

MONDI SENZA FRONTIERE

ODV ETS



ASSOCIAZIONE DI VOLONTARIATO



CERCO CASA

MANUALE PER LA RICERCA DI UNA CASA IN AFFITTO O VENDITA

Con il contributo del:



In collaborazione con:



*Direzione Sanità e Welfare
Settore Politiche per i bambini, le famiglie, minori e giovani,
sostegno alle situazioni di fragilità sociale*



Scopo di questo lavoro è aiutare ad orientarsi nell'ambito della ricerca di una casa, fornendo un piccolo sussidio che riassume le principali informazioni sul tema. *

* Ringraziamo di cuore chi ha preparato questo vademecum: Carla che ne ha messo le basi, Gianni che lo ha aggiornato alla luce dell'ultima normativa e Piergiorgio che ne ha fatto la revisione complessiva.

Avvertenza: le normative sugli argomenti del presente opuscolo variano frequentemente. Quanto riportato è valido alla data della pubblicazione ma da verificare successivamente.

INDICE

Informazioni preliminari

Avvertenze	pag. 4
Requisiti	pag. 6

Comprare una casa

Contratto preliminare	pag. 8
Contratto definitivo	pag. 9
Mutuo	pag. 9
Detrazioni fiscali	pag. 10
Come ristrutturarla o restaurarla	pag. 10

Affittare una casa/alloggio

Contratti liberi	pag. 12
Contratti agevolati ad uso abitativo	pag. 13
Alloggi ammobiliati	pag. 14
Cedolare secca	pag. 14

Alloggi di Edilizia Sociale – “Case Popolari”	pag. 15
--	---------

Cura della casa	pag. 19
------------------------	---------

Risparmio Energetico	pag. 21
-----------------------------	---------

Esempi di costi	pag. 24
------------------------	---------

La prima decisione

Il primo problema che si pone è se acquistare o affittare l'immobile.

Per dare una risposta al quesito occorre tenere ovviamente conto delle singole esigenze e situazioni individuali, ma anche di alcuni fattori e criteri generali che possono servire per fare una scelta sufficientemente consapevole e adeguata alla propria situazione.

1 accertare se la situazione economica personale consente l'acquisto con risorse proprie senza il ricorso a mutui ipotecari;

2 se si intende ricorrere ad un mutuo, verificare quanta parte del reddito dovrà essere destinata al pagamento del rateo;

3 l'acquisto è normalmente una forma sicura di investimento dei propri risparmi;

4 l'acquisto presuppone l'intenzione di radicare, almeno per un certo periodo, la vita propria e del proprio nucleo familiare sia lavorativo che affettivo nel luogo ove si trova l'immobile;

5 eventuali difficoltà allo smobilizzo del capitale impiegato per l'acquisto, ad esempio in caso di necessità di trasferirsi altrove;

6 certezza della stabilità del luogo di abitazione invece dell'incertezza derivante da un contratto di locazione;

7 costi di manutenzione, soprattutto straordinaria, di una casa propria, quali ad esempio rifacimento tetto, facciata, scale, impianto di riscaldamento ecc.



Qualunque sia la vostra decisione vi consigliamo di cercare casa tenendo conto di questi elementi:

La zona

I fattori da valutare sono:

- la tranquillità e la frequentazione;
- la prossimità dei servizi che maggiormente si utilizzano quali le scuole, i negozi, le aree verdi, i trasporti, gli uffici;
- la presenza di elementi che si vorrebbero evitare come le industrie, le discariche, gli inceneritori, le discoteche, i ripetitori di radio, tv e telefoni o telefonini.

È importante verificare se il Piano Regolatore Generale prevede trasformazioni della zona, che potrebbero comportare variazioni del valore dell'immobile.

L'esposizione

Una casa deve essere organizzata in funzione dell'esposizione, tenendo presente che le stanze a mezzogiorno sono soleggiate, più calde e asciutte di quelle a mezzanotte,

quelle a levante prendono il sole del mattino e quelle a ponente il pomeriggio e la sera. È comunque preferibile scegliere abitazioni almeno a due arie in modo da avere una miglior ventilazione.

Il tetto

Da controllare la sua struttura, soprattutto se in legno; il tetto non deve essere sconnesso o presentare degli avvallamenti.

Importante è anche verificare che le grondaie e i loro tubi di scarico non siano rovinati; si deve inoltre verificare che non ci siano macchie di umidità sul soffitto dell'ultimo piano. Informarsi sulla presenza di amianto o di altri materiali non compatibili con la residenza.

I muri

Controllare che sugli intonaci non ci siano crepe, grandi o piccole, e che sulle pareti al piano terreno non ci siano tracce di umidità di risalita.

I serramenti

I serramenti possono essere di legno, di metallo o in pvc; devono chiudere bene, essere integri e non presentare anomalie (ad esempio, i serramenti di legno potrebbero essere marci, mentre quelli metallici potrebbero presentare tracce di ruggine ecc.).

