TORINO

F.I.M.A.A.

BORSINO IMMOBILIARE

RILEVAZIONE PREZZI

DATI 2018

TORINO E PROVINCIA

20ª EDIZIONE

1999-2019

ASCOM
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TORINO E PROVINCIA

Centralini virtuali in cloud

il tuo ufficio in mobilità

GDPR

Data Protection Officer (DPO)

Compliance

Data Breach

Dati Personali

in convenzione con FIMAA

Soluzioni di stampa

stampanti multifunzioni, plotter,
integrazioni informatiche:
tutto l'occorrente per il tuo ufficio

M2INFORMATICA
Strada San Mauro, 124/c
10156 Torino
Tel: (+39) 011 2238774
www.m2informatica.it

emitel
Strada San Mauro, 124/c
10056 Torino
Tel. (+39) 011 6067777
www.emitel.it

TORINO
F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare Rilevazione Dati 2018

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Carta dei Servizi FIMAA Torino	Pagina 4
Franco Dall'Aglio Saluto del Presidente FIMAA Torino	Pagina 5
Maria Luisa Coppa Saluto della Presidente ASCOM Torino	Pagina 6
Beatrice Pinelli Vademecum per l'utilizzo del Borsino Immobiliare	Pagina 7
Mercato Immobiliare Comune di Torino	Pagina 8
Listino prezzi degli immobili - Comune di Torino	**Pagine 11 - 17**
Arch. Andrea Morino I titoli abilitativi. Attività e procedure previste dal DPR 380/01	Pagina 19
Avv. Giuseppe Baravaglio, Avv. Federico Cappa Novità per chi compra un immobile da costruire	Pagina 22
Dott.sa Annalisa Mosca, Dott. Stefano Spina Agevolazioni fiscali. Pubblicate le nuove guide dell'A.d.E.	Pagina 24
Contrasto all'abusivismo Protocollo d'intesa tra le Associazioni, la CCIAA e la Polizia Municipale	Pagina 26
Legge n. 3/2018. Nuove misure per l'esercizio abusivo della mediazione	Pagina 27
Il Ruolo dell'Agente Immobiliare (Indagine Nomisma per FIMAA)	Pagina 29
Listino prezzi degli immobili - Provincia	**Pagine 31 - 36**
Listino prezzi degli immobili - Turistico	**Pagina 37**
Tabelle riepilogative delle Imposte sui trasferimenti immobiliari	Pagina 38
Il sistema del Prezzo-Valore	Pagina 43
La registrazione dei preliminari di vendita	Pagina 44
Ritardata registrazione contratti preliminari	Pagina 45
Ritardata registrazione contratti di locazione	Pagina 46
Nuovo modello RLI	Pagina 47
Tabella delle Categorie Catastali	Pagina 48

TORINO

F.I.M.A.A.

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

CARTA DEI SERVIZI

PIU' DI 1000 COLLEGHI ASSOCIATI

PRESENZA nelle sedi istituzionali pubbliche: Comune di Torino, Provincia di Torino, Regione Piemonte, CCIAA di Torino, UNIONCAMERE Piemonte, Politecnico di Torino.

COLLABORAZIONE con Agenzia delle Entrate, Associazioni dei Proprietari e dei Consumatori.

PARTECIPAZIONE all'Osservatorio Immobiliare del Comune di Torino (OICT), all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), all'Osservatorio della Condizione Abitativa del Comune di Torino.

CORSI ABILITANTI per Agenti Immobiliari, tramite il For.Ter. Piemonte (ASCOM Torino).

POLIZZA ASSICURATIVA PROFESSIONALE OBBLIGATORIA in convenzione con ALLIANZ, compresa nella quota associativa.

CENTRO STUDI Fimaa Torino

CORSI D'AGGIORNAMENTO GRATUITI tenuti da esperti su temi giuridici, tecnici fiscali e di marketing.

CONVENZIONI PER SERVIZI pubblicazioni, certificazione energetica, polizze assicurative, gestionale d'agenzia, siti internet, telefonia, tipografia, salute, sport, fotografia, ...

PROGETTO "IMMOBILE GARANTITO" per la tutela del mercato e dei consumatori, in collaborazione con Immobiliare.it

MEDIOFIMAA Società partecipata che offre agli associati un'ottima gamma di prodotti finanziari.

INDIRIZZO EMAIL istituzionale gratuito.

CONSULENZA GRATUITA legale, tributaria, fiscale e del lavoro.

DELEGAZIONI PROVINCIALI di Chieri, Chivasso, Canavese e Valli di Lanzo, Moncalieri, Pinerolo, Ivrea, Valle di Susa. Per favorire l'aggregazione e l'approfondimento delle tematiche più sentite in ambito locale.

www.fimaatorino.it sito facilmente consultabile, ricco di contenuti, sempre aggiornato con le ultime novità sulla mediazione. Area riservata per gli associati con modulistica e documentazione utile.

VISURAExpress Servizio per ottenere visure ipotecarie, catastali e camerali on-line.

CASA-Express Servizio per richiedere planimetrie catastali e colorate, registrazione di contratti, Comunicazione Unica, servizi fotografici

FORMULARI PER LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE

MODULISTICA PER GLI ADEMPIMENTI obbligatori di ANTIRICICLAGGIO e PRIVACY

INFORMAZIONE Rassegna stampa quotidiana, articoli, interventi su pubblicazioni di settore, circolari associative, newsletter FIMAA to News

CONVEGNI, RIUNIONI, EVENTI per tenersi sempre aggiornati e confrontarsi con i colleghi.

STAFF DI SEGRETERIA PREPARATO sempre a disposizione come primo punto di riferimento.

Scopri di più su www.fimaatorino.it

Saluto del Presidente FIMAA TORINO

Franco Dall'Aglio

E' con grande piacere e con il giusto orgoglio che presento questo Borsino dei Valori Immobiliari 2018 giunto quest'anno alla sua ventesima edizione.
Le cifre tonde suscitano spesso in noi un fascino che suggestiona, a maggior ragione quando si conosce la mole di lavoro che sta dietro a queste realizzazioni nel momento in cui raggiungono traguardi importanti, frutto di riscontri, di confronti e di esperienza professionale messa in campo al servizio della nostra Federazione.
Il nuovo Format, introdotto lo scorso anno e che ha riscosso un inaspettato successo, è stato mantenuto per offrire ancora quel suo taglio da Vademecum molto utile tanto per gli operatori immobiliari nostri Associati quanto per i clienti omaggiati di questo strumento di lavoro e di conoscenza.
I contenuti sono stati ovviamente rinnovati, per essere al passo con i tempi e con le novità innanzitutto fiscali e normative che sono state introdotte nel comparto immobiliare di nostra competenza nei dodici mesi precedenti.
In chiave sindacale questo Listino dei valori immobiliari, come tutti quelli che lo hanno preceduto, vuole essere una vetrina per la nostra Categoria al fine di trasferire all'esterno il risultato delle nostre competenze così da fare percepire all'intera filiera immobiliare il nostro valore aggiunto frutto di un delicato mix di conoscenza e di esperienza maturata sul campo.
Questa Edizione 2019, riportante i valori del 2018, è stata implementata nella parte della Provincia arrivando a monitorare 77 Comuni dell'hinterland della Città Metropolitana di Torino. I Comuni sono 77 e non tutti proprio perché i dati che ci sono pervenuti e che la Responsabile Tecnica del Borsino, Beatrice Pinelli, ha successivamente elaborato, sono il frutto del reale lavoro svolto dai nostri Colleghi che, anche se ci piacerebbe molto, non possono coprire l'intero Territorio metropolitano; questo aspetto lo leggo come prova di genuinità del prodotto in quanto non ci siamo arrischiati, nemmeno per analogia, a dettare i valori di Comuni di cui ignoriamo il dato del compravenduto.
All'interno del Borsino troverete anche delle simpatiche vignette, scelte dalla nostra Redazione, che vogliono trasmettere in sintesi e con il sorriso sulle labbra quello che a mio avviso è il cuore del messaggio contenuto in queste pagine e cioè che il compito di un Agente immobiliare, proprio per valorizzare al meglio un immobile da collocare sul mercato, resta prima di tutto quello di individuare il giusto prezzo a cui metterlo in vendita; non per niente dico sempre che valutare bene un immobile e riuscire a renderne consapevole il proprietario, fa sì che il Mediatore abbia già svolto al meglio delle sue capacità buona parte del compito affidatogli.
Nell'augurare una buona lettura a tutti voglio qui ringraziare chi ha permesso la realizzazione di questo progetto, in primis tutti i nostri Agenti Rilevatori, e sono tanti, il nostro Centro Studi, l'ASCOM di Torino, i nostri preziosi uffici di Segreteria e i nostri sponsor che hanno ancora una volta dimostrato concretamente la loro vicinanza alla nostra Federazione che ha da poco compiuto e festeggiato i suoi "primi quarant'anni".

Franco Dall'Aglio
Presidente FIMAA Torino

TORINO
F.I.M.A.A.

Saluto del Presidente ASCOM TORINO

Maria Luisa Coppa

Il Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Torino rappresenta sicuramente un fiore all'occhiello per ASCOM Torino perché offre un prezioso spaccato della vita quotidiana e della direzione che ha imboccato e che sta percorrendo la Città Metropolitana di Torino in termini di costruzioni.

Al di là della bellezza e dell'utilità di questa pubblicazione che offre, oltre ai valori immobiliari registrati nel 2018 sul Territorio, anche una serie di articoli che fanno cultura nel mondo immobiliare, mi piace soffermarmi su quelli che solo all'apparenza appaiono come freddi numeri perché le variazioni che si riscontrano rispetto anche solo all'anno precedente, offrono tra le righe uno spaccato di vita vissuta da tutti noi.

Scorrendo questi valori, così diversi da quelli che si registravano prima che la crisi colpisse così duramente molte delle nostre certezze, di fatto e senza tanti sforzi di immaginazione possiamo convertirli in aspettative disattese, in paura di non farcela, in sogni di tante famiglie che non si sono potuti realizzare ma anche, vedendo il numero delle compravendite in costante aumento da ormai cinque anni, importanti segnali di ripresa che spingono a tenere duro, a crederci, ad andare avanti.

La casa è ancora oggi il bene primario della stragrande maggioranza delle famiglie italiane e il vedere che si tornano a comprare le abitazioni è un segnale che, forse, il peggio stia passando e la fiducia stia tornando ad affacciarsi all'interno dei nuclei familiari perché comprare un'abitazione oggi, avvalendosi di un mutuo, vuole innanzitutto dire che sono presenti quelle condizioni di stabilità, anche in termini di sentiment, necessarie per affrontare un impegno finanziario a medio e a lungo termine.

Come ho già avuto più volte modo di osservare, lo spaccato dell'immobiliare è anche spaccato di vita e i dati ancora contradditori che si possono leggere (aumento delle compravendite a fronte di una flessione, seppur lieve, dei prezzi) rispecchiano in pieno il chiaroscuro offerto dal mondo delle famiglie che è quello principalmente del commercio dove a segnali di risveglio, per esempio, del Food fanno da contraltare i dati ancora in calo di altri settori quali, uno su tutti, l'abbigliamento.

Come in tutti i settori, io credo che anche il comparto immobiliare abbia bisogno, per crescere, di progetti, di innovazione, di cambiamento culturale, di investimenti e tutto questo sarà possibile solo quando la politica crederà nelle capacità e nelle eccellenze presenti nel tessuto imprenditoriale italiano che anche ASCOM-Confcommercio ha il privilegio di rappresentare e investirà su di loro in termini di progetti a lungo termine e di defiscalizzazione.

E con questo ultimo pensiero non mi resta che augurare all'Edizione 2019 del Borsino Immobiliare di F.I.M.A.A. Torino e alla Categoria che rappresenta la visibilità e il successo che merita.

