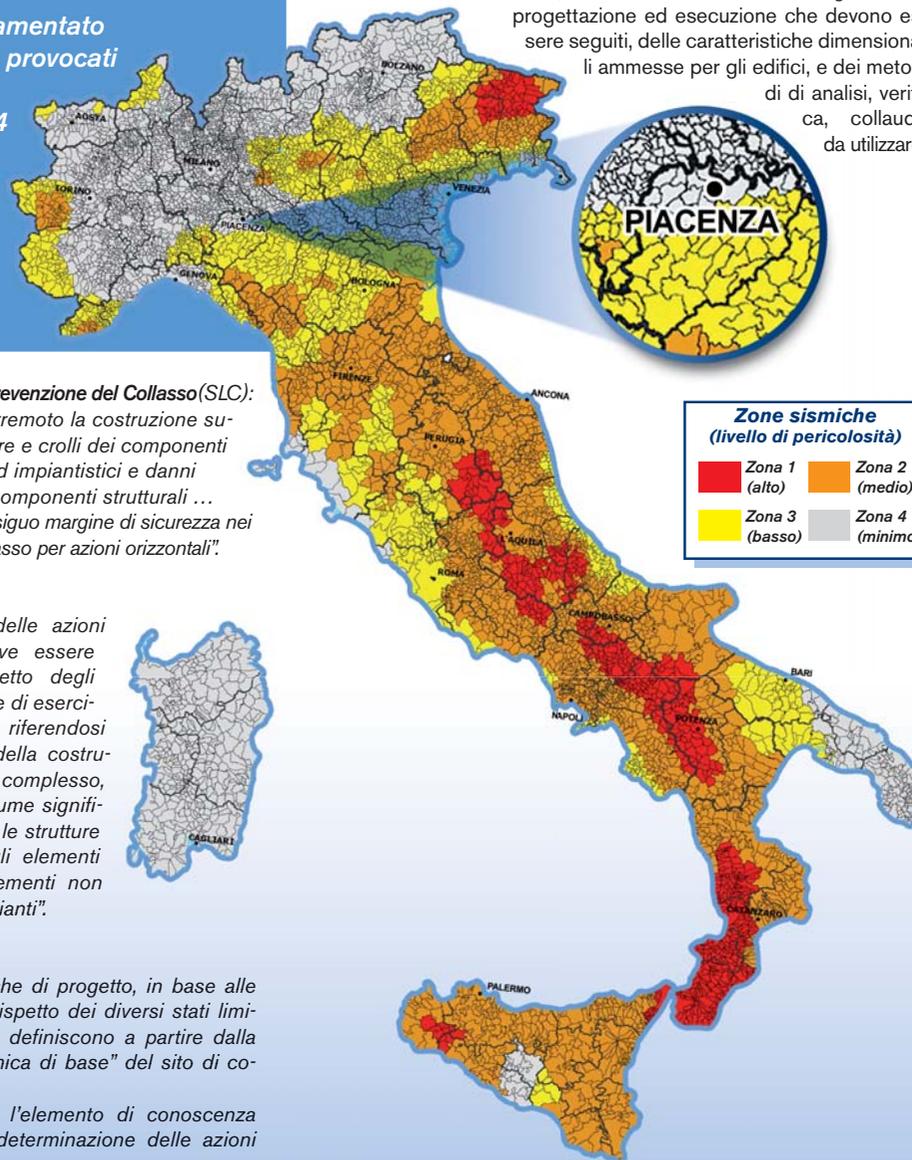
cap. 7, par. 7.1

"Sotto l'effetto delle azioni sismiche ... deve essere garantito il rispetto degli stati limite ultimi e di esercizio, ... individuati riferendosi alle prestazioni della costruzione nel suo complesso, includendo il volume significativo di terreno, le strutture di fondazione, gli elementi strutturali, gli elementi non strutturali, gli impianti".

cap. 3, par. 3.2

"Le azioni sismiche di progetto, in base alle quali valutare il rispetto dei diversi stati limite considerati, si definiscono a partire dalla "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione.

Essa costituisce l'elemento di conoscenza primario per la determinazione delle azioni sismiche".