Gli allacciamenti

È fondamentale verificare che siano presenti gli allacciamenti alla luce, al gas, all'acqua ed eventualmente al telefono.

I servizi igienici

I servizi igienici sono soggetti a usura, pertanto, è necessario verificarne le condizioni ed informarsi sull'epoca della loro realizzazione.

Non bisogna lasciarsi ingannare dalla bella apparenza dei rivestimenti e dei sanitari poiché spesso sono le tubazioni nei muri e sotto i pavimenti ad essere rovinate.

Con la presenza di più bagni, aumenta il prestigio dell'abitazione ma anche le spese di manutenzione.

Gli impianti

Nelle case vecchie è opportuno rifare l'impianto elettrico, dell'acqua e del gas, perché non sono conformi alle leggi vigenti e non garantiscono la sicurezza per il cittadino.

Per l'**impianto dell'acqua**, oltre a controllare eventuali perdite dai rubinetti e dai sanitari, si devono controllare le pareti delle stanze limitrofe e il soffitto di quelle sottostanti in cerca di eventuali macchie di umidità in tutti i locali dove siano presenti le tubazioni dell'acqua; controllare anche l'impianto di scarico dell'acqua.

L'**impianto elettrico** è importante che sia sottotraccia, senza cavi scoperti, che le prese e gli interruttori siano funzionanti e in buone condizioni e che l'impianto sia messo a terra e abbia un interruttore generale "salvavita".

REQUISITI IGIENICO - SANITARI

Il pacchetto sicurezza modificando l'art.29 comma 3 del T.U. ha stabilito che lo straniero, che chiede il ricongiungimento, deve dimostrare la disponibilità di un alloggio conforme ai requisiti igienico-sanitari, nonché di idoneità abitativa, accertati dai competenti uffici comunali.



AZIENDA SANITARIA
LOCALE DI BIELLA

I certificati sull'idoneità abitativa fanno riferimento ai parametri del DM 5.7.75, tenendo anche conto della composizione e disposizione dei vari vani.

Particolare attenzione inoltre è posta al numero di persone che occupano l'alloggio, al fine di evitare, per quanto possibile, situazioni pericolose di sovraffollamento, nonostante tale aspetto sia scarsamente compreso dall'interlocutore straniero.

Quest'ultimo, provenendo da una diversa realtà socioculturale, tende a sottovalutare la reale portata di questo aspetto, mentre è a noi noto che il sovraffollamento favorisce l'insorgenza e la diffusione di malattie infettive, in particolare quelle a trasmissione aerea: influenza e sindromi parainfluenzali, bronco-pneumopatie a trasmissione batterica o virale, tubercolosi, mentre aumenta il rischio di trasmissione intra familiare delle patologie dermatologiche (scabbia, pediculosi, micosi ecc.), di quelle a trasmissione oro-fecale (salmonellosi, epatite A, giardiasi, amebiasi) e delle elmintiasi (ossiuriasi).

Non possiamo trascurare il fatto che nelle famiglie di immigrati stranieri sono presenti mediamente più bambini e che sono spesso i primi ad essere interessati da patologie infettive.

Oltre alle malattie infettive hanno rilievo tutte quelle altre patologie collegate ai fattori microclimatici sfavorevoli presenti negli ambienti confinati e le patologie reumatiche e muscolo-scheletriche.

Per evitare al cittadino straniero di acquistare/affittare abitazioni non idonee ci si può recare al **Centro ISI (Informazione Salute Immigrati) presso il Dipartimento di Prevenzione di Biella** ove si possono ottenere informazioni relativamente all'idoneità dell'alloggio, quali ad esempio le persone che possono esservi ospitate ed i requisiti igienico-sanitari richiesti.

È importante rivolgersi al centro ISI prima di fare un contratto di affitto o di acquisto di un alloggio, al fine di evitare di trovarsi con un alloggio che non risulti idoneo.

QUALI REQUISITI DEVE POSSEDERE UNA CASA PER ESSERE CONSIDERATA ABITABILE?

AGIBILITÀ



Il requisito dell'agibilità è la condizione che abilita il soggetto interessato all'uso del fabbricato.

Viene attestato dal relativo certificato rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale nei seguenti casi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- interventi su edifici esistenti che influiscono sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

L'agibilità di un edificio è una condizione di fatto da accertare in relazione a puntuali requisiti prescritti dalla normativa che li individua in:

- a) conformità dell'opera rispetto al progetto approvato;
- b) prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti.

L'accertamento, allorché ultimati i lavori di costruzione e prima dell'utilizzazione dell'edificio, è di competenza del committente che deve attestare i requisiti con un'auto-certificazione, da allegare alla richiesta di rilascio del certificato unitamente ad una serie di attestazioni in merito alla sicurezza statica, sicurezza degli impianti tecnologici e al rispetto di altre normative (contenimento consumi energetici, superamento barriere architettoniche, denuncia catastale, ecc.).