Maria Luisa Coppa
Presidente ASCOM Torino

ASCOM
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
TORINO E PROVINCIA

PREFAZIONE

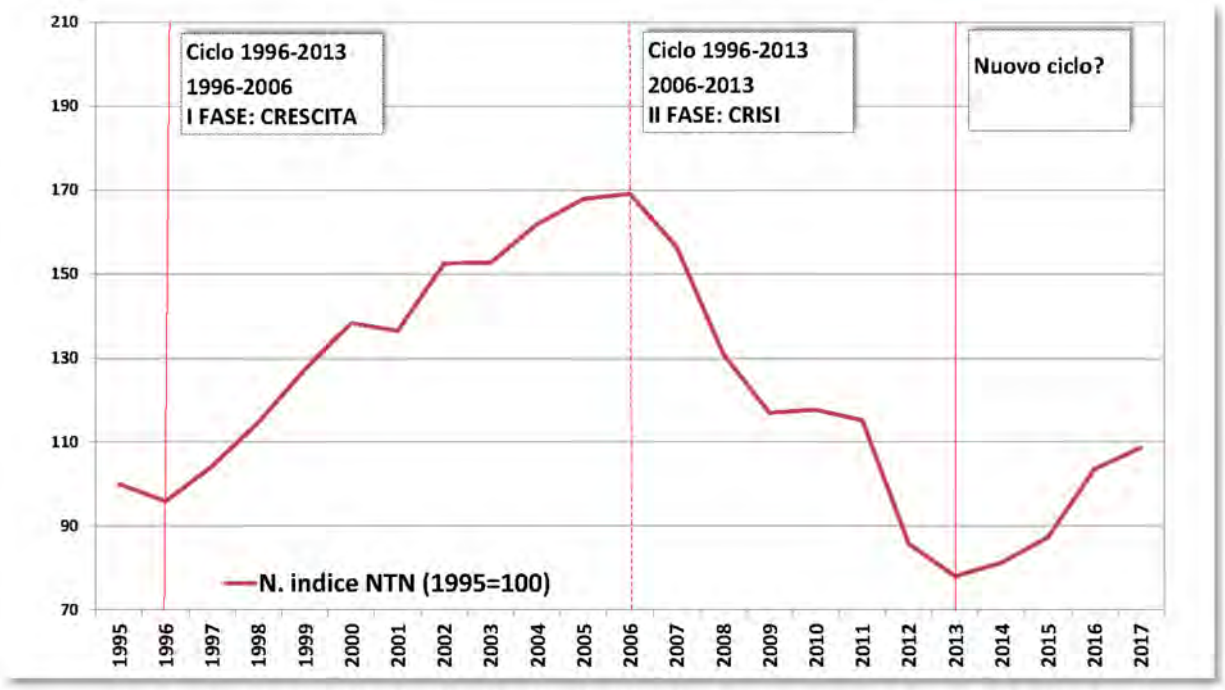
Beatrice Pinelli

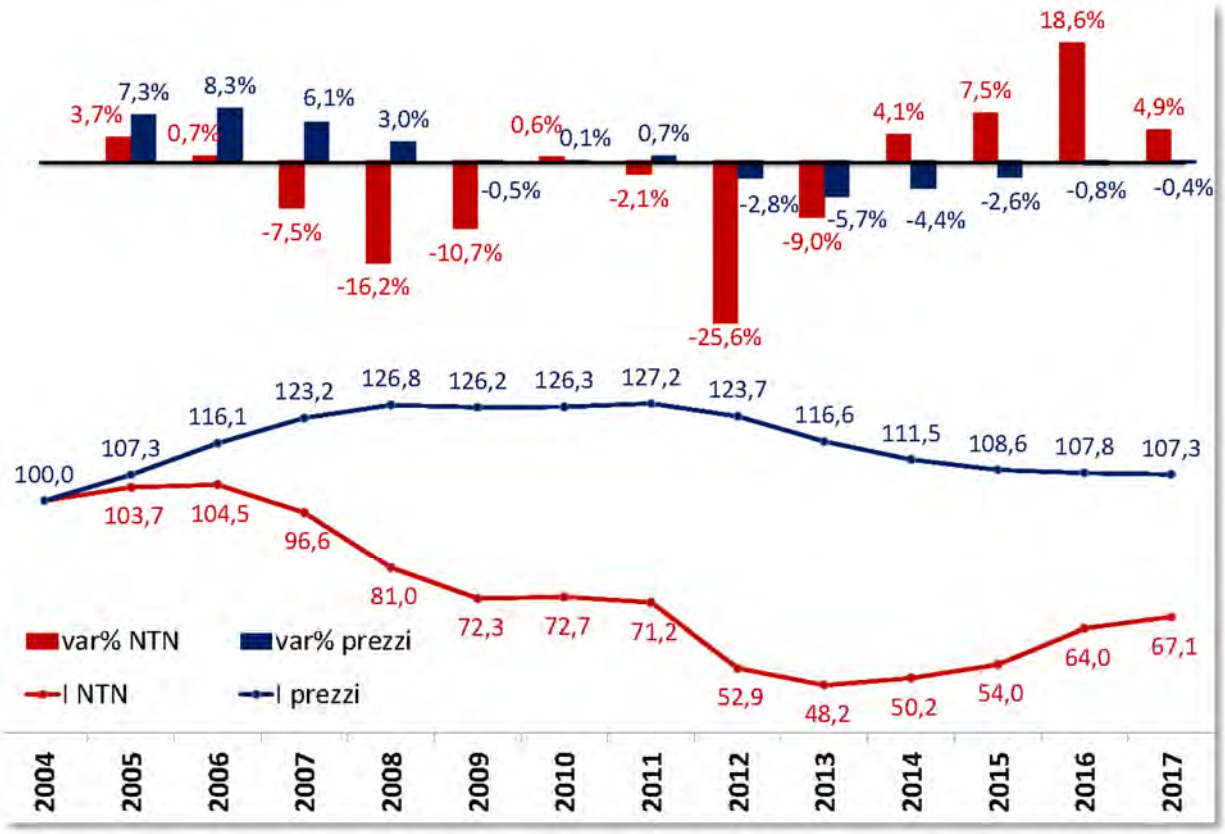
Cari colleghi,
come ogni anno ci troviamo alla presentazione del "Borsino Immobiliare", punta di diamante della nostra Federazione, e come ogni anno esaminiamo l'andamento che il mercato ha avuto in questo periodo.
Anche nel campo immobiliare la conoscenza delle dinamiche che regolano questo settore è la base di una puntuale valutazione e di conseguenza di una corretta gestione del patrimonio.
Noi, che siamo i principali operatori di questo mercato, dobbiamo essere attenti non solo alle oscillazioni dei prezzi ma anche, se non soprattutto, alle prospettive di sviluppo o di depressione delle varie zone metropolitane e della provincia.
Da un'attenta osservazione del mercato immobiliare notiamo infatti che alcune zone di Torino hanno avuto un notevole incremento di domanda e quindi di transazioni. Sono principalmente le zone nei pressi delle Università. Torino infatti è sempre stata negli anni, e ora ancor di più, un polo universitario importantissimo e questo fa sì che ci siano molti studenti fuori sede. Gli investitori quindi si sono rivolti principalmente a queste aree dove la domanda di locazione è molto forte e, soprattutto, è rappresentata da una clientela con un livello di rischio molto basso, se non quasi nullo, di insoluto.
Studiare questi fenomeni e confrontarsi con le altre forze economiche e politiche che operano nella Città ci permette di proporre e, si spera, realizzare progetti, indirizzare le scelte, soprattutto politiche, relative alla riqualificazione di un quartiere piuttosto che suggerire un potenziamento di peculiarità già esistenti in alcune aree ma sottosfruttate.
Per una più corretta analisi di questo mercato e soprattutto per la necessità che noi tutti Agenti Immobiliari abbiamo di fornire una valutazione il più possibile vicina al prezzo di vendita effettivo, è importante conoscere la realtà di tutte le zone di Torino e provincia.
Ciò si può realizzare solo mettendo insieme il sapere di ognuno di noi. Il risultato è la creazione del nostro Borsino Immobiliare che sempre di più deve rappresentare un alleato utile, se non indispensabile, nello svolgimento del nostro lavoro quotidiano.
Per questo motivo non mi stancherò mai di esortarvi alla fattiva collaborazione per la raccolta dei dati in esso contenuti.
Una goccia non serve a nulla, tante gocce formano il mare, nel nostro caso di conoscenza!

Beatrice Pinelli
Giunta Esecutiva FIMAA TORINO
Responsabile Tecnico Raccolta Dati BORSINO IMMOBILIARE

TORINO
F.I.M.A.A.

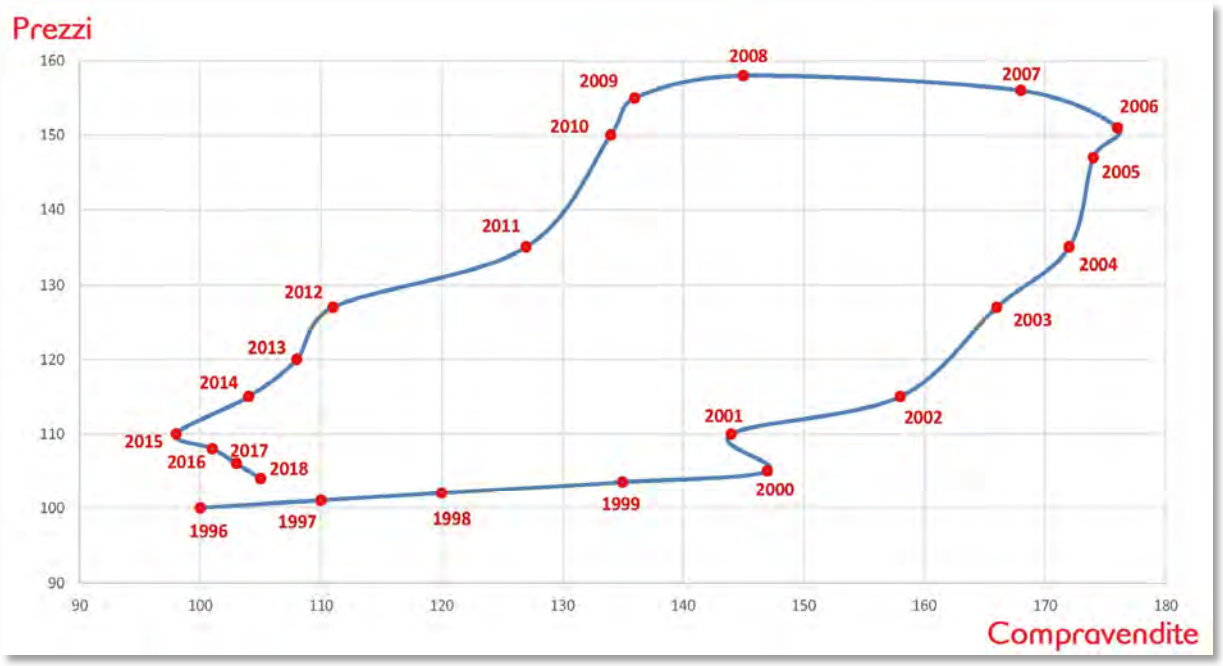
MERCATO IMMOBILIARE





Estratto dal Rapporto Immobiliare OMI 2018 - Residenziale

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE



TERRITORIO e DATI DEMOGRAFICI (fonte ISTAT)

Superficie (Kmq)	130,01
Densità Abitativa (Abitanti/Kmq)	6.788,06
Popolazione (N.)	882.523
Famiglie (N.)	438.155
Maschi (%)	47,7
Femmine (%)	52,3
Stranieri (%)	15,1
Età Media (Anni)	46,4

NTN 2018 - Numero Transazioni Normalizzate (fonte OMI Osservatorio Mercato Immobiliare)

RESIDENZIALE
TOTALE NTN 13.508,29

fino a 50 mq	50 -| 85 mq	85 -| 115 mq	115 -| 145 mq	oltre 145 mq
1.994,54	6.178,65	3.229,15	1.163,44	942,51

NON RESIDENZIALE

Uffici	Negozi / Laboratori
203,8	801,72

miogest.com

www.miogest.com

il GESTIONALE

per l'Agenzia Immobiliare
creato da Agenti Immobiliari

solo € 400,00+ iva
annuali in tre rate

TORINO

F.I.M.A.A.