Il testo prosegue con l'individuazione analitica delle diverse situazioni nelle quali il progettista e il costruttore si possono trovare (zona sismica, caratteristiche del sottosuolo, tipo di destinazione, materiali di costruzione impiegati ecc.), e con la fissazione dei criteri generali di progettazione ed esecuzione che devono essere seguiti, delle caratteristiche dimensionali ammesse per gli edifici, e dei metodi di analisi, verifica, collaudo da utilizzare.

QUANDO SI APPLICA

Le nuove norme sono in vigore dal 5 marzo 2008. Fino al 30 giugno 2009 sarà possibile applicare facoltativamente anche le norme precedenti. Questa deroga non si applica agli interventi su edifici che hanno interesse strategico o che sono importanti per le conseguenze di un loro eventuale collasso, per i quali è obbligatorio adottare immediatamente le nuove norme.

La normativa antisismica si applica sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti ma "...le costruzioni esistenti devono essere sottoposte a valutazione della sicurezza quando ricorra anche una sola delle seguenti situazioni:

- riduzione evidente della capacità resistente e/o deformativa della struttura o di alcune sue parti ...
- provati gravi errori di progetto o costruzione
- cambio della destinazione d'uso ... con variazione significativa dei carichi ...
- interventi ... che riducano o modifichino la rigidità (della struttura)".

RISCHIO SISMICO A PIACENZA

Il primo elemento che il progettista deve valutare è la **pericolosità sismica di base**, che dipende dalle caratteristiche del sito nel quale si intende costruire ed è perciò individuata dalle sue coordinate geografiche.

Il territorio nazionale è suddiviso in quattro zone sismiche, numerate da 1 a 4.

La zona 1 è la più pericolosa perché vi si possono verificare forti terremoti. La zona 2 può essere interessata da terremoti abbastanza forti, mentre la 3 può essere soggetta a scuotimenti modesti. Le possibilità di danni sismici nella zona 4 sono invece basse.

A seconda della zona sismica, si dovranno rispettare vincoli più o meno restrittivi.

I comuni della provincia di Piacenza appartengono alle zone sismiche 3 o 4.

CONSIDERAZIONI

Gli edifici devono ospitare persone e durare centinaia di anni, la cura con la quale deve essere ricercata la loro sicurezza non sarà mai eccessiva; la scelta accurata del progettista, del costruttore e dei materiali più appropriati è essenziale per ottenere costruzioni realizzate a regola d'arte.



IMPOSTE, AGEVOLAZIONI, DETRAZIONI FISCALI

IMPOSTE SULL' ACQUISTO DELLA CASA

Quando si acquista una casa si pagano:

- le imposte per il trasferimento di proprietà dell'immobile;
- gli onorari del notaio che redige l'atto di compravendita.

Le imposte da pagare variano a seconda che il venditore sia un'impresa o un privato e a seconda che la casa acquistata sia da considerarsi o meno una prima casa dal punto di vista fiscale. Data l'incidenza che queste imposte hanno sulla decisione di acquistare un immobile, vediamo in dettaglio qual è l'onere da sostenere nelle diverse situazioni.

VENDITORE	IMPOSTA	SE PRIMA CASA (non di lusso)	SE ALTRO IMMOBILE
- Privato - Impresa non costruttrice che non ha eseguito lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione - Impresa costruttrice che vende dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori	di registro	3% del valore immobile	7% del valore immobile
	ipotecaria	168 Euro (fissa)	2% del valore immobile
	catastale	168 Euro (fissa)	1% del valore immobile
Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	IVA	4% del prezzo d'acquisto	10% del prezzo d'acquisto 20% se il fabbricato è di lusso oppure non residenziale (ad uso direzionale o industriale)
	di registro	168 Euro (fissa)	168 Euro (fissa)
	ipotecaria	168 Euro (fissa)	168 Euro (fissa)
	catastale	168 Euro (fissa)	168 Euro (fissa)

COME SI CALCOLANO LE IMPOSTE

Imposte di registro, ipotecaria e catastale

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Dal 1° gennaio 2007 (per effetto della legge finanziaria) per le vendite di immobili ad uso abitativo (e relative pertinenze) effettuate nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile, anziché dal corrispettivo pagato.