Ogni qualvolta si deve comprare /affittare una casa uno degli aspetti che abitualmente si trascura è quello relativo alla **sicurezza degli impianti**. La sicurezza è un elemento molto importante ed ogni unità abitativa esistente o nuova dovrebbe avere tutti quei **documenti previsti dalle normative vigenti che attestino il grado di sicurezza degli impianti e dello stabile**.

COME ACQUISTARE UNA CASA

L'acquisto può avvenire:

Tramite agenzia immobiliare

Se ci si rivolge ad un'agenzia immobiliare normalmente viene richiesto di sottoscrivere la proposta di acquisto, con il versamento di un importo (di solito non rilevante) per la cosiddetta prenotazione. Si tenga presente che:

- l'accettazione di tale proposta da parte del venditore dà vita ad un vero contratto preliminare, contenendo già tutti gli elementi del contratto e le modalità di pagamento;
- non vi saranno ulteriori successive possibilità di trattativa, né di ripensamento per l'acquirente;
- la proposta obbliga l'acquirente in modo irrevocabile nei confronti sia del venditore sia dell'agenzia.

Pertanto, è opportuno che le verifiche legali, catastali e amministrative siano fatte prima della firma della proposta di acquisto e che la stessa sia preventivamente esaminata da un esperto.

Anche dopo la firma della prenotazione abitualmente viene stipulato tra il proprietario venditore e l'acquirente il contratto preliminare (cosiddetto "compromesso") con il versamento di un'ulteriore somma a titolo di caparra.

Per trattativa diretta tra venditore ed acquirente

Se l'acquisto avviene per trattativa diretta tra proprietario ed acquirente occorrerà stipulare il contratto preliminare (cosiddetto "compromesso") nel quale saranno indicati il prezzo, le modalità di pagamento, il termine di consegna della casa e di stipula del contratto definitivo nonché tutti gli eventuali altri accordi particolari fra le parti.

Per la predisposizione del compromesso è consigliabile rivolgersi al notaio che sarà incaricato della stipula del contratto definitivo, il quale eseguirà preliminarmente le verifiche di cui si è detto.

CONTRATTO PRELIMINARE

Il contratto preliminare può essere concluso:

- con semplice scrittura firmata tra le parti
- con un atto notarile trascritto presso i Registri Immobiliari.

La trascrizione rende pubblico il contratto preliminare salvaguardando l'acquirente dalle conseguenze dannose per trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile (pignoramenti, sequestri, altro), che potrebbero intervenire tra la stipula del preliminare e quella del contratto definitivo, o per fallimento del venditore. In quest'ultima ipotesi è disposto un privilegio per l'acquirente rispetto agli altri creditori nel recupero delle somme versate e delle spese sostenute.

Il contratto preliminare trascritto comporta costi aggiuntivi, sia fiscali sia notarili, per cui di solito non viene utilizzato.

Tuttavia, in considerazione dei vantaggi e della maggior protezione dell'acquirente che essa fornisce la trascrizione è opportuna nei seguenti casi:

- quando il venditore è un imprenditore;
- quando tra la stipula del contratto preliminare e quella del definitivo si devono eseguire lavori di ristrutturazione, chiedere concessioni, autorizzazioni o condoni, finanziamenti o altro;
- quando tra il preliminare e il definitivo intercorre un lungo periodo di tempo;
- quando viene versata una caparra di importo elevato.

CONTRATTO DEFINITIVO

Il contratto definitivo, cioè la vera e propria compravendita che trasferisce la proprietà, viene stipulato dal notaio incaricato dal compratore.

Normalmente al momento del contratto definitivo deve essere pagato il saldo del prezzo e deve essere consegnato il possesso dell'immobile, cioè le chiavi se l'immobile non è occupato in affitto da terzi.

Il saldo del prezzo deve essere fatto con modalità che garantiscano il compratore, con **assegni circolari, o bonifico**. Se la casa che si acquista si trova in un condominio, prima del contratto definitivo, occorre verificare con l'amministratore se sono state pagate tutte le spese condominiali fino al momento dell'atto ovvero avere il conteggio di quelle dovute fino a quel momento per effettuare il relativo conguaglio con il venditore. Ciò perché il nuovo proprietario risponde nei confronti del condominio anche per le spese non pagate e dovute per il periodo precedente all'acquisto.

Tutte le spese dell'acquisto sono a carico del compratore.

Le spese sono costituite dalla parcella dei professionisti e in particolare dalla parcella del notaio, dalle spese fisse (bolli, trascrizioni, ecc.) e dalle imposte per l'acquisto.

Le imposte sono rappresentate dall'IVA (se si acquista da impresa) o dall'imposta di registro, se si acquista da privato.

L'IVA deve essere pagata direttamente all'impresa venditrice che emette la corrispondente fattura e può avere, a seconda dei casi, aliquote diverse, da un minimo del 4% (prima casa) ad un massimo del 22% (casa di lusso).