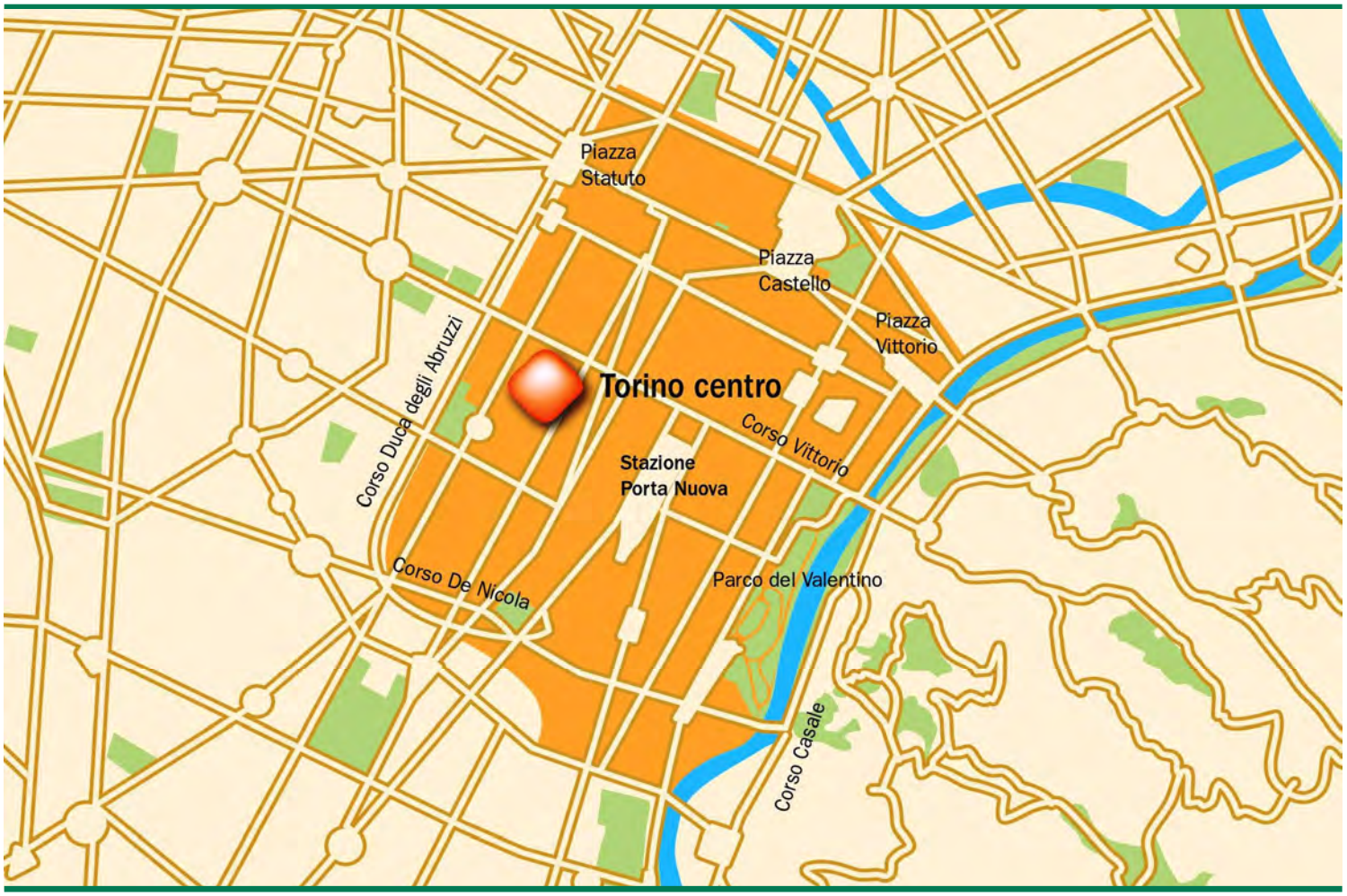
Rilevazione prezzi degli immobili

TORINO

COMUNE DI TORINO

Torino CENTRO

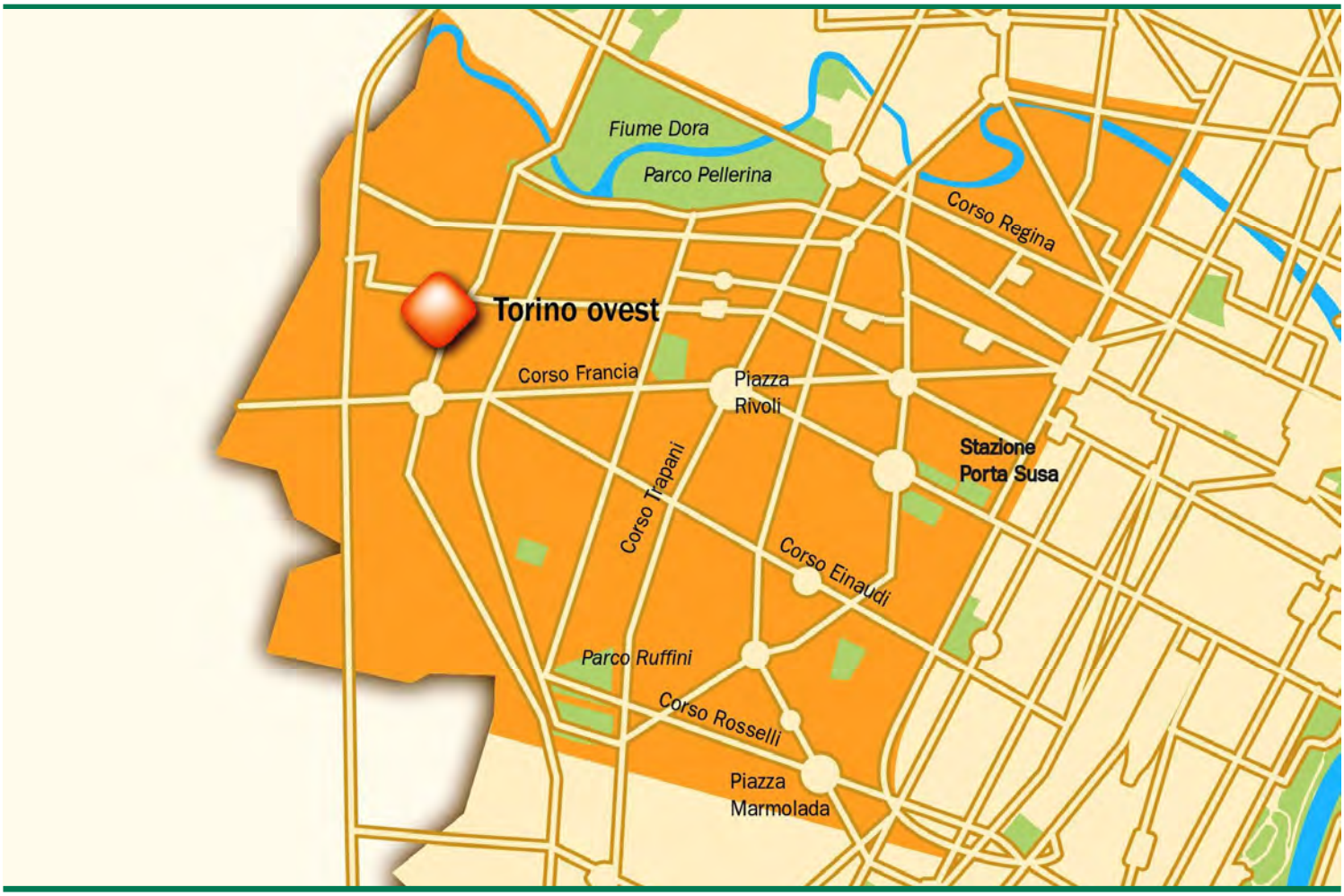
Valori €/mq per zona e tipologia



ZONE	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
	Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CENTRO STORICO	2.900	3.900	2.200	2.800	1.800	2.300	2.800	3.800	1.600	2.600	1.500	2.500
QUADRILATERO ROMANO	2.500	3.200	2.000	2.600	1.400	2.000	1.800	2.800	1.200	1.800	1.200	2.500
SAN SALVARIO NORD	2.000	2.700	1.500	2.200	1.100	1.600	1.800	2.500	1.000	1.200	1.100	1.700
SAN SALVARIO SUD	2.200	2.800	1.500	2.400	1.200	1.700	1.700	2.400	1.100	1.200	1.300	1.900
SAN SECONDO	2.000	2.700	1.800	2.100	1.450	1.800	2.100	2.700	1.200	2.000	1.300	1.800
CROCETTA	2.300	3.200	1.800	2.600	1.500	2.000	1.100	3.000	1.300	2.100	1.200	2.200

Torino OVEST

Valori €/mq per zona e tipologia



ZONE	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
	Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CIT TURIN	1.600	2.550	1.500	2.000	1.000	1.600	1.000	1.400	750	1.000	900	1.600
CENISIA FRANCIA SAN DONATO	1.400	2.500	1.100	1.700	950	1.300	1.000	1.400	700	950	950	1.350
SAN PAOLO	1.300	2.200	1.100	1.600	900	1.200	1.000	1.400	700	1.000	900	1.350
PARELLA POZZO STRADA CAMPIDOGLIO	1.550	2.300	1.150	1.650	900	1.300	900	1.300	650	800	900	1.150

Torino NORD

Valori €/mq per zona e tipologia

ZONE	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
	Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
VALDOCCO LUCENTO MADONNA DI CAMPAGNA BORGO VITTORIA BORGO LANZO	1.250	1.450	900	1.200	550	850	750	850	600	850	650	1.000
AURORA BARRIERA MILANO REGIO PARCO	1.250	1.600	900	1.100	600	900	800	1.150	600	800	700	900
VANCHIGLIA VANCHIGLIETTA	1.600	2.400	1.300	1.800	900	1.400	1.000	1.300	700	950	950	1.300
BARCA BERTOLLA	1.100	1.700	1.000	1.400	700	1.000	850	1.000	650	850	700	1.000
VALLETTE FALCHERA	800	1.100	700	1.000	600	700	550	850	500	700	650	750

Torino SUD

Valori €/mq per zona e tipologia

ZONE	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
	Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
SANTA RITA	1.500	2.100	1.200	1.500	850	1.100	950	1.300	800	950	1.000	1.350
NIZZA LINGOTTO EX MERCATI GENERALI	1.500	2.000	1.000	1.300	800	1.000	1.000	1.300	700	1.000	900	1.200
ITALIA 61 MILLEFONTI	1.600	2.500	1.400	1.500	1.000	1.200	1.000	1.200	900	1.000	1.000	1.300
MIRAFIORI	1.400	2.000	1.200	1.700	800	1.000	900	1.100	700	900	800	1.100

Torino PRECOLLINA

Valori €/mq per zona e tipologia

ZONE	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
	Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
SASSI PILONE BORGO PO	1750	2950	1300	2150	1100	1500	1100	1350	1000	1100	1300	1.700
GRAN MADRE CRIMEA VALENTINO VAL SALICE	2400	3600	1600	2400	1400	2000	1800	2500	1000	1400	1700	2100
CAVORETTO	2000	3000	1300	1900	1100	1500	1200	1800	900	1200	1400	1.900

Per operare con successo in un mercato in continua evoluzione è importante dotarsi di strumenti che consentano di proteggere gli affari e contemporaneamente aumentare la competitività.

YOUDOMUS è lo strumento per raggiungere questo obiettivo

Per un'intermediazione innovativa, efficiente ed ad alto valore aggiunto:

- Valutazione finanziabilità dell'acquirente
- Monitoraggio immobiliare
- Verifica pregiudizievoli immobiliari
- Planimetrie catastali
- Adeguata verifica della clientela (Antiriciclaggio)
- Tutte le informazioni da Catasto e da Conservatoria

... e molto altro ancora - www.youdomus.it

Riservato agli Associati FIMAA

TORINO
F.I.M.A.A.

Abbonamento annuale FLAT 25% di sconto

I TITOLI ABILITATIVI

Attivita' e procedure previste dal d.p.r. N. 380/2001 e s.m.i.

L'attività edilizia secondo il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia è codificata come segue:

Art. 6 - Attività Edilizia Libera

Art. 6-bis - Interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Art. 22 - Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Art. 23 - Interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio di Attività in alternativa al Permesso di Costruire

Art. 10 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Art. 6 comma 1 D.P.R. n. 380/2001

CASISTICA:

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a del DPR 380/01

a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;

e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Art. 6 bis D.P.R. n. 380/2001

(con relazione tecnica ed elaborati progettuali a firma di tecnico abilitato)

CASISTICA:

Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

TEMPI: inizio lavori contestuale alla presentazione dell'istanza

VARIANTI: presentazione di nuova comunicazione

SANZIONI: la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

ESEMPI DI OPERE SOGGETTE A C.I.L.A.

- → Frazionamento/accorpamento di unità immobiliari con opere anche comportanti variazione delle superfici e del carico urbanistico senza modifica di volume e destinazione d'uso;
- → Sostituzione di manto di copertura con altro di tipologia differente da preesistente;
- → Sostituzione totale dell'orditura secondaria del tetto senza modifica della sagoma;
- → Modifica facciate senza alterazione valori estetici per realizzare nuove aperture servizi igienici;
- → Tinteggiatura esterna degli edifici, rivestimenti esterni in presenza di Piano del Colore (con rispetto dell'Allegato Energetico per eventuale insufflaggio o cappottatura);
- → Sostituzione di infissi, serramenti, inferriate con altri di tipologia differente dalla preesistente;
- → Modificazioni dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare;

→ Realizzazione di pensiline per il riparo di aperture del fabbricato;
→ Costruzione di recinzioni,
→ Realizzazione volumi tecnici per installazione di impianti tecnologici;
→ Installazione impianti solari termici art. 7 c.2 DLgs n. 28/11 su edifici esistenti esterni alla zona "A";

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

Art. 22 D.P.R. n. 380/2001

CASISTICA:

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 19910, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

Art. 23 bis D.P.R. n. 380/2001

→ demolizione e ricostruzione di fabbricati a parità di sagoma in zone A (D.M. n. 1444/68) *;
→ demolizione e ricostruzione di fabbricati con modifica di sagoma in zone diverse dalla zona A.

** Nel Comune di Torino a seguito di deliberazione Comunale adottata entro il 30/06/2014 solo nelle parti delle zone A indicate in delibera è ammesso l'intervento con modifica di sagoma.*

TEMPI:

→ inizio lavori contestuale alla presentazione dell'istanza per i casi art. 22;
→ inizio lavori decorsi 30 gg. dalla presentazione dell'istanza per i casi art. 23 bis
→ tre anni per la realizzazione delle opere

VARIANTI:

presentazione di nuova segnalazione

ESEMPI DI OPERE SOGGETTE A S.C.I.A.

→ Rifacimento di parti di murature esterne;
→ Realizzazione o modifica di scale interne condominiali;
→ Realizzazione di ascensore all'interno del fabbricato e senza opere esterne;
→ Rifacimento di solai;
→ Costruzione di parcheggi pertinenziali L. n. 122/89 nel sottosuolo o al piano terreno di edifici residenziali;
→ Modifica prospetti con formazione di nuove aperture compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
→ Realizzazione di verande;
→ Demolizione parziale o totale di manufatti o edifici incongrui non finalizzata a ricostruzione;
→ Installazione di ascensori esterni ai sensi L. n. 13/89 e D.M. n. 236/89;
→ Realizzazione di serre solari;
→ Trasformazione interna alla sagoma dell'edificio senza modifica delle superfici e con riorganizzazione del sistema distributivo;

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (S.C.I.A. 2)

Art. 23 D.P.R. n. 380/2001

CASISTICA:

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Ai sensi della legislazione regionale piemontese:

d) cambio di destinazione d'uso tra categorie dell'art. 8 L.R. n. 19/99
e) recupero abitativo dei sottotetti (art. 6 L.R. n. 16/2018)
f) recupero funzionale dei rustici (art. 7 L.R. n. 16/2018)

TEMPI:

→ inizio effettivo dei lavori a 30 gg. dalla presentazione;
→ tre anni per la realizzazione delle opere.

VARIANTI:

SCIA in variante o P.d.C.

ULTIMAZIONE LAVORI:

certificato di collaudo con attestazione conformità al progetto redatto da progettista o tecnico abilitato

ESEMPI DI OPERE SOGGETTE A S.C.I.A. 2

→ Mutamento di destinazione d'uso di unità superiori a 700 mc. con o senza opere;
→ Recupero abitativo dei sottotetti;
→ Recupero abitativo dei rustici;
→ Ristrutturazione edilizia complessa con modifica di volume, sagoma, prospetti e superficie;
→ Realizzazione di terrazzi, balconi, logge, abbaini;
→ Costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali;
→ Nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;

PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.)

Art. 10 comma 1 D.P.R. n. 380/2001

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) Gli interventi di nuova costruzione (indicati all'art. 3, comma 1, lettera e) *;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino

mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

* *Art. 3 comma 1 lettera e): "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

TEMPI:

- inizio effettivo con dichiarazione inizio lavori;
- tre anni per la realizzazione delle opere.

VARIANTI:

SCIA in variante o P.d.C

Avv. Giuseppe Baravaglio, Avv. Federico Cappa

IMMOBILI "SULLA CARTA"

D.Lgs n. 14/2019. Novità per chi compra un immobile da costruirsi.

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14 Febbraio scorso il Decreto Legislativo n. 14/2019, che introduce nel nostro ordinamento il nuovo codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

Con detto Decreto è stata in parte "rivista", riformata e rafforzata la disciplina a tutela degli acquirenti di immobili da costruire, già introdotta dal D.Lgs. 122/2005, che non viene infatti abrogato, bensì in varie sue parti modificato ed integrato.

E' stato infatti modificato l'art.6 del D.lgs. 122/2005, che disciplinava il contenuto e forma del contratto preliminare di compravendita di immobili da costruire, introducendo l'obbligo di stipulare i contratti preliminari con oggetto immobili da costruire con atto pubblico notarile oppure scrittura privata autenticata.