L'acquirente, per poter fruire dell'applicazione delle imposte (di registro, ipotecaria, catastale) sul valore catastale dell'immobile, deve farne esplicita richiesta al notaio. Per tutte le altre compravendite in cui l'acquirente non è un privato e/o che riguardino terreni, negozi o uffici, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

L'agevolazione spetta, inoltre, a condizione che nell'atto sia indicato l'effettivo importo pattuito per la cessione.

La base imponibile per l'Iva

Quando la vendita della casa è soggetta a IVA, la base imponibile è costituita dal prezzo pat-

tuito e dichiarato nell'atto dalle parti e non dal valore catastale.

AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO DI UN'AUTORIMESSA PERTINENZIALE* DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE (PRIMA CASA)

VENDITORE	IMPOSTA	VALORE	AGEVOLAZIONI FISCALI
Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	IVA	4% del prezzo d'acquisto	36% del costo di costruzione attestato dalle imprese costruttrici (il tetto massimo su cui calcolare la percentuale è 48.000 Euro)
	di registro	168 Euro (fissa)	
	ipotecaria	168 Euro (fissa)	
	catastale	168 Euro (fissa)	

*Sono pertinenze, secondo l'art. 817 del codice civile, le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

DETRAZIONI 36% IRPEF E 55% IRPEF e IRES

Manutenzione ordinaria e straordinaria	Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	Acquisto di abitazioni all'interno di fabbricati interamente ristrutturati	Interventi per efficienza energetica
36%* (il tetto massimo su cui calcolare la percentuale è 48.000 Euro)	36%* (il tetto massimo su cui calcolare la percentuale è 48.000 Euro)	36%* (tale percentuale si applica solo sul 25% del prezzo di acquisto dell'abitazione. N.B.: il tetto massimo su cui calcolare la percentuale è 48.000 Euro)	55%** Con la Finanziaria 2007 è stata introdotta una specifica detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica ma la normativa è attualmente in fase di revisione

*I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli definiti nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

per beni diversi da quelli strumentali e merce, i soci di società semplice (o in nome collettivo o in accomandita semplice, sempre con riferimento a immobili diversi da quelli strumentali e merce), il promissario acquirente (a condizione che si provveda alla registrazione del contratto preliminare e che nella prescritta comunicazione da inviare all'amministrazione finanziaria siano indicati gli estremi di registrazione del medesimo preliminare nell'apposito spazio predisposto per gli estremi di registrazioni del contratto di locazione o comodato), chi esegue i lavori in economia (limitatamente alle spese per i materiali) e i familiari conviventi (coniuge, parenti entro il 3° grado ed affini entro il 2° grado) del proprietario o detentore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi.

**Nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse. Possono beneficiare di tali agevolazioni i proprietari dell'abitazione, i titolari di un diritto reale di godimento, i comodatari, i locatari, i soci di cooperativa, gli imprenditori individuali

DETRAZIONI FISCALI PER CHI HA CONTRATTO UN MUTUO

Percentuale di detrazione	Limite detraibilità (somma di interessi passivi pagati e dei relativi oneri accessori)	Termine per adibire ad abitazione principale	Data di acquisto
19% (da calcolarsi sulla somma degli interessi passivi e dei relativi oneri accessori)	3.615,20 Euro complessivi	Entro 1 anno (2 in caso di ristrutturazione in corso) dall'acquisto	1 anno antecedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo

ATTENZIONE: la detrazione d'imposta sugli interessi passivi spetta limitatamente

alla parte di mutuo corrispondente al valore dichiarato nell'atto.

Per saperne di più: **PIACENTINA AERE** - tel. 0523/327273 - www.confediliziapiacenza.it vedi riferimento*** alla pagina 19

ANCE: OLTRE 60 ANNI DI ATTIVITÀ

ANCE, Associazione Nazionale Costruttori Edili, è l'associazione di categoria che dal 1946 rappresenta a livello nazionale le aziende attive nei settori delle opere pubbliche, dell'edilizia abitativa, commerciale, direzionale e industriale.

ANCE aderisce a Confindustria e con la propria azione punta a promuovere i valori imprenditoriali, a rappresentare gli interessi della categoria e a concorrere al perseguimento degli interessi generali del paese.