L'imposta di registro deve essere pagata al notaio al momento dell'atto; data la complessità della materia si rimanda a specifica normativa.

È consigliabile, al fine di prevenire i costi fiscali ed in genere i costi dell'acquisto, consultare il notaio incaricato, prima dell'atto.

MUTUO

Se si intende chiedere un mutuo per finanziare l'acquisto, prima di firmare la proposta di acquisto o il contratto preliminare occorre contattare la banca prescelta in modo di essere certi della concessione del finanziamento, concordando le condizioni del mutuo; cioè la durata, il tasso di interesse (fisso, variabile o misto), le spese di istruttoria, le spese da sostenere durante il mutuo e le penalità nel caso di rimborso anticipato.

Le banche sono ora tenute ad indicare al cliente il cosiddetto "Indicatore Sintetico di Costo" (I.S.C.) e cioè il tasso di interesse effettivo che il cliente dovrà pagare, tenuto conto di tutti gli oneri e spese.

Il mutuo, in quanto utilizzato per finanziare l'acquisto, viene di solito stipulato conte-

stualmente all'atto definitivo di vendita in modo che la banca possa mettere immediatamente a disposizione del compratore la somma che costituisce il ricavo del mutuo stesso ed il compratore possa a sua volta servirsene per pagare il saldo del prezzo. L'atto di mutuo deve essere anch'esso stipulato dal notaio, che logicamente sarà lo stesso che stipula l'atto di compravendita, scelto dal compratore.

L'atto di mutuo e la relativa pratica che il notaio dovrà svolgere, sia preliminarmente con la banca sia per l'iscrizione dell'ipoteca, dovranno essere pagati dal compratore, in aggiunta alla parcella ed alle tasse per la compravendita.

DETRAZIONI

Si può detrarre il 19 % della spesa per interessi sul mutuo ipotecario per acquisto o costruzione dell'abitazione principale, comprese le spese per la stipula del mutuo.

Consigli utili:

1. Richiedere 2-3 valutazioni dell'immobile
2. Prima di firmare una proposta d'acquisto richiedere di visionare:
 - l'incarico di vendita,
 - l'atto di provenienza,
 - la planimetria e il certificato catastale.

Per le verifiche preliminari si deve distinguere se la casa è esistente, in costruzione o si acquista su progetto approvato.

In caso di fabbricato esistente occorre verificare:

- la legittimità della costruzione, che è documentata dal Certificato di abitabilità o agibilità;
- se sono state apportate delle modifiche e se sono state regolarmente autorizzate;
- lo stato di conservazione dell'immobile;
- la situazione condominiale pregressa e le previsioni future; analizzare il regolamento di condominio.

In caso di fabbricato in costruzione o su progetto approvato occorre:

- verificare, presso il Comune, la legittimità della costruzione;
- analizzare il Capitolato allegato al contratto per esaminare, nel dettaglio, le caratteristiche tecniche oggetto della compravendita.



COME RISTRUTTURARLA O RESTAURARLA?

Essere in possesso della planimetria della propria casa e sapere in che epoca e con quali materiali è stata costruita può essere vantaggioso per chi si accinge a realizzare degli interventi di ristrutturazione o di restauro.

Le regole per gli interventi edilizi sono precise e comportano il rispetto di requisiti di legge e regole tecniche che solamente un tecnico abilitato può conoscere; dunque, può essere utile **farsi assistere da un esperto**, anche quando non è richiesto un suo esplicito intervento a termine di legge.

Un tecnico è in grado di stabilire se è possibile stravolgere la disposizione dei locali, demolire parti strutturali, realizzare degli ampliamenti, chiudere dei terrazzi con delle verande e così via.

Inoltre, un tecnico può tenere i rapporti con le imprese, gli artigiani ed i fornitori, controllare e coordinare i lavori.

I tecnici abilitati sono gli Ingegneri, gli Architetti, i Geometri e i Periti edili.

La parcella del professionista è in percentuale dell'ammontare complessivo della spesa, comprendente il costo dei lavori più il costo dei materiali. La percentuale diminuisce man mano che l'importo aumenta ed è stabilita da leggi.

LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Sono state prorogate le agevolazioni fiscali per le manutenzioni e ristrutturazioni edilizie per cui si può detrarre la percentuale di spesa delle manutenzioni, delle ristrutturazioni, oltre all'IVA e le parcelle dei professionisti; l'IVA sui lavori di manutenzione, restauro e ristrutturazione è agevolata.

La detrazione è ripartita in dieci rate annuali e per ottenerla bisogna pagare gli interventi con bonifico bancario dopo aver trasmesso una comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara.