Pertanto, a seguito della riforma i suddetti contratti preliminari, se riguardanti un immobile "da costruire" rientrante nell'ambito di applicazione del D.lgs. 122/2005 dovranno quindi obbligatoriamente essere stipulati davanti ad un Notaio, al fine di garantire un più stringente controllo da parte di quest'ultimo circa l'adempimento del costruttore/venditore degli obblighi posti a suo carico.

Alla luce di ciò, essendo possibile la stipula del contratto preliminare solo in tali forme "alternative", il contratto stesso dovrà essere trascritto nei pubblici registri ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., potendo così beneficiare l'acquirente del cd. effetto "prenotativo" della trascrizione: in tal modo, potranno esser scongiurati sia l'eventualità di una vendita dell'immobile ad un terzo, sia il sopravvenire di iscrizioni e/o altri gravami che dovessero esser trascritti successivamente sull'immobile e che sarebbero così inopponibili all'acquirente. L'art. 2645 bis c.c. dispone infatti che i contratti preliminari aventi ad oggetto contratti inerenti a diritti reali immobiliari, espressamente anche se "... relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica ...". Si tratta pertanto di un obbligo di legge a cui il notaio, stipulato il contratto preliminare, dovrà necessariamente attenersi.

Sempre per quanto riguarda il contratto preliminare, è stato introdotto l'obbligo di indicare nello stesso gli estremi della fideiussione, nonché l'attestazione di conformità della stessa al modello "tipo" che dovrà esser predisposto entro 90 giorni dall'entrata in vigore della riforma da un apposito Decreto del Ministero di giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze.

La fidejussione, poi, potrà essere rilasciata soltanto da banche o da compagnie d'assicurazione: è stata infatti eliminata dal testo di legge la possibilità che essa sia rilasciata, com'era in precedenza, dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.

Come noto, anche prima della riforma di cui si tratta, era già previsto dal testo "originario" del D.lgs 122/2005 l'obbligo per il costruttore/venditore di stipulare la polizza assicurativa indennitaria decennale (la cd. "polizza decennale postuma") per l'immobile da costruire.

Nessuna tutela era però allora prevista per l'acquirente nel caso in cui il costruttore non consegnasse della polizza indennitaria, in quanto non era infatti prevista alcuna sanzione a carico del costruttore/venditore in tal caso.

A rafforzare la tutela del promissario acquirente, viene ora introdotta dalla riforma la sanzione della nullità dell'atto definitivo di compravendita qualora non venga consegnata all'acquirente la polizza assicurativa indennitaria decennale (cd. "decennale postuma") contestualmente alla stipula del medesimo. Tale ipotesi configura – come avveniva già ante riforma per il caso di mancata consegna della fidejussione – una ipotesi di nullità relativa che potrà essere fatta valere solo dall'acquirente.

A garantire il fatto che la polizza assicurativa decennale sia "idonea" a garantire l'acquirente, è stato altresì previsto l'obbligo di indicare nell'atto notarile sia gli estremi identificativi della polizza, sia l'attestazione di conformità della stessa al modello "tipo" che – come per la fidejussione - dovrà esser predisposto entro 90 giorni dall'entrata in vigore della riforma da un Decreto ministeriale.

Proprio al fine di "spronare" al rispetto dell'assolvimento degli obblighi di consegna della polizza assicurativa decennale, la riforma prevede infatti che la fideiussione garantirà l'acquirente anche nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa.

In tal caso, infatti, l'acquirente potrà:

- Contestare la nullità relativa dell'atto definitivo di compravendita;
- Recedere dal contratto preliminare ed escutere la fideiussione, in alternativa alla stipula del contratto definitivo, a decorrere dalla data dell'attestazione del Notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale.

Non solo: le nuove norme prevedono che la fideiussione rilasciata in sede di preliminare cessi di avere efficacia solo quando il fideiussore abbia ricevuto copia dell'atto definitivo contenente la menzione degli estremi identificativi della polizza decennale e della sua conformità. Ciò significa che in assenza di consegna di regolare polizza assicurativa decennale, il costruttore si troverebbe anche nella impos-

sibilità di svincolare la fideiussione, con i conseguenti oneri.

In ultimo, è doveroso accennare alle modalità e tempistiche di entrata in vigore e applicabilità delle nuove norme:

Anche prima della pronuncia dei decreti ministeriali previsti in tema di fideiussione e assicurazione, le parti dovranno attenersi ai principi stabiliti dalle nuove norme.

Le norme del "codice crisi" che hanno modificato il D.Lgs. 122/2005 sono entrate in vigore il 16 marzo 2019, ma sono applicabili soltanto ai contratti relativi ad immobili da costruire il cui titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla suddetta data del 16 marzo.

ARTICOLO A CURA DEI CONSULENTI LEGALI FIMAA TORINO

Avv. Giuseppe Baravaglio

Avv. Federico Cappa

Dott.sa Annalisa Mosca, Dott. Stefano Spina

AGEVOLAZIONI FISCALI

Pubblicate le nuove Guide 2019 dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, nel mese di febbraio 2019, ha aggiornato alcune delle proprie guide fiscali in tema di agevolazioni.

Nello specifico le modifiche hanno interessato le seguenti pubblicazioni:

- Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali
- Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico
- Bonus mobili ed elettrodomestici

Tutte le guide sono disponibili gratuitamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione "L'Agenzia comunica" – "Guide Fiscali":

Le pubblicazioni affrontano alcuni argomenti che potrebbero rivelarsi utili in sede di trattativa per l'acquisto o l'affitto di un immobile.

Ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico: cessione della detrazione

In caso di **cessione dell'immobile** oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di risparmio energetico, a partire dalle vendite successive al 1.1.2012, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte dal venditore si trasferisce automaticamente, per le rate residue, in capo all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare, salvo diverso accordo tra le parti. La detrazione non si trasferisce se il soggetto acquirente non è una persona fisica.

In pratica, in caso di trasferimento di immobili per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se mantenere le detrazioni non ancora utilizzate oppure cederle all'acquirente (il quale usufruirà del vantaggio fiscale). Occorre però prestare attenzione ai seguenti aspetti:

- in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita le detrazioni vengono automaticamente trasferite all'acquirente dell'immobile non essendo rilevanti eventuali accordi a latere del rogito,
- in caso di trasferimento le detrazioni spettano all'acquirente fin dall'anno della compravendita in quanto rileva il possessore dell'immobile al 31 dicembre di ogni anno.

Se nel rogito non risulta indicato nulla, la volontà di mantenere la detrazione in capo al cedente può essere formalizzata anche successivamente in una scrittura privata autenticata dal notaio ove si specifichi che tale accordo esisteva già alla data del rogito.

Invece se i lavori di recupero del patrimonio edilizio o di risparmio energetico sono stati fatti dall'**inquilino**, la cessazione della locazione non fa venir meno il diritto alla detrazione in capo al conduttore il quale continuerà a fruirne fino alla conclusione del periodo di rateazione.

Ristrutturazioni edilizie: cessione degli immobili ristrutturati

L'acquirente di un immobile sul quale sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione può usufruire di una detrazione pari al 50% di un importo forfetariamente calcolato sul 25% del prezzo di vendita dell'immobile (IVA compresa) risultante dall'atto di acquisto. In pratica la detrazione è pari al 12,5% del prezzo di vendita con il limite di euro 48.000 (in quanto l'importo detraibile non può superare euro 96.000).

La detrazione spetta alle seguenti condizioni:

- l'intervento di ristrutturazione (qualificabile come restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia) deve riguardare l'intero fabbricato e non una parte di esso anche se rilevante,
- il venditore deve essere l'impresa che ha posto in essere (anche tramite appalti) l'intervento di ristrutturazione,
- la vendita deve avvenire nei 18 mesi successivi alla data del termine dei lavori.

Per poter usufruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti con il bonifico con l'indicazione dei codici fiscali ma è sufficiente l'atto di compravendita con l'indicazione dei dati (tipologia di intervento, data di fine lavori) sopra indicati. Se l'atto non riporta tali informazioni il contribuente dovrà chiedere al venditore una dichiarazione attestante le condizioni richieste per poter usufruire dell'agevolazione.

L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche sugli acconti purché, alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi, sia stato effettuato il rogito di compravendita oppure vi sia il preliminare di acquisto registrato.

Ristrutturazioni edilizie: futuro acquirente

Il futuro acquirente di un immobile può usufruire della detrazione per le ristrutturazioni edilizie alle seguenti condizioni:

- le spese devono essere rimaste a carico del futuro acquirente,
- il contratto preliminare di compravendita oppure il rogito devono essere registrati entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi,
- il promissario acquirente deve essere immesso nel possesso dell'immobile da parte del venditore.

Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del proprietario-venditore in quanto assorbita dall'anticipata immissione nel possesso dell'immobile risultante dal preliminare oppure dal rogito di compravendita.

Ristrutturazioni edilizie: acquisto di box

L'acquirente di un box, nuovo o ristrutturato, può usufruire della detrazione limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione purché le stesse siano certificate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

Le condizioni per poter usufruire dell'age-

volazione sono:

- deve sussistere un vincolo pertinenziale con l'unità abitativa di proprietà dell'acquirente,
- l'impresa costruttrice deve documentare i costi imputabili alla sola realizzazione del box, distinti da quelli accessori e dall'utile d'impresa (sui quali non spetta l'agevolazione).

L'agevolazione spetta anche:

- nel caso di contemporaneo acquisto di casa e box. In tale fattispecie il costruttore/venditore dovrà certificare i soli costi di costruzione o ristrutturazione del box,
- per i pagamenti in acconto purché il contratto preliminare di compravendita oppure il rogito risultino registrati entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Risparmio energetico: cessione del credito

Dal 1 gennaio 2018 i contribuenti possono cedere il credito corrispondente alla detrazione sul risparmio energetico sia per gli interventi sulle parti comuni condominiali che per quelli effettuati sulle singole unità immobiliari.

Il credito può essere ceduto ai fornitori che hanno effettuato gli interventi oppure ad altri soggetti privati collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione (quali ad esempio altri condomini oppure terzisti che hanno effettuato gli interventi per conto dell'appaltatore).

Solo i contribuenti che ricadono nella "*no tax area*" possono cedere il credito anche a banche oppure intermediari finanziari.

In tabella gli interventi per i quali si può, in presenza delle condizioni sopra riportate, cedere il credito.

Tipologia di intervento	Detrazione
Interventi parti comuni del condominio sulle singole unità immobiliari:	
Sostituzione serramenti ed infissi Schermature solari Caldaie a biomassa Caldaie a condensazione in classe A	50%
Caldaie a condensazione in classe A e sistema di termoregolazione evoluto Pompe di calore Scaldacqua a pompa di calore Coibentazione involucro Pannelli solari Generatori ibridi Sistemi building automation Micro-cogeneratori	65%
Interventi parti comuni del condominio sulle singole unità immobiliari:	
Coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente	70%
Coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente e conseguimento della qualità media dell'involucro	75%
Coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente e riduzione di una classe di rischio sismico	80%
Coibentazione involucro con superficie interessata superiore al 25% della superficie disperdente e riduzione di due classi di rischio sismico	85%

Bonus mobili: acquisto di immobile ristrutturato o di box pertinenziale

Il bonus mobili spetta nel caso di acquisto, dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione, di un immobile ristrutturato purché la ristrutturazione riguardi l'intero fabbricato e la vendita sia avvenuta nei 18 mesi dal termine dei lavori, mentre non spetta in caso di acquisto o di realizzazione di un box o posto auto pertinenziale. In tal caso il bonus può essere usufruito, per il 2019, se l'acquisto dell'immobile è avvenuto a partire dal 1.1.2018.

ARTICOLO A CURA DEI CONSULENTI FISCALI FIMAA TORINO

Dott.sa Annalisa Mosca

Dott. Stefano Spina

PROTOCOLLO D'INTESA

Tra le Associazioni di categoria, la Polizia Municipale e la CCIAA di Torino

Contrasto ai mediatori abusivi: la Camera di Commercio, le Associazioni di categoria degli agenti immobiliari e la Polizia Municipale Torino hanno concordato presso il comando di Polizia municipale il nuovo protocollo di intesa per arginare l'esercizio abusivo della professione di agente immobiliare.

Il protocollo prevede azioni sinergiche, verifiche incrociate e segnalazioni per tutelare i consumatori e chi svolge in modo regolare la professione.

Al centro del tavolo congiunto c'è stata anche la formazione degli operatori di Polizia Municipale affinché conoscano le modalità con le quali si svolge l'attività di mediatore immobiliare e possano riconoscere l'abusivo.

Le associazioni firmatarie si impegnano a indirizzare alla Camera di Commercio di Torino le segnalazioni di episodi di presunto abusivismo.

"Ancora una volta – dichiara il presidente di Fimaa Torino Franco Dall'Aglio - viene premiato l'impegno volto a tutelare i consumatori e la dignità professionale di chi esercita l'attività di intermediazione immobiliare nel rispetto delle regole".

"Ci rende orgogliosi – spiega il presidente Fiaip Torino Aurelio Amerio - che la strada tracciata due anni fa sia stata coronata dal giusto successo".

"In questo ambito la Camera di Commercio di Torino ha il compito di farsi carico delle segnalazioni provenienti da Associazioni e cittadini e di trasmetterle agli organi di competenza tra cui gli Agenti della Polizia Municipale, affinché provvedano all'accertamento di eventuali violazioni e alla relativa contestazione - ha spiegato Guido Bolatto, Segretario Generale della Camera di Commercio di Torino - Questa attività, che si associa alla formazione che verrà da noi garantita sui temi della mediazione immobiliare, costituisce la base di un impegno comune per combattere l'abusivismo e creare le condizioni per un mercato sano e corretto a vantaggio di imprese e consumatori".