Attraverso un sistema a rete fornisce alle imprese associate informazioni, assistenza e consulenza finalizzate a migliorare lo svolgimento dell'attività d'impresa e a valutare correttamente le prospettive di mercato; promuove e attua, inoltre, iniziative, studi e ricerche.

Mediante organismi paritetici costituiti con i sindacati dei lavoratori su tutto il territorio nazionale sviluppa un'attività di sostegno ai lavoratori in forma di assistenza (*Casse edili*), di promozione della sicurezza sul lavoro (Comitati paritetici territoriali per prevenzione infortuni, igiene e ambiente di lavoro - *CPT*) e della formazione professionale dei lavoratori impiegati nell'edilizia (*Enti scuola*).

CODICE DI COMPORTAMENTO

Consapevole della responsabilità sociale delle imprese, ANCE sollecita e favorisce comportamenti etici tra le proprie associate. Recentemente ha emanato un **Codice di Comportamento** di categoria finalizzato alla prevenzione dei reati, che ha ottenuto l'approvazione formale del Ministero di Grazie e Giustizia.

Si tratta di un **insieme di linee guida a cui devono attenersi le aziende associate e che ha lo scopo di migliorare la trasparenza, tutelare i diritti degli acquirenti, garantire la sicurezza e la regolarità contributiva e retributiva dei lavoratori dell'edilizia.**

UNA RETE CAPILLARE TRA AZIENDE PER DARE PIÙ SICUREZZA AGLI ACQUIRENTI

Il sistema che fa capo ad ANCE è organizzato in modo capillare su tutto il territorio nazionale ed è costituito da **102 associazioni territoriali e da 20 organismi associativi regionali. Ad essa aderiscono circa 20.000 imprese.**

ANCE PIACENZA

È l'associazione territoriale costituita nell'ambito di Confindustria Piacenza che svolge a livello locale le stesse funzioni esercitate dall'ANCE nazionale.

Sono 53 le aziende di costruzioni che aderiscono ad ANCE PIACENZA, e che rappresentano gran parte delle realtà imprenditoriali più solide e meglio strutturate presenti sul territorio.

ANCE PIACENZA fornisce alle aziende associate assistenza e consulenza per le problematiche tecniche, giuridiche, sindacali, fiscali e finanziarie, consentendo loro di operare nel rispetto delle norme vigenti e di offrire un servizio completo, qualificato e affidabile.

È nel solco di questo impegno che ANCE PIACENZA ha realizzato questo opuscolo, una guida dedicata a tutti coloro che intendono costruire, acquistare o ristrutturare un immobile, per aiutarli a conoscere i più recenti cambiamenti intercorsi nella normativa che regola il settore edilizio.

Per ulteriori informazioni puoi richiedere (a partire dal prossimo 23 febbraio) ad ANCE PIACENZA la "Guida alla nuova normativa sulle costruzioni".

ANCE - Associazione Nazionale Costruttori Edili
 c/o Confindustria Piacenza,
 via IV Novembre, 132
 Piacenza
 Tel. 0523/450411



*****PIACENTINA AERE** - è un'associazione promossa da Confedilizia alla quale ha aderito anche ANCE Piacenza. Promuove e diffonde la cultura e l'informazione relative all'incremento dell'efficienza energetica degli usi finali di energia, il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili. Svolge una funzione di consulenza sulle agevolazioni legate a tale aspetto. Tutti coloro che fossero interessati ai servizi offerti da "Piacentina AERE" sono invitati a recarsi presso la sede dell'Associazione Proprietari Casa - Confedilizia di Piacenza (via Sant' Antonino, 7 - Piacenza). Gli uffici sono aperti tutti i giorni dalle 9.00 alle 12.00; lunedì, mercoledì e venerdì anche dalle 16.00 alle 18.00; tel. 0523/327273 - fax 0523/309214; e-mail: info@confediliziapiacenza.it; sito Internet: www.confediliziapiacenza.it.



**La presente brochure non può essere utilizzata
come fonte ufficiale di legge
e presenta indicazioni basate su normative
ed interpretazioni vigenti alla data del 31.12.2008**



VBM Comunicazione



ANCE
CONFINDUSTRIA
PIACENZA
COSTRUTTORI DI VALORE