I LAVORI CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI SENZA TITOLI ABILITATIVI

Possono essere realizzati **senza la richiesta di permessi tutti i lavori inerenti la manutenzione ordinaria**, cioè quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per esempio, non è necessario richiedere permessi per rifare i pavimenti, il bagno, la cucina, fare delle contro soffittature oppure ripassare il tetto, tinteggiare i muri o sostituire i vetri dei serramenti esterni con i doppi vetri.

Sono inoltre esentati i lavori realizzati per eliminare le barriere architettoniche (servoscala, rampe e ascensori interni) che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o altri manufatti che modifichino la sagoma dell'edificio.

I LAVORI SUBORDINATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Sono soggetti al Permesso di costruire, con la relativa redazione da parte di un tecnico abilitato di un progetto da presentare all'Ufficio Tecnico comunale, la costruzione di nuovi fabbricati, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e **gli interventi di ristrutturazione edilizia che aumentino le unità immobiliari, modifichino il volume, la sagoma ed i prospetti della casa e comportino un cambio di destinazione d'uso.**

Il Permesso di costruire viene rilasciato in seguito al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

I LAVORI SUBORDINATI A DENUNCIA D'INIZIO LAVORI

Sono realizzabili mediante la presentazione della **CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) o SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività)** tutti quegli interventi edilizi che non siano né di manutenzione ordinaria, né di nuova costruzione, non

previsti ai due paragrafi precedenti (la DIA esiste ancora per le sole varianti al Permesso di costruire).

In queste denunce sarà indicato il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e dovranno essere presentate all'Ufficio Tecnico Comunale, corredate da un progetto e da una relazione asseverata di un tecnico abilitato. I lavori potranno iniziare, a seconda dei casi, immediatamente o dopo trenta giorni dalla presentazione della pratica, salvo pareri non favorevoli da parte dell'Ufficio Tecnico.

AFFITTARE UNA CASA / ALLOGGIO

La locazione è regolata innanzitutto dal Codice civile – Cap. VI – artt. 1571- 1611. Nel mercato privato esistono diverse tipologie di contratto in base alle quali **il Proprietario dell'Immobile (Locatore) si accorda con il probabile Inquilino (Conduttore)** per mettere a disposizione un alloggio per un dato tempo a fronte di un determinato corrispettivo. Per i cittadini extracomunitari occorre essere legalmente soggiornanti in Italia.

I contratti non si possono più stipulare in forma verbale.



Locatore



Conduttore

È sempre richiesta la forma scritta, anche per eliminare ogni incertezza sulla regolamentazione dei rapporti reciproci e per prevenire ogni forma di contenzioso nel corso del rapporto di locazione.

La locazione deve avvenire nel pieno rispetto della legge e vanno assolutamente evitate pratiche contrarie alla normativa fiscale (canoni in nero, contratti integrativi a quello ufficiale, ecc.). Vi è l'obbligo della registrazione per tutti i contratti di affitto, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno.

Comunicazione all'autorità locale di Pubblica sicurezza ⁽¹⁾

Il proprietario è obbligato a comunicare il nominativo dell'inquilino e la data di inizio contratto all'Autorità locale competente.

La comunicazione dovrà avvenire utilizzando l'apposito modulo entro 48 ore dalla consegna dell'immobile (anche tramite raccomandata con avviso di ricevimento). In caso di inosservanza della norma si potrà incorrere in una sanzione amministrativa.

Si consiglia, per non incorrere in errori (susceptibili di ripercussioni sul piano fiscale), di

(1) Questa norma è decaduta perché ora provvede direttamente l'Agenzia delle Entrate a trasmettere in via telematica i dati al Ministero dell'Interno, salvo permanere nei casi di cessione di fabbricato e/o ospitalità a cittadini extracomunitari.

chiedere la consulenza e l'assistenza delle associazioni locali della Proprietà Edilizia e degli Inquilini. L'assistenza non è obbligatoria.



CONTRATTI LIBERI

L'entità del canone per i contratti del canale "libero" o di mercato è libera, ovvero viene contrattata dal proprietario con l'affittuario; la durata minima è di 4 anni rinnovabili anche tacitamente per altri 4.



CONTRATTI AGEVOLATI AD USO ABITATIVO

Sono contratti stipulati ai sensi dell'art.2 comma 3 Legge 9 dicembre 1998, n.431 che prevede un Accordo Territoriale tra le Associazioni di proprietari ed inquilini in base al quale vengono stabiliti i criteri per determinare valori minimi e massimi per la definizione del canone. La durata del contratto può essere di due tipi: 4 anni rinnovabili tacitamente per altri 4 oppure 3 anni rinnovabili per altri 2.

Vantaggi dei Proprietari nei contratti agevolati

- **riduzione dell'IMU** (versamento del solo 75% dell'aliquota)
- **riduzione Irpef** la tassazione si applica solo sul 70% del canone annuale riscosso (ovvero il proprietario gode di una franchigia del 30%)

Il proprietario, per usufruire dei benefici nella dichiarazione dei redditi, deve indicare gli estremi di registrazione del contratto di locazione nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'IMU.