COMUNICATO STAMPA
3 OTTOBRE 2018

PROTOCOLLO D'INTESA

PER LA TRASPARENZA E IL CONTRASTO ALL'ABUSIVISMO E ALLO SVOLGIMENTO IRREGOLARE DELL'ATTIVITA' DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

PREMESSO:

A) che è volontà di tutti i firmatari del presente Protocollo d'Intesa, nell'interesse dei consumatori/utenti finale e, più in generale, della collettività, contrastare con sempre maggiore attenzione l'esercizio abusivo dell'attività di mediatore immobiliare;

B) che tale fenomeno sta assumendo dimensioni sempre più rilevanti e che nella Città di Torino sono sempre più numerosi i casi di consumatori venuti a contatto con operatori del settore di non ben accertata qualifica, usi nella quasi totalità dei casi non fornire seguito diniego o esposti qualificati agli Organi di Polizia, nel caso di specie e per quanto qui interessa al Corpo di Polizia Municipale di Torino;

C) che la legge assegna alla Camera di commercio di Torino compiti di vigilanza sulla mediazione immobiliare nell'ambito delle più generali funzioni di tutela e di regolazione del mercato;

D) che la Polizia Municipale della Città di Torino, a cui fa riferimento la Camera di commercio di Torino al fine di far effettuare gli opportuni controlli a fronte delle segnalazioni pervenute di attività di mediazione abusiva, svolge già ora proficuamente l'attività di contrasto all'abusivismo, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali e di concerto con Enti e Istituzioni ai cui deputati, per profili specifici, quali quello fiscale, creditizio, or ombra;

E) che in alcuni casi particolarmente complessi, l'attività abusiva non viene identificata con certezza, ovvero risultano di difficile individuazione i profili di liceità delle condotte e finanche gli autori delle stesse, rimanendo quindi inpregiudicata la repressione della stessa;

F) che l'attività di contrasto all'abusivismo potrebbe crescere in efficacia utilizzando le professionalità, presenti all'interno delle Federazioni di Categoria degli Agenti Immobiliari, al fine di fornire strumenti di formazione per la conoscenza del settore della mediazione immobiliare;

G) che, nell'ambito delle proprie competenze di legge, la Camera di commercio di Torino potrà fornire ulteriori e integrativi interventi formativi riconducibili al medesimo settore di attività;

PENE PIU' SEVERE

Legge n. 3/2018. Nuove misure per l'esercizio abusivo della mediazione.

PENE PIÙ SEVERE CONTRO L'ESERCIZIO ABUSIVO DELLA PROFESSIONE

Il 15 febbraio 2018 è entrata in vigore la norma che sanziona pesantemente l'esercizio abusivo della professione, attraverso la modifica dell'Art. 348 del Codice Penale. Si tratta della legge N. 3 dell'11 gennaio 2018 (la cosiddetta legge Lorenzin, che si occupa principalmente di riordino delle professioni sanitarie) pubblicata in Gazzetta Ufficiale Serie Generale N. 25 il31 gennaio scorso.

L'iter legislativo della nuova normativa è sempre stato seguito e supportato sindacalmente da F.I.M.A.A., sia attraverso l'operato della Consulta Interassociativa che nel contesto della Confcommercio Nazionale.

La legge, partendo dalla riforma degli ordini professionali della sanità, contiene norme volte a contrastare qualsiasi forma di abusivismo ad ampio raggio, anche esplicitamente r riferite all'attività di agente immobiliare ed è particolarmente rilevante per la nostra categoria vista l'ampia diffusione del fenomeno.

Nello specifico, l'articolo 12 della legge 3/2018 modifica l'art. 348 del Codice Penale inasprendo le pene per chiunque eserciti una professione senza esserne abilitato, con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 a euro 50.000. Previste inoltre la pubblicazione della sentenza la trasmissione della medesima al competente ordine, albo o registro, pene più gravi per chi determini altri a commettere il reato o ne ha diretto l'attività, la confisca delle "cose" – nello specifico, tra l'altro, degli immobili dove si svolge l'attività abusiva - "che servirono o furono destinate a commettere il reato".

La stretta per gli abusivi si concretizza quindi anche attraverso le modifiche introdotte dalla legge 3/2018 alla disciplina della professione di agente immobiliare, regolamentata dalla legge 39/89.

È opportuno ricordare che la legge 39/89 all'art 8 comma 1 prevedeva per gli abusivi una sanzione amministrativa compresa tra euro 7.500 e euro 15.000 e la restituzione delle provvigioni percepite, mentre rimandava alle sanzioni previste dall'art. 348 del Codice Penale solo a coloro che erano incorsi per tre volte nella sanzione amministrativa del suddetto comma 1.

Inoltre la legge 3/ 2018, all'art 12 comma 6, ha espressamente modificato il comma 2 dell'art. 8 della legge 39/89, disponendo che siano sottoposti alla sanzione penale di cui all'art. 348 C. P. coloro che vengano scoperti una seconda volta ad esercitare l'attività di mediazione abusivamente, dopo essere stati la prima volta sanzionati solo in via amministrativa. Pertanto dal 15 febbraio 2018 i recidivi rischiano le nuove sanzioni penali, ben più severe e pesanti anche sul piano patrimoniale, già alla seconda infrazione.

Valutiamo ovviamente con molta soddisfazione le nuove disposizioni di legge, che possono costituire un deterrente molto più efficace rispetto alle precedenti per combattere la piaga dell'abusivismo professionale.

Si riporta di seguito il testo integrale del nuovo articolo 348 C.P. e il nuovo testo dell'articolo 8 della legge 39/89.

C.P. ART. 348. ESERCIZIO ABUSIVO DI UNA PROFESSIONE

Chiunque abusivamente esercita una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 10.000 a euro 50.000.

La condanna comporta la pubblicazione della sentenza e la confisca delle cose che servirono o furono destinate a commettere il reato e, nel caso in cui il soggetto che ha commesso il reato eserciti regolarmente una professione o attività, la trasmissione della sentenza medesima al competente Ordine, albo o registro ai fini dell'applicazione dell'interdizione da uno a tre anni dalla professione o attività regolarmente esercitata.

Si applica la pena della reclusione da uno a cinque anni e della multa da euro 15.000 a euro 75.000 nei confronti del professionista che ha determinato altri a commettere il reato di cui al primo comma ovvero ha diretto l'attività delle persone che sono concorse nel reato medesimo.

L 03/02/1989, N. 39 ART. 8

1. Chiunque esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto nel ruolo è punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 7.500 e euro 15.000 ed è tenuto alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Per l'accertamento dell'infrazione, per la conte-

stazione della medesima e per la riscossione delle somme dovute si applicano le disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n.689.

2. A coloro che siano già incorsi nella sanzione di cui al comma 1, anche se vi sia stato pagamento con effetto liberatorio, si applicano le pene previste dall'art. 348 del codice penale, nonché l'art. 2231 del codice civile.

3. La condanna importa la pubblicazione della sentenza nelle forme di legge.

SANZIONI PIÙ SEVERE PER GLI AGENTI IMMOBILIARI SENZA ASSICURAZIONE

La legge di bilancio 2018, entrata in vigore il 01/01/ 2018, ha introdotto una sanzione pecuniaria per il caso in cui l'agente immobiliare operi professionalmente senza essere provvisto della necessaria polizza assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti.

L'art. 1 comma 993 della citata legge dispone testualmente: "Al comma 5-bis dell'articolo 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: << Gli agenti immobiliari che esercitano l'attività di mediazione in violazione dell'obbligo di cui al precedente periodo sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa fra euro 3.000 ed euro 5.000 >>.

Sino al 31/ 12/2017 la violazione dell'obbligo di copertura assicurativa comportava la possibilità per le singole CCIAA, in caso di accertamento o di verifica periodica della permanenza dei requisiti per l'esercizio dell'attività, di comminare unicamente le sanzioni disciplinari del richiamo, della sospensione o della radiazione.

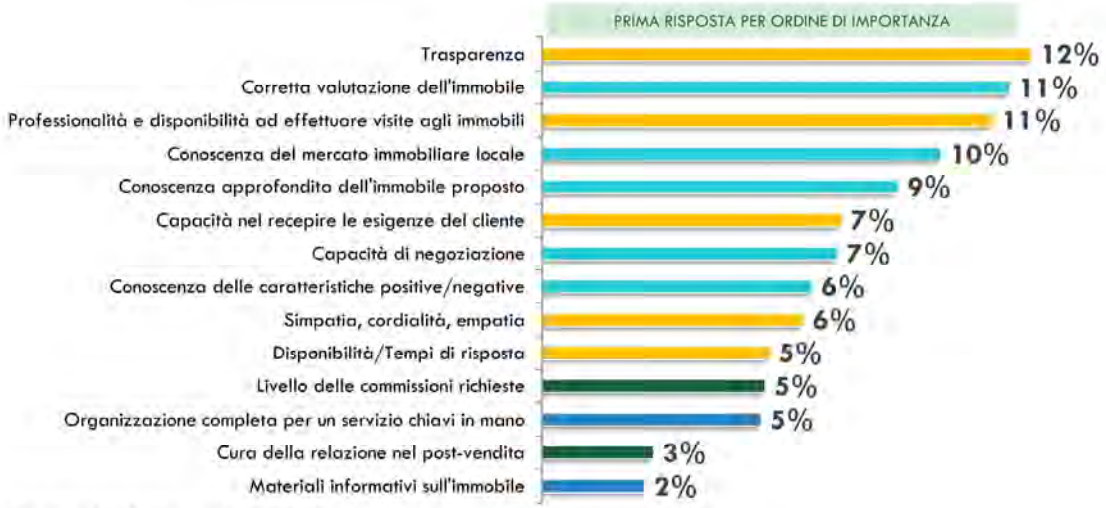
L'ISCRIZIONE ALLA F.I.M.A.A. COMPORTA NON SOLO ESSERE COSTANTEMENTE INFORMATI, AGGIORNATI E TUTELATI MA COMPRENDE ANCHE LA COPERTURA ASSICURATIVA.

IL RUOLO DELL'AGENTE IMMOBILIARE

VALUTAZIONE DELLE ESPERIENZE DI COMPRAVENDITA

Quali sono le caratteristiche più importanti che un agente immobiliare dovrebbe avere?

% CALCOLATE SU TOT POP – AL NETTO DEI «NON SO»/NON RISPONDE



Fonte: Il ruolo dell'agente immobiliare. Survey Nomisma, 2018

VALUTAZIONE DELLE ESPERIENZE DI COMPRAVENDITA

Per quali ragioni ritiene che sia stato utile affidarsi ad un agente immobiliare per la compravendita di un immobile?

% CALCOLATE SU CHI HA RITENUTO ABBASTANZA UTILE E MOLTO UTILE AFFIDARSI AD UN AGENTE (UTILITÀ: DA 6 A 10)

Fonte: Il ruolo dell'agente immobiliare. Survey Nomisma, 2018

Estratto dall'indagine IL RUOLO DELL'AGENTE IMMOBILIARE
Realizzata da NOMISMA per FIMAA

Nomisma

Affitto sicuro è la garanzia a tutela del proprietario sul mancato pagamento dei canoni di locazione per contratti ad uso abitativo e/o commerciale.

La parola d'ordine è flessibilità è possibile scegliere la forma di garanzia più adatta alle esigenze di proprietari e inquilini.

Con un costo di poco superiore ad una mensilità, si avrà a disposizione un prodotto completo e conforme alle proprie esigenze.

L'agente immobiliare offrirà un **servizio** aggiuntivo e qualificato al proprietario.
Grazie alla **veloce** istruttoria accelererà la chiusura del contratto.

DOCUMENTI NECESSARI:

- Copia fronte e retro del documento d'identità e il codice fiscale di conduttore e proprietario.
- Recapiti telefonici di conduttore e proprietario.
- Recapiti mail di conduttore e proprietario.
- Documentazione attestante il reddito.
- Documentazione attestante la titolarità di carta di credito o di c/c.
- Copia del contratto di locazione

Il Locatore avrà a disposizione una verifica preventiva sull'affidabilità dell'inquilino.

NON paga nulla e NON avrà il problema di rivalutare la cauzione.

L'inquilino non dovrà più immobilizzare le 3/6 mensilità richieste come **cauzione.**
Il premio sarà unico evitando così l'eventuale mancato rinnovo annuale per la perdita dei requisiti.

Inoltre, non chiedendo fidejussione al circuito bancario manterrà **intatte** le sue possibilità di accesso al credito.

MA NON È TUTTO

TUTELA LEGALE:
con premio a carico del proprietario nel caso in cui si volessero garantire le spese legali sostenute in caso di azione esperita nei confronti del conduttore.

DANNI:
con premio a carico del conduttore a garanzia della buona conduzione dei locali.

Affitto Sicuro

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il fascicolo informativo

Registro RUI Sez. A - n. A000498570

Corso Tazzoli, 235 - interno 3
10137 Torino
Tel. 011 3822251
Fax 011 3118092

info@assizeta.it
www.assizeta.it

TORINO

F.I.M.A.A.

Rilevazione prezzi degli immobili

PROVINCIA

PROVINCIA DI TORINO

Valori €/mq per comune e tipologia

COMUNE	NTN (OMI 2018) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
AIRASCA	31,5	3.726	1.350	1.750	1.150	1.300	750	1.050	1.050	1.200			1.000	1.350
ALMESE	73,27	6.409	1.600	1.950	1.250	1.400	900	1.150	800	1.200	-	-	1.200	1.450
ALPIGNANO	244,49	16.679	1.600	1.950	1.300	1.500	1.000	1.250	1.500	1.900	1.000	1.200	1.100	1.500
ANDEZENO	15,1	2.036	1.450	1.700	1.100	1.350	700	900	1.400	1.800	-	-		
AVIGLIANA	177,93	12.443	1.450	1.850	1.350	1.400	900	1.250	1.150	1.550	700	1.000	1.200	1.500
BALDISSERO TORINESE	34,06	3.720	1.700	2.000	1.300	1.600	1.000	1.300	-	-	-	-	-	-
BEINASCO	199,72	17.981	1.500	1.800	1.300	1.500	1.000	1.250	1.350	1.700	1.000	1.200	1.250	1.500
BORGARO TORINESE	137,83	11.889	1.850	2.000	1.400	1.500	1.000	1.150	1.500	1.950	1.200	1.350	1.100	1.400
BRANDIZZO	108,39	8.743	1.350	1.650	1.150	1.300	800	1.000	1.200	1.600	650	1.000	950	1.300
BRUINO	107,83	8.605	1.500	1.900	1.300	1.400	1.050	1.300	1.050	1.400	650	850	1.200	1.450
BUSSOLENO	78,22	5.981	1.000	1.250	650	800	450	650	800	1.300	600	800	800	1.100
CALUSO	74,72	7.502	1.150	1.450	800	1.000	400	600	1.000	1.300	650	950	800	1.200
CAMBIANO	62	6.027	1.400	1.800	1.200	1.350	800	1.100	950	1.300	-			
CANDIOLO	77,86	5.612	1.500	1.700	1200	1.400	1.000	1.100	1.200	1.450	900	1.150	1.000	1.150
CANTALUPA	19,83	2.613	1.200	1.400	900	1.200	500	700	500	900				
CARIGNANO	119,47	9.334	1.450	1.750	1.100	1.400	750	1.000	1.200	1.550	700	1.000	1.000	1.450
CARMAGNOLA	261,05	28.976	1.400	1.900	1.000	1.250	700	900	1.350	1.700	700	1.200	1.200	1.450
CASELLE TORINESE	140,55	13.935	1.650	2.000	1.200	1.400	900	1.000	1.300	1.900	1.200	1.300	1.000	1.300
CASTAGNETO PO	22	1.787	1.250	1.500	900	1.200	600	900	900	1.300	-	-	900	1.200

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE	NTN (OMI 2018) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
CASTAGNOLE PIEMONTE	22	2.246	1.050	1.350	850	1.000	450	700	-	-	-	-	-	-
CASTELLA-MONTE	105,25	9.977	900	1.250	700	950	500	700	900	1.250	750	850	850	1.150
CASTIGLIONE TORINESE	64,81	6.489	1.400	1.850	1.200	1.350	900	1.200	1.300	1.800	1.000	1.200	1.200	1.400
CAVAGNOLO	23,42	2.114	1.000	1.350	700	900	500	650	550	950	-	-	800	1.050
CAVOUR	40,34	5.492	1.200	1.450	950	1.100	550	850	800	1.200	-	-	-	-
CHIERI	458,03	36.858	1.700	2.100	1.200	1.500	850	1.100	1.950	2.600	950	1.400	1.300	1.650
CHIVASSO	358,47	26.976	1.400	1.850	1.150	1.350	850	1.100	1.400	2.250	900	1.250	1.150	1.500
CIRIE'	162,8	18.639	1.700	2.200	1.200	1.400	900	1.100	1.500	2.200	-	-	1.300	1.900
COLLEGNO	679,98	49.597	1.500	2.150	1.250	1.450	900	1.200	1.700	2.350	800	1.150	1.250	1.500
CUMIANA	89,81	7.873	1.350	1.550	1.000	1.250	800	1.000	1.200	1.450	800	1.100	1.100	1.350
CUORGNE'	70,41	9.728	1.000	1.250	800	950	500	800	900	1.200	550	900	850	1.150
DRUENTO	107,83	8.790	1.500	1.900	1.300	1.450	850	1.250	1.000	1.450	-	-	-	-
FIANO	21,75	2.679	1.400	1.700	1.000	1.300	700	850	800	1.250	500	1.100	700	1.100
FROSSASCO	28,5	2.853	1.250	1.400	950	1.200	600	900	600	1.000	-	-	-	-
GASSINO TORINESE	124,42	9.494	1.350	1.750	1.150	1.300	800	1.150	1.200	1.600	800	1.050	1.150	1.400
GIAVENO	210,14	16.417	1.500	1.900	1.250	1.450	750	1.050	1.450	2.000	1.000	1.350	1.200	1.500
GRUGLIASCO	531,29	37.700	1.400	1.950	1.050	1.300	850	1.000	1.350	1.950	750	1.050	1.050	1.400
IVREA	258,08	23.637	1.000	1.500	650	1.000	400	600	850	1.300	500	800	700	1.300
LA LOGGIA	117,7	8.841	1.300	1.650	1.100	1.250	850	1.050	750	1.250	-	-	1.100	1.350

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

Valori €/mq per comune e tipologia

COMUNE	NTN (OMI 2018) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
LANZO TORINESE	60,26	5.011	1.400	2.000	900	1.150	700	900	1.000	1.350	800	1.100	900	1.150
LEINI'	206,99	16.375	1.650	2.150	1.400	1.550	950	1.350	1.500	2.100	-	-	1.400	1.700
LUSERNA SAN GIOVANNI	92,96	7.297	1.000	1.300	650	950	400	600	850	1.200	650	850	650	1.050
MARENTINO	12,5	1.328	1.200	1.400	1000	1.200	750	1.000	-	-	-	-	-	-
MAZZE'	55,15	4.156	900	1.050	600	800	450	600	-	-	-	-	-	-
MONCALIERI	727,66	57.234	1.750	2.400	1.350	1.650	900	1.250	1.350	1.950	800	1.300	1.300	1.800
NICHELINO	460,84	47.721	1.550	1.950	1.250	1.450	900	1.050	1.500	2.000	1.050	1.300	1.250	1.600
NONE	79,5	8.015	1.350	1.650	1.000	1.200	700	950	1.000	1.300	750	1.000	-	-
ORBASSANO	260,75	23.365	1.600	2.000	1.350	1.500	1.000	1.300	1.650	2.100	1.050	1.350	1.250	1.600
PAVAROLO	5,5	1.124	1.300	1.550	1.050	1.250	800	1.000	-	-	-	-	-	-
PECETTO TORINESE	57,75	4.071	1.600	2.100	1.350	1.550	1.050	1.350	550	950	-	-	-	-
PIANEZZA	217,18	15.309	1.200	1.550	950	1.150	700	900	950	1400	-	-	-	-
PINEROLO	517,84	35.947	1.650	1.950	1.100	1.300	700	1.000	1.400	1.750	750	1.100	1.150	1.600
PINO TORINESE	84,59	8.365	1.600	2.100	1.400	1.550	1.100	1.350	1.500	2.150	1.100	1.400	1.400	1.700
PIOBESI TORINESE	38	3.783	1.200	1.300	1.050	1.150	900	1.000	850	1.000	800	900	900	1.000
PIOSSASCO	229,11	18.322	1.400	1.750	1.200	1.350	900	1.050	1.650	2.000	1.000	1.300	1.250	1.500
POIRINO	85,77	10.576	1.400	1.750	1.050	1.350	800	1.000	1.200	1.550			1.150	1.450
RIVA RESSO CHIERI	53,17	4.705	1.500	1.950	1.100	1.400	850	1.050	-	-	-	-	-	-
RIVALTA DI TORINO	245	20.185	1.350	1.800	1.100	1.350	750	1.100	1.050	1.550	400	900		

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE	NTN (OMI 2018) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
RIVAROLO CANAVESE	166	12.539	1.300	1.800	900	1.250	700	900	1.350	1.950	950	1.250	1.000	1.400
RIVOLI	618,57	48.629	1.500	2.400	1.150	1.350	850	1.050	1.350	2.150	800	1.200	1.000	1.750
ROLETTO	17,67	2.026	1.050	1.300	600	1.150	450	600	500	900	-	-	-	-
ROSTA	67,67	4.960	1.350	2.100	1.000	1.300	800	1.000	1.000	1.600	-	-	-	-
SALASSA	14,5	1.840	900	1.250	700	900	500	650	650	1.050	400	600	-	-
SAN BENIGNO CANAVESE	94,9	6.044	1.300	1.700	900	1.200	650	900	1.200	1.450	750	1.000	900	1.250
SAN MAURO TORINESE	208,34	19.048	1.500	2.100	1.250	1.400	1.000	1.200	1.450	2.000	1.100	1.350	1.250	1.600
SAN RAFFAELE CIMENA	29,5	3.102	1.300	1.600	1.100	1.250	600	1.000	-	-	-	-	-	-
SANTENA	87,07	10.764	1.400	1.750	1.100	1.300	800	1.050	900	1.300	-	-	-	-
SETTIMO TORINESE	505,56	47.220	1.500	2.100	1.150	1.350	800	1.000	1.700	2.250	950	1.250	1.200	1.550
SUSA	61,62	6.340	1.050	1.350	700	950	400	750	1.150	1.300	800	1.100	950	1.250
TORRE PELLICE	89,47	4.550	1.050	1.300	700	1.000	400	600	950	1.250	650	850	700	1.200
TROFARELLO	124,47	10.901	1.350	1.700	1.150	1.300	800	1.050	1.000	1.600	-	-	-	-
VENARIA	355,89	33.781	1.600	2.100	1.350	1.500	1.000	1.250	1.500	2.000	900	1.200	1.300	1.500
VIGONE	68,77	5.168	1.150	1.350	850	1.050	600	850	-	-	-	-	-	-
VILLAFRANCA PIEMONTE	41,78	4.658	1.050	1.350	800	1.000	550	700	1.000	1.300	-	-	-	-
VILLARBASSE	43,16	3.460	1.400	1.900	1.100	1.350	900	1.050	1.050	1.500	-	-	-	-
VILLASTELLONE	31	4.688	1.350	1.800	1.200	1.300	850	1.150	850	1.250	-	-	1.200	1.450
VINOVO	200,35	15.042	1.450	1.650	1.250	1.400	900	1.050	1.750	2.250	-	-	1.350	1.600
VOLPIANO	185,41	15.445	1.400	1.800	1.000	1.300	650	950	1.300	1.600	850	1.150	950	1.400

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

TURISTICO Valori €/mq per comune e tipologia

COMUNE	NTN (OMI 2018) *	NUM abitanti	APPARTAM. DI PREGIO		APPARTAM. MEDI		APPARTAM. MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
			Signorili Civili		Civili Economici		Economici Popolari		Posizione Primaria		Posizione Secondaria			
			MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
BARDONECCHIA	202,78	1.594	3.900	4.500	3.000	3.800	1.700	2.600	1.300	2.200	1.200	1.800	1.300	1.800
CESANA TORINESE	96,05	945	2.700	3.500	2.300	3.000	1.600	2.000	1.300	1.800	1.000	1.200	1.200	1.500
OULX	98,52	3.363	2.200	2.700	1.900	2.400	1.400	1.800	1.200	1.700	1.100	1.300	1.200	1.700
PRAGELATO	60,52	786	2.000	2.600	1.900	2.300	1.300	2.000	-	-	-	-	-	-
SAUZE D'OULX	140,68	1.081	3.000	3.900	2.400	3.100	1.500	1.900	1.200	1.900	1.100	1.500	1.300	1.800
SESTRIERE	103,08	928	3.900	4.200	3.000	3.800	1.800	2.700	1.400	2.300	1.200	1.800	1.500	1.900
SESTRIERE BORGATE			2.400	2.700	2.000	2.500	1.800	2.100	1.150	1.500	-	-	-	-

* NTN - Numero Transazioni Normalizzate - Residenziale (fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare)

a cura del Dott. Stefano Spina, Consulente fiscale FIMAA Torino

TABELLE RIEPILOGATIVE

IMPOSTE sui TRASFERIMENTI IMMOBILIARI in vigore dal 1/1/2019

VENDITA FABBRICATI STRUMENTALI	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (Tasse ipotecarie e bolli)
TUTTI	• Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	• Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. • Acquisto da impresa non costruttrice. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) (1)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
	• Acquisto da impresa costruttrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni. • Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni o da impresa non costruttrice (previa opzione del cedente). (1) Imponibile 22% (o 10% in caso di immobile ristrutturato)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Immobili compresi tra i beni culturali oppure immobili di interesse storico artistico	• Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	• Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. • Acquisto da impresa non costruttrice. Esente (in assenza di opzione del cedente) (1)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
	• Acquisto da impresa costruttrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni. • Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni o da impresa non costruttrice (previa opzione del cedente). (1) Imponibile 22% (o 10% in caso di immobile ristrutturato)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici.	• Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. Fuori campo IVA	200 euro	esenti	/
	• Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. • Acquisto da impresa non costruttrice. Esente (in assenza di opzione del cedente) (1)	200 euro	esenti	/
	• Acquisto da impresa costruttrice i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 anni. • Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni o da impresa non costruttrice (previa opzione del cedente). (1) Imponibile 22% (o 10% in caso di immobile ristrutturato)	200 euro	esenti	320 euro

(1) L'opzione deve essere espressa nell'atto di vendita

VENDITA FABBRICATI ABITATIVI	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie, bolli)
CON AGEVOLAZIONI PRIMA CASA (escluse categorie catastali A1, A8, A9)	• Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. • Acquisto da impresa non costruttrice. Fuori campo IVA	2% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	• Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni. Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) (1)	2% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	• Acquisto da impresa costruttrice nei 5 anni dalla fine dei lavori. • Acquisto da impresa costruttrice oltre i 5 anni dal termine della costruzione (previa opzione del cedente). (1) Imponibile IVA 4%	200 euro	200 + 200 euro	320 euro
SENZA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA (comprese categorie catastali A1, A8, A9)	• Acquisto da privati, società semplici di gestione immobiliare, enti non commerciali. • Acquisto da impresa non costruttrice. Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	• Acquisto da impresa costruttrice, i cui lavori sono stati ultimati da oltre 5 anni Esente IVA (in assenza di opzione del cedente) (1)	9 % (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	• Acquisto da impresa costruttrice nei 5 anni dalla fine dei lavori. • Acquisto da impresa costruttrice oltre i 5 anni dal termine della costruzione (previa opzione del cedente). (1) Imponibile IVA 10% (o 22% se A1, A8, A9)	200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici.	Fuori campo IVA	200 euro	esenti	/
	Esente (in assenza di opzione del cedente) (1)	200 euro	esenti	/
	Imponibile 10% (se A1, A8, A9 22%)	200 euro	esenti	320 euro
Immobili compresi trai i beni culturali, immobili di interesse storico artistico	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Esente (in assenza di opzione del cedente) (1)	9% (minimo 1.000)	50 + 50 euro	/
	Imponibile 10% (se A1, A8, A9 22%)	200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Acquisto di immobile da parte dello Stato, di enti pubblici, comunità montane, istituzioni riordinate in aziende di servizi, Onlus	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000)	esenti	/
Acquisto di immobili situati all'estero (se l'atto è fatto in Italia)	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000)	esenti	/