Vantaggi degli Inquilini nei contratti agevolati

- **possibilità di portare in detrazione dal proprio reddito l'affitto**, o una quota di esso, nella denuncia dei redditi (€ 495,80 se con reddito inferiore a € 15.493,71; € 247,90 se con reddito inferiore a € 30.987,41 ma superiore a € 15.493,71). Per avere diritto a questa detrazione fiscale non si deve essere proprietari di altro alloggio e l'affitto deve essere corrisposto per l'abitazione principale direttamente abitata.
- **canone calmierato.**

N.B.: è possibile scaricare direttamente dal Sito del comune **L'ACCORDO TERRITORIALE** con copia del fac-simile del contratto tipo e Prospetto di Calcolo del Canone per i Contratti di Locazione:

https://comune.biella.it/sites/default/files/accordoterritoriale20_12_2019.pdf

<https://www.comune.cossato.bi.it/it/page/accordo-territoriale-locazione-sui-contratti-agevolati>



CONTRATTI AGEVOLATI AD USO ABITATIVO TRANSITORIO

Hanno una durata minima di sei mesi fino ad un massimo di 36 perché riguardano inquilini (conduttori) che hanno esigenze abitative per un tempo limitato e legate prevalentemente a motivi di studio o di lavoro in comuni diversi da quello di residenza.

Sono stipulati ai sensi dell'art.5 comma 1 Legge 9 dicembre 1998, n.431 che prevede anche in questo caso un Accordo Territoriale, tra le Associazioni di proprietari ed inquilini, in base al quale vengono stabiliti i criteri per determinare valori minimi e massimi per la definizione del canone. Nelle città sedi di università ci possono essere accordi riservati ai Contratti temporanei per Studenti Universitari.



ALLOGGI AMMOBILIATI

In caso di alloggi arredati con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti il canone può essere aumentato fino al 35%.

I contratti sopra descritti non si applicano:

- agli immobili vincolati (ai sensi della legge 1°giugno 1939, n. 1089), o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice civile (a meno che non siano stipulati secondo le modalità di cui ai contratti agevolati del secondo canale, cosa sempre possibile);
- agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente (statale e regionale);
- agli alloggi affittati esclusivamente per finalità turistiche;
- agli alloggi affittati dagli enti locali per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.



CEDOLARE SECCA

È un regime fiscale introdotto con l'art.3 del D. Lgs 23/2011. È una scelta facoltativa per i proprietari di case, non è possibile definire a priori la convenienza all'una o altra soluzione, in quanto ciascun caso va valutato singolarmente.

Per informazioni utili rivolgersi presso le associazioni locali della Proprietà Edilizia e degli Inquilini.

ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE “CASE POPOLARI”

Normativa di riferimento: L.R. 46/95 abrogata dalla L.R. 3/10 del 17/02/2010 - circolare R.P. 4/PET del 22/3/10 – L.R. n. 14 del 1/06/2010 art. 14

Sono alloggi realizzati con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici, costituiti da abitazioni a costo contenuto **per i cittadini appartenenti a categorie sociali meno abbienti, sfrattati, compresi nella sfera delle politiche sanitarie ed assistenziali (disabili fisici, psichici, di reinserimento sociale) che si trovano in una particolare condizione reddituale e/o familiare.**

L'affitto da corrispondere viene calcolato in base alle proprie disponibilità di reddito, e **l'assegnazione degli alloggi avviene mediante l'emissione di un Bando di Concorso pubblico** (da parte dei Comuni nei quali sono ubicati gli alloggi di Edilizia sociale) e l'inserimento in apposite graduatorie. Si accede al Bando presentando apposita domanda di partecipazione presso il proprio Comune di residenza.

I Comuni in presenza di situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione di profughi, o altre particolari esigenze individuate dai comuni medesimi ed in relazione alle disponibilità degli alloggi di Edilizia sociale limitatamente alle quote stabilite dalla normativa vigente in materia, possono assegnare al di fuori delle graduatorie, per assolvere tali situazioni degli alloggi di Edilizia sociale.

NOTIZIE UTILI PER LA PARTECIPAZIONE AI BANDI GENERALI

Per potere partecipare ai Bandi è necessario il possesso, alla data di emissione del bando stesso, dei seguenti requisiti:

1. essere legalmente soggiornante in Italia e svolgere una regolare attività lavorativa da almeno tre anni;
2. essere residente o svolgere attività lavorativa nel Comune che ha emesso il Bando o nei comuni dell'ambito territoriale;
3. non essere proprietari di immobili ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale superi il limite fissato dalla normativa vigente;
4. possedere un reddito annuo complessivo del nucleo familiare fiscalmente imponibile, desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi, inferiore al limite di accesso fissato dalla normativa in materia.