(1) L'opzione deve essere espressa nell'atto di vendita

VENDITA TERRENI	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli)
Acquisto di terreno edificabile	Acquisto da privato Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
	Acquisto da soggetto IVA Imponibile 22%	200 euro	200 + 200 euro	320 euro
Acquisto di terreno agricolo da parte di soggetti NON coltivatori diretti o imprenditori agricoli	Fuori campo IVA	15% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, società di coltivazione diretta CON AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	200 euro	200 euro + 1% (minimo 200 euro)	90 euro
Acquisto di terreno agricolo da parte di coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti nella relativa gestione previdenziale SENZA AGEVOLAZIONI piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto terreni agricoli riferiti al "compendio unico"	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	/
Acquisto fondi rustici nei territori montani finalizzati all'arrotondamento della piccola proprietà contadina	Fuori campo IVA	100 euro	100 euro + zero	/

PERMUTA	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli)
Permuta Registro/Registro (Entrambi i trasferimenti soggetti a Imposta di Registro)	Fuori campo IVA	(si versa l'imposta propria del bene che sconta l'imposta maggiore)	50 + 50 euro	/
Permuta Iva/Iva (22%, 10% o 4%) (Entrambi i trasferimenti soggetti a IVA)	Ogni trasferimento sconta la propria IVA 22%, 10% o 4%	200 euro	200 euro + 200 euro (per ogni trasferimento) Se l'immobile è strumentale 3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Permuta Iva/Registro (Uno dei trasferimenti soggetto a Imposta di Registro e uno soggetto a IVA)	Il trasferimento soggetto IVA sconta la propria aliquota (22%, 10% o 4%) Il trasferimento soggetto a imposta di Registro è fuori campo IVA	Ogni trasferimento sconta le imposte in forma autonoma 200 euro per il trasferimento IVA Imposta di registro propria del trasferimento soggetto a Imposta di Registro	Ogni trasferimento sconta le imposte in forma autonoma 200 euro ipotecaria (o 3% se bene strumentale) + 50 euro per il trasferimento IVA 200 euro catastale (o 1% se bene strumentale) + 50 euro per il trasferimento soggetto a Imposta di Registro	320 euro

CONFERIMENTO IN SOCIETA' CESSIONE DI AZIENDE	Imposizione IVA	Registro	Ipotecaria e Catastale	Altri tributi (tasse ipotecarie e bolli)
Conferimento di fabbricato strumentale da parte di privato	Fuori campo IVA	4% (minimo 200 euro)	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Conferimento di fabbricato strumentale da parte di impresa	Esente (in assenza di opzione del cedente) (1)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
	Imponibile 22% (1) (o 10% in caso di immobile ristrutturato)	200 euro	3% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Conferimento di fabbricato NON strumentale	Fuori campo IVA	9% (minimo 1.000 euro)	50 + 50 euro	156 euro
Conferimento di immobili italiani in società dell'Unione Europea	Fuori campo IVA	200 euro	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	320 euro
Conferimento di azienda con fabbricati abitativi	Fuori campo IVA	200 euro	200 + 200 euro	/
Conferimento di azienda con fabbricati strumentali	Fuori campo IVA	200 euro	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/
Cessione di azienda con fabbricati abitativi	Fuori campo IVA	0,50% sui crediti 3% su mobili e avviamento 9% sugli immobili al netto dei debiti	200 + 200 euro	/
Cessione di azienda con fabbricati strumentali	Fuori campo IVA	0,50% sui crediti 3% su mobili e avviamento 9% sugli immobili al netto dei debiti	2% (minimo 200 euro) + 1% (minimo 200 euro)	/

(1) L'opzione deve essere espressa nell'atto di vendita

LOCAZIONE	Tipologia	Imposizione IVA	Registro
Fabbricato ABITATIVO	Locato dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato	Imponibile IVA per opzione (10 %) (2)	Euro 67
		Esente IVA in assenza di opzione (2)	2% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto IVA diverso dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato	Esente IVA	2% (minimo 67 euro)
	Alloggio sociale ex DM 22.4.2008	Imponibile IVA per opzione (10 %) (2)	Euro 67
		Esente IVA in assenza di opzione (2)	2% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro) Eventuale opzione cedolare secca
	Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario – solo se registrato in Italia	Fuori campo IVA per assenza di territorialità	Euro 67
	Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze)	Imponibile IVA 10 %	Non soggetto a registrazione
Fabbricato STRUMENTALE	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA per opzione (22%) (2)	1% (minimo 67 euro)
		Esente IVA in assenza di opzione (2)	1% (minimo 67 euro)
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)
	Fabbricato situato all'estero indipendentemente dal proprietario – solo se registrato in Italia	Fuori campo IVA per assenza di territorialità	Euro 67
	Locato dall'impresa nell'ambito di una attività turistica ai sensi della legge regionale (Affittacamere – appartamenti ed alloggi per vacanze)	Imponibile IVA 10 %	Non soggetto a registrazione
Terreno ed azienda agricola	Qualunque proprietario	Fuori campo IVA	2% - 0,5% per i fondi rustici (minimo 67 euro)
Area non edificabile destinata a parcheggio	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA (22%)	Euro 67
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)
Area non edificabile diversa dalle precedenti	Qualunque proprietario	Fuori campo IVA	2 % (minimo 67 euro)
Area edificabile	Locato da soggetto IVA	Imponibile IVA (22%)	Euro 67
	Locato da soggetto non IVA (es. privato)	Fuori campo IVA	2% (minimo 67 euro)

(2) L'opzione deve essere espressa nel contratto d'affitto

PREZZO-VALORE

Cos'è, come si applica e vantaggi del sistema del Prezzo-Valore

COS'E' IL PREZZO-VALORE

Per le cessioni di immobili a uso abitativo (e relative pertinenze), in presenza di determinate condizioni e di specifici requisiti soggettivi e oggettivi, la legge prevede un particolare meccanismo per determinare la base imponibile delle imposte di registro, ipotecaria e catastale: il sistema del "prezzo-valore".

Dall'applicazione di questo criterio, introdotto nel 2006, derivano significativi benefici per chi acquista una casa. La sua finalità, infatti, è quella di assicurare, da un lato, trasparenza nelle compravendite immobiliari e, dall'altro, equità del relativo prelievo fiscale.

Infatti, il prezzo-valore consente la tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale, indipendentemente dal corrispettivo pattuito e indicato nell'atto.

Inoltre, questo sistema implica anche una rilevante tutela per l'acquirente, in quanto limita il potere di accertamento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

QUANDO SI APPLICA

La regola del prezzo-valore si applica alle vendite assoggettate all'imposta di registro in misura proporzionale (quindi sono escluse quelle soggette a Iva) in cui l'acquirente sia una persona fisica (che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali).

Quindi, questo meccanismo è utilizzabile, oltre che in tutte le compravendite in cui entrambe le parti sono "privati", anche nelle cessioni fatte a persone fisiche da parte di venditori non soggetti Iva (associazioni, fondazioni e simili) e in quelle fatte, sempre a persone fisiche, da società o imprese in regime di esenzione Iva.

A QUALI IMMOBILI SI APPLICA

Il sistema del prezzo-valore si applica in generale alle vendite di immobili a uso abitativo e relative pertinenze (vedi paragrafo).

Vale, quindi, anche per gli acquisti di abitazioni (e relative pertinenze) in assenza dei benefici "prima casa".

Il prezzo-valore si applica anche agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali parziali e di godimento (per esempio, la nuda proprietà e l'usufrutto) e agli acquisti in sede di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incanto. Anche in questi casi, si deve trattare di immobili a uso abitativo e relative pertinenze.

LA RICHIESTA DELL'ACQUIRENTE

Per l'applicazione del prezzo-valore è necessario una specifica richiesta dell'acquirente resa al notaio nell'atto di acquisto. La richiesta non può essere contenuta in un successivo atto integrativo.

L'INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO

In ogni caso, le parti devono indicare nell'atto di acquisto il corrispettivo pattuito.

Se il corrispettivo viene occultato, anche in parte, le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno calcolate su quanto effettivamente pattuito e non più sul valore catastale; inoltre, si applicherà una sanzione dal 50% al 100% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata.

Se, invece, nell'atto è indicato un valore catastale inferiore rispetto a quello che deriva dalla corretta applicazione del coefficiente stabilito dalla legge, la regola del prezzo-valore non viene disapplicata. In questo caso, infatti, l'Agenzia delle Entrate non effettua l'accertamento sul valore di mercato dell'immobile, ma richiede la maggiore imposta che deriva dall'applicazione del corretto valore catastale.

RICAPITOLANDO

Il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa")
- l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista)
- l'acquirente richieda esplicitamente al notaio, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore
- le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione.

ANCHE SULLE PERTINENZE

Il sistema del prezzo-valore si applica anche all'acquisto di pertinenze di immobili abitativi (senza limite quantitativo e pure se effettuato con atto separato), a condizione che:

- la pertinenza sia dotata di una propria rendita catastale
- sia possibile individuare in modo certo che il bene pertinenziale è accessorio rispetto al bene principale (che deve necessariamente essere un immobile a uso abitativo)
- nell'atto di acquisto risulti il vincolo pertinenziale.

I VANTAGGI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente che, nel rispetto di tutte le condizioni richieste dalla legge, sceglie di applicare il sistema del prezzo-valore ha importanti benefici.

Innanzitutto, si ha una limitazione del potere di accertamento dell'Agenzia delle Entrate sia con riguardo all'imposta di registro sia con riguardo all'Irpef.

Infatti, nei confronti degli acquirenti che si avvalgono del sistema del prezzo-valore:

- l'Agenzia delle Entrate non può procedere ad accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro, salvo i casi di

occultamento in tutto o in parte del prezzo pattuito

- non trovano applicazione le norme sull'accertamento ai fini Irpef in base a presunzioni semplici.

In secondo luogo, la legge prevede una riduzione del 30% degli onorari da pagare al notaio

COME SI CALCOLA IL VALORE CATASTALE

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile .

TRATTO DA AGENZIA DELLE ENTRATE
GUIDA ACQUISTO CASA

Per la prima casa:		
Rendita catastale	x 115,50	Unità immobiliari categorie A e C (escluso A/10 e C/1)
Per gli immobili diversi dalla prima casa:		
Rendita catastale	x 126,00	Unità immobiliari categorie A e C (escluso A/10 e C/1)
Rendita catastale	x 63,00	Fabbricati in categoria A/10 (uffici) e categoria D (opifici)
Rendita catastale	x42,84	Unità immobiliari categoria C/1 (negozi) e categoria E (stazioni di trasporto)
Rendita dominicale	x 112,50	Terreni agricoli

REGISTRAZIONE PRELIMINARI

Registrazione dei contratti preliminari e delle proposte di acquisto perfezionate

Il contratto preliminare di compravendita deve essere registrato entro venti giorni dalla sua sottoscrizione.

NOTA

La risoluzione n.63/E del 25/02/2008 del MEF ha chiarito che la proposta di acquisto perfezionata (dopo l'avvenuta comunicazione dell'accettazione) è a tutti gli effetti un preliminare, quindi è soggetta ad obbligo di registrazione entro 20 giorni.

IMPOSTE

Su ogni copia va applicata una marca da bollo da € 16,00 ogni quattro facciate e comunque ogni 100 righe. Una marca da bollo di € 1.00 per ogni planimetria allegata. La marca da bollo deve avere la stessa data o data antecedente della sottoscrizione del contratto.

La registrazione comporta il versamento dell'imposta di registro in misura fissa pari a € 200,00 indipendentemente dal prezzo della compravendita.

Sono inoltre dovute le imposte proporzionali sulle somme pagate a titolo di acconto o caparra. Sull'acconto si applica l'imposta di registro del 3% che potrà essere detratta dall'imposta dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 200 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare). Se la vendita è soggetta a IVA invece, anche per l'acconto si emette fattura applicando l'IVA, con la stessa aliquota prevista per il prezzo.

Sulla caparra si applica sempre l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,5% anche per gli atti soggetti a IVA. Anche l'imposta di registro pagata sulla caparra potrà essere detratta da quella dovuta al momento del rogito definitivo (ad eccezione dei 200 euro dell'imposta fissa, che non si può mai recuperare), ma ovviamente ciò non sarà possibile per le compravendite soggette a IVA.

Nelle vendite soggette a IVA dunque, l'imposta di registro pagata sulla caparra rappresenta sempre un costo aggiuntivo rispetto all'IVA dovuta sulla compravendita, mentre l'IVA sull'acconto non è altro che un'anticipazione dell'IVA che sarebbe comunque dovuta al momento del rogito.

Nelle compravendite soggette a imposta di registro invece, l'imposta proporzionale pagata sull'acconto o sulla caparra rappresenta sempre un anticipo sull'imposta da pagare al rogito.

COME SI REGISTRA

- Versamento delle imposte dovute tramite apposito modello F23 su cui vanno riportati i dati dell'acquirente e del venditore indicando come codice tributo 104T o 105T per l'imposta fissa e codice tributo 109T per l'imposta proporzionale.
- Compilare la richiesta di registrazione sull'apposito modello 69 sul quale vanno riportati i dati delle parti con i codici fiscali e i dati catastali degli immobili.
- Presentare i modelli 69 e F23 insieme a (minimo) duplice copia del contratto, presso l'Agenzia delle Entrate che ne restituirà una copia registrata.

Dal 1 gennaio 2007 la legge impone anche agli Agenti Immobiliari la registrazione di tutte le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (tra cui i contratti preliminari di compravendita) rendendoli anche responsabili in solido delle imposte

RITARDATA REGISTRAZIONE CONTRATTI PRELIMINARI

La mancata registrazione nei termini dei contratti preliminari di compravendita immobiliare può essere sanata mediante il ravvedimento operoso.

Innanzitutto l'obbligo di registrazione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare, nei 20 giorni dalla loro sottoscrizione, deriva dal combinato disposto dell'art.2 comma 1 lettera a) del DPR 131/86 e dell'articolo 10 della parte prima della Tariffa allegata.

L'imposta di registro dovuta risulta essere:

- un importo fisso di € 200,00 a prescindere dagli importi indicati nel preliminare,
- un ulteriore importo proporzionale rispettivamente dello 0,5% o del 3% in caso di somme date a titolo di caparra confirmatoria oppure di acconti non assoggettati ad IVA.

Al riguardo occorre precisare che:

- l'Agenzia delle Entrate richiede l'imposta proporzionale sull'intero importo previsto come "caparra" o "acconto" a prescindere dal fatto che la somma, alla data di registrazione, sia ancora in parte da pagare. A titolo di esempio, se nella scrittura sono previste ulteriori somme da versare a titolo di acconto con scadenze future, l'imposta proporzionale dovrà essere versata anche su questi importi futuri, ancorché non ancora incassati, non essendo necessaria una ulteriore comunicazione al momento dei singoli pagamenti,
- in caso di mancata indicazione della natura delle somme ricevute in sede di preliminare, si presume che tali importi siano acquisiti a titolo di acconto,
- in caso di compravendite assoggettate ad IVA risulta dovuta l'imposta fissa nonché quella proporzionale sulla caparra salvo che quest'ultima sia configurata come "caparra confirmatoria e acconto prezzo".

Nel caso in cui il contratto preliminare sia stipulato a seguito dell'attività di un "agente di affari in mediazione iscritto nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'articolo 2 della legge 3 febbraio 1989 n.39", il soggetto obbligato alla registrazione del preliminare è quest'ultimo ai sensi della lettera d-bis) dell'art.10 del DPR 131/86.

Il mancato pagamento del tributo è sanzionato, ai sensi dell'art.69 co.1 DPR 131/86, con una sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'imposta dovuta ravvedibile ai sensi dell'art.13 DLgs 472/97.

Il ravvedimento della sanzione è riepilogato nella tabella sotto riportata.

A tali importi occorrerà aggiungere l'imposta dovuta e gli interessi di mora, calcolati nella misura:

- dell'1% annuo per il periodo dal 1.1.2014 al 31.12.2014
- dello 0,5% per il periodo dal 1.1.2015 al 31.12.2015
- dello 0,2% per il periodo dal 1.1.2016 al 31.12.2016
- dello 0,1% per il periodo dal 1.1.2017 al 31.12.2017
- dello 0,3% a partire dal 1.1.2018 al 31.12.2018
- dello 0,8% a partire dal 1.1.2019

Tardivo pagamento dell'imposta per registrazione di contratti preliminari.	
entro 14 giorni	0,80 % (1/15 di 1/10 del 120%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	12,00 % (1/10 del 120%)
entro 90 giorni	13,33 % (1/9 del 120%)
entro 1 anno	15,00 % (1/8 del 120%)
entro 2 anni	17,14 % (1/7 del 120%)
oltre 2 anni	20,00 % (1/6 del 120%)
Codici tributo F23	Imposta: 111T – 104T – 105T - 109T (a seconda dell'adempimento) Sanzioni: 671T Interessi: 731T
Tardivo versamento imposta di bollo.	
entro 14 giorni	0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	10,00 % (1/10 del 100 %)
entro 90 giorni	11,11 % (1/9 del 100 %)
entro 1 anno	12,5 % (1/8 del 100 %)
entro 2 anni	14,28 % (1/7 del 100 %)
oltre 2 anni	16,66 % (1/6 del 100 %)
dopo la constatazione della violazione	20 % (1/5 del 100 %)
Codici tributo F23	Imposta: 456T Sanzioni: 675T Interessi: 731T

RITARDATA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'art. 7 quater del DL 22.10.2016 n.193 (convertito nella L. 1.12.2016 n.225) ha apportato rilevanti **modifiche al regime della cedolare secca sulle locazioni abitative.**

In particolare è stato disposto che, in caso di mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione per il quale si fosse, a suo tempo optato per la cedolare secca, quest'ultima non viene revocata. In particolare:

- **la mancata presentazione della comunicazione della proroga del contratto non comporta la revoca dell'opzione per la cedolare secca a suo tempo esercitata**, questo purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con l'opzione stessa, effettuando i relativi versamenti dell'imposta sostitutiva e dichiarando i redditi da cedolare nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi;
- in caso di mancata presentazione, nel termine dei 30 giorni successivi alla scadenza, della comunicazione relativa alla risoluzione o alla proroga, anche tacita, del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, **si applica la sanzione fissa di euro 100,00, ridotta a 50,00 se il ritardo è pari o inferiore a 30 giorni.**

La modifica, in vigore dal 2.12.2016, ha sostituito la precedente sanzione prevista per la mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione dei contratti di locazione assoggettati alla "cedolare secca" pari ad euro 67, ridotto ad euro 35 se la presentazione avveniva con un ritardo non superiore a 30 giorni.

Viceversa la mancata opzione per una annualità successiva alla prima registrazione può essere sanata esclusivamente con la "remissione in bonis" pari ad Euro 250 entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi riferita a quell'anno. Oltre tale termine non è più possibile ravvedersi.

Si ritiene opportuno proporre le tabelle relative al ravvedimento delle sanzioni per i vari adempimenti. A tali importi occorrerà aggiungere gli interessi di mora e l'imposta dovuta.

Tardivo pagamento delle imposte per annualità successive e proroghe	
entro 14 giorni	0,1% (1/15 di 1/10 del 15%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	1,5% (1/10 del 15%)
entro 90 giorni	1,67% (1/9 del 15%)
entro 1 anno	3,75% (1/8 del 30%)
entro 2 anni	4,29% (1/7 del 30%)
oltre 2 anni	5% (1/6 del 30%)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1501 – 1502 – 1503 – 1504 (a seconda dell'adempimento) Sanzioni: 1509 Interessi: 1510

Tardivo pagamento delle imposte per cessioni senza corrispettivo e risoluzioni non soggette a cedolare secca.	
entro 14 giorni	0,1% (1/15 di 1/10 del 15%) per ogni giorno di ritardo di euro 67,00
entro 30 giorni	1,5% (1/10 del 15%) di euro 67,00
entro 90 giorni	1,67% (1/9 del 15%) di euro 67,00
entro 1 anno	3,75% (1/8 del 30%) di euro 67,00
entro 2 anni	4,29% (1/7 del 30%) di euro 67,00
oltre 2 anni	5% (1/6 del 30%) di euro 67,00
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1501 – 1502 – 1503 – 1504 (a seconda dell'adempimento) Sanzioni: 1509 Interessi: 1510

Tardiva proroga anche tacita o risoluzione del contratto assoggettato a cedolare secca (purché il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di esercitare l'opzione)	
entro 30 giorni	1/9 di euro 50,00 (Euro 5,56)
entro 90 giorni	1/9 di euro 100,00 (Euro 11,12)
entro 1 anno	1/8 di euro 100,00 (Euro 12,50)
entro 2 anni	1/7 di euro 100 (Euro 14,28)
oltre 2 anni	1/6 di euro 100 (Euro 16,67)
Codici tributo F24 Elide	Sanzioni: 1509
Il contribuente deve aver effettuato, relativamente a tale contratto, i versamenti dell'imposta sulla "cedolare secca" e dichiarando (se è già stata presentata la dichiarazione dei redditi) i redditi optando per la "cedolare secca".	

Tardiva registrazione del contratto di locazione	
entro 30 giorni	6,0 % (1/10 del 60 %) con un minimo di € 20 (1/10 della sanzione minima di € 200)
entro 90 giorni	12,0 % (1/10 del 120 %)
entro 1 anno	15,0 % (1/8 del 120 %)
entro 2 anni	17,14 % (1/7 del 120 %)
oltre 2 anni	20,0 % (1/6 del 120 %)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1500 Sanzioni: 1507 Interessi: 1508

Tardivo versamento imposta di bollo	
entro 14 giorni	0,67% (1/15 di 1/10 del 100%) per ogni giorno di ritardo
entro 30 giorni	10,00 % (1/10 del 100 %)
entro 90 giorni	11,11 % (1/9 del 100 %)
entro 1 anno	12,5 % (1/8 del 100 %)
entro 2 anni	14,28 % (1/7 del 100 %)
oltre 2 anni	16,66 % (1/6 del 100 %)
dopo la constatazione della violazione	20 % (1/5 del 100 %)
Codici tributo F24 Elide	Imposta: 1505 Sanzioni: manca il codice specifico Interessi: manca il codice specifico

Nuovo RLI

L'Agenzia delle Entrate, con il provvedimento n.64442 del 19 marzo 2019, **ha integrato il modello RLI e le relative istruzioni prevedendo la possibilità di esercitare l'opzione per il regime della cedolare secca per i contratti aventi ad oggetto unità immobiliari commerciali di categoria catastale C/1** .

Viene chiarito che, anche in questa fattispecie, in caso di opzione per la cedolare secca, occorre comunicare preventivamente al conduttore, con lettera raccomandata oppure inserendo la frase nel corpo del contratto, la rinuncia all'esercizio della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Inoltre sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella sezione dedicata alla registrazione dei contratti di beni immobili, risulta evidenziato che per i "contratti commerciali classificati nella categoria C1" per i quali il locatore esercita l'opzione per la cedolare secca, contrariamente a quanto previsto per le locazioni abitative, il conduttore può essere un soggetto commerciale.

Infine la modulistica è stata arricchita di una nuova casella denominata "**Tardività annualità successiva**" contenuta nel quadro A da compilare se si sta procedendo ad effettuare il pagamento tardivo per una annualità successiva alla prima registrazione.

In tal caso occorrerà indicare se almeno un locatore ha intenzione di modificare il regime fiscale (entrando o uscendo dalla cedolare secca) nel qual caso l'adempimento non può essere fatto telematicamente ma occorre recarsi all'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione iniziale. Infatti in tal caso, qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare (o revocare l'opzione) per il regime della cedolare secca, è possibile esercitare l'opzione avvalendosi dell'istituto della remissione in bonis esibendo quindi copia del versamento e la documentazione attestante la coerenza della scelta direttamente all'ufficio affinché confermi la scelta.

Il nuovo modello è già in uso, tuttavia I vecchi modelli potranno essere utilizzati fino al 19 maggio 2019.

FimaaTONews 2/2019
Dott. Stefano Spina

TABELLA CATEGORIE CATASTALI

GRUPPO A	
A/1	**Abitazioni di tipo signorile.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.
A/2	**Abitazioni di tipo civile.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.
A/3	**Abitazioni di tipo economico.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.
A/4	**Abitazioni di tipo popolare.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.
A/5	**Abitazioni di tipo ultrapopolare.** Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.
A/6	**Abitazioni di tipo rurale.**
A/7	**Abitazioni in villini.** Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.
A/8	**Abitazioni in ville.** Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.
A/9	**Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici.** Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le Unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. E' compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.
A/10	**Uffici e studi privati.** Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.
A/11	**Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.** Baite, baracche in zone terremotate, chalet, dammusi, nuraghi, rifugi di montagna, sassi, trulli, ecc.

GRUPPO B	
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C	
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte

GRUPPO D	
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono quelle strutture costruiti specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati. Esempi sono i gli impianti per i rifornimenti di carburante o gli impianti industriali.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Grandi negozi, centri commerciali.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

GRUPPO E	
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche. Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche. Un esempio sono le Caserme dei Carabinieri.
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

GRUPPO F	
F/1	Area urbana
F/2	Unità collabenti. Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili.
F/3	Unità in corso di costruzione
F/4	Unità in corso di definizione
F/5	Lastrico solare
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione

BORSINO IMMOBILIARE
FIMAA TORINO

RILEVAZIONE PREZZI 2018 DEGLI IMMOBILI DI TORINO E PROVINCIA

Edizione 2019

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
Via Goffredo Casalis 33 10143 Torino
Tel /Fax 011.4733030
info@fimaatorino.it

www.fimaatorino.it

WIKI CASA

Digital Marketing per il Real Estate

Wikicasa.it è il portale numero 1 in Italia con soli annunci di **professionisti** per numero di agenzie, annunci e traffico generato

Cosa facciamo?

Trasformiamo gli agenti immobiliari da inserzionisti a protagonisti del web

AGGREGATORI | MOTORI DI RICERCA | PORTALI PARTNER | SOCIAL NETWORK | DISPLAY RETARGETING

Passando a Premium* raggiungi i tuoi clienti ovunque essi si trovino online!

TORINO F.I.M.A.A.

*se sei un associato F.I.M.A.A Torino per te 2 mesi omaggio sull'abbonamento annuale

Per info:
info@wikicasa.it -
02/39297739

#lepersoneprimaditutto
www.euroansa.it

Euroansa

Ottenere un Mutuo non è mai stato così semplice!

Euroansa è una società di mediazione del credito che conta 430 collaboratori e più di 150 agenzie sviluppate su tutto il territorio nazionale. È l'**unica società italiana di mediazione del credito certificata sia per la consulenza** (ISO22222:2005) **che per l'educazione finanziaria** (UNI 11402: 2011). **Euroansa** è convenzionata con più di 25 istituti bancari e offre una consulenza altamente qualificata e gratuita, con la possibilità di finalizzare operazioni fino al 100% del valore dell'immobile verificando la finanziabilità del cliente e l'affidabilità del venditore.

Contattaci per attivare **Simply Assistance,** la polizza gratuita di assistenza casa sviluppata in partnership con **Simply Brocker Srl,** in esclusiva per i clienti degli agenti immobiliari FIMAA Torino.

+39 0115695661

Euroansa Spa
Ufficio di Torino 4
Corso belgio 92 - 10153 Torino
email: info.torino4@euroansa.it - web: www.euroansa.it