Poiché i dati riferiti al reddito e possesso di proprietà per cittadini extracomunitari residenti nello stato estero, sono fatti non attestabili da parte di soggetti pubblici italiani (D.P.R. 445/2000) **si precisa che:**

- i cittadini extracomunitari coniugati per i quali il coniuge sia ancora residente nello stato estero, devono allegare alla domanda di assegnazione alloggio (pena l'esclusione della stessa) un certificato rilasciato dalle competenti autorità dello stato estero di residenza che attesti per il coniuge/madre/padre il reddito percepito nell'anno di riferimento e la non titolarità di diritti di proprietà su immobili nello stato estero di residenza, corredato di traduzione in

lingua italiana ed autenticato dall'autorità consolare italiana nello stato estero, che ne attesti la conformità all'originale;

- i cittadini extracomunitari per i quali il coniuge/padre/madre/suocero/suocera (che partecipano al Bando stesso) attualmente residenti in Italia ma che nell'anno di riferimento di reddito erano ancora residenti nello stato estero, devono allegare alla domanda di assegnazione alloggio (pena l'esclusione della stessa) un'autocertificazione vistata dal Consolato dello stato estero in Italia che attesti il reddito percepito dal coniuge/padre/madre/suocero/suocera nell'anno di riferimento e la non titolarità di diritti di proprietà su immobili nello stato estero di residenza;
5. non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice;
 6. non essere occupante senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;
 7. non essere stato dichiarato decaduto dall'assegnazione dell'alloggio a seguito di morosità, salvo che il debito conseguente a morosità sia stato estinto prima della presentazione della domanda;
 8. non titolarità da parte di alcun componente il nucleo familiare di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione sul territorio nazionale, al momento della stipula della convenzione relativa all'alloggio di nuova assegnazione.

Danno diritto a punteggio aggiuntivo le seguenti situazioni:

- rilascio alloggio, sfratto, monitoria, sgombero
- persona anziana (ultrasessantacinquenne)
- famiglie di nuova formazione (matrimonio entro due anni precedenti all'emissione del bando o entro scadenza del bando)
- presenza di disabili e/o figli e persone equiparate a carico per infermità
- stranieri che abbiano ottenuto lo status di rifugiato
- inseriti in altre graduatorie Bandi di Edilizia Residenziale Pubblica
- pensione sociale o assegno sociale
- rilascio strutture ospitanti
- anni di contribuzione GESCAL versati dai lavoratori dipendenti dal 1963 al 1998 ad esclusione degli apprendisti (deducibili dall'estratto conto contributivo INPS)
- alloggio scadente / servizi igienici comuni o assenti
- alloggio sovraffollato
- coabitazione con altro nucleo familiare
- alloggio improprio
- alloggio scadente o sovraffollato: richiedere all'Ufficio preposto del Comune di residenza il sopralluogo per il rilascio di apposita certificazione, in quanto non sono da ritenersi valide le certificazioni rilasciate dall'Azienda Sanitaria Locale.

BANDO AFFITTI

Per aiutare le famiglie che, a fronte di un basso reddito, si trovino a pagare un affitto consistente è stato istituito, con la legge n. 431 del dicembre 1998, il fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

Possono partecipare al bando i conduttori di abitazioni intestatari di un contratto di locazione regolarmente registrato e gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che abbiano fruito di un reddito annuo fiscalmente imponibile complessivo dell'intero nucleo familiare non superiore alle fasce stabilite di volta in volta dalla Regione Piemonte. La domanda deve essere presentata al Comune di residenza.

Condizioni di particolare favore sono state previste per i nuclei familiari in cui sono presenti ultra sessantacinquenni, disabili, soggetti a sfratto esecutivo per finita locazione o rientranti in una delle fattispecie di particolare debolezza sociale individuate dal Comune nel bando di concorso.

Il contributo erogato direttamente al cittadino è costituito dalla somma occorrente per abbattere il rapporto canone/reddito in base alla fascia reddituale di appartenenza.

I cittadini Extracomunitari, nella domanda di contributo devono autocertificare il possesso del requisito di cui all'Art. 11, comma 13, della L. 8/8/2008 n° 133 e cioè essere residenti, alla data di emissione del Bando, in Italia da almeno 10 anni oppure nella Regione Piemonte da almeno 5 anni.

BUONE REGOLE PER IL MANTENIMENTO DELLA CASA

La casa va considerata come una preziosa risorsa ed un bene indispensabile per l'inserimento nel tessuto sociale.

Nei casi in cui le condizioni reddituali e familiari, o altre e particolari e gravi cause, non consentano più il mantenimento del "bene casa", occorre rivolgersi ai Servizi Sociali comunali al fine di attivare risorse tali da evitare da parte della proprietà dell'alloggio di avviare una procedura esecutiva di sfratto.

Per le "case popolari" la legge prevede che nei casi di mancato pagamento dell'affitto, di cessione dell'alloggio a terzi, di trasferimento di residenza/abbandono dell'alloggio, di utilizzo dell'alloggio per scopi illeciti, di violazione del regolamento disciplinante l'uso degli alloggi, di perdita dei requisiti per l'assegnazione, il sindaco disponga con proprio provvedimento la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio. L'atto ha carattere definitivo e comporta la perdita dell'alloggio, a cui consegue uno sfratto vero e proprio con addebito all'assegnatario delle spese legali sostenute.

Per evitare tale situazione è stato stabilito l'istituto del Fondo Sociale, previsto dall'articolo 21 della legge regionale n. 46/1995, che è un contributo per il cittadino che abita in un alloggio di edilizia sovvenzionata ed è destinato in particolare:

- a favore di quei nuclei familiari che percepiscono redditi da pensione non superiori alla somma di due pensioni integrate al minimo INPS;
- per sanare le situazioni di morosità incolpevole dovute a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario o di altro componente il nucleo familiare, che abbiano reso impossibile il pagamento del canone.

Per queste categorie di assegnatari concorrono al pagamento dei canoni e delle spese accessorie in parte la Regione stessa ed in parte il Comune di residenza.

Anche gli assegnatari di alloggi di Edilizia sociale (case popolari) che hanno regolarmente pagato l'affitto, che non hanno beneficiato del Fondo Sociale e che fruiscono di un reddito minimo possono partecipare al Bando di sostegno alla locazione per il recupero di parte dell'affitto pagato (Bando affitti).

L'ente gestore delle "case popolari" (ATC o Comune) ogni due anni ai sensi della normativa vigente sottopone gli assegnatari ad un'indagine reddituale finalizzata alla determinazione del nuovo canone di affitto, chiedendo agli stessi di produrre la documentazione reddituale dell'anno di riferimento. Si sottolinea l'importanza della produzione di tale documentazione, pena l'addebito di un canone sanzionatorio piuttosto salato e la conseguente richiesta di emissione del provvedimento di decadenza per morosità che ha carattere definitivo e comporta la perdita dell'alloggio.

A tale proposito l'assegnatario ha diritto, su specifica e documentata richiesta (da inoltrare all'ente gestore ATC o Comune), di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia subito una diminuzione di reddito. In questo caso l'assegnatario è tenuto a autocertificare ogni tre mesi il perdurare della diminuzione di reddito fino alla successiva indagine reddituale.

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE



La Regione Piemonte, sin dal 1984, con la legge regionale n. 54, ha promosso la cultura di costruire o recuperare abitazioni e quartieri senza barriere architettoniche, anticipando le prescrizioni della legge 13 del 1989.

La Regione Piemonte eroga contributi, a fondo perduto, per realizzare opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, per la realizzazione di percorsi attrezzati e per l'installazione di dispositivi di segnalazione in edifici di edilizia pubblica e in quelli di proprietà privata.

Edifici di nuova costruzione

Gli edifici di nuova costruzione (in base alla normativa nazionale e regionale vigente) dovrebbero già essere tali da garantire l'accessibilità alle parti comuni a persone con ridotta attività motoria o comunque in ogni caso a portatori di handicap.

Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti, gli interventi edilizi necessari per il superamento delle barriere architettoniche possono essere suddivisi in due categorie:

- interventi che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio. Per tali interventi non è necessaria alcuna autorizzazione da parte del Comune od in generale un titolo abilitativo;
- se l'intervento viene realizzato all'esterno dell'edificio deve essere sottoposto a denuncia di inizio lavori (CILA o SCIA).



COME CURARE LA MANUTENZIONE DELLA CASA

Gli edifici sono soggetti ad un progressivo degrado, occorre pertanto sottoporli ad una continua manutenzione ed a un periodico controllo, in modo da scoprire in tempo se c'è qualcosa che non funziona. **Una sistematica manutenzione comporta un notevole risparmio di spese e un migliore utilizzo di risorse.**

Il controllo della propria abitazione

È importante mantenere **sempre sotto controllo lo “stato di salute” della propria abitazione** ed evitare di trascurare anche i più piccoli difetti che possono rovinare la struttura dell'edificio o creare delle infiltrazioni di acqua.

Principali segni di degrado

Tra i principali segnali di degrado di un edificio vi sono il **deterioramento dei rivestimenti esterni** (alterazioni chimico-fisiche, screpolature, fessurazioni, distacchi), **della copertura, dei serramenti, il cattivo funzionamento ed i guasti agli impianti ed alle apparecchiature**. Più in generale: ogni variazione dei materiali o sconnessione dei loro sistemi di assemblaggio che possa ridurne le capacità meccaniche, di protezione e di resa estetica ed ogni modificazione delle strutture che possa compromettere la sicurezza e la tenuta dell'edificio.

I danni ed i fenomeni sintomo di degrado

Quando si manifestano delle modifiche alla struttura della propria abitazione si è in presenza di un dissesto; **è importante richiedere l'intervento di un tecnico specializzato che sia in grado di stabilire se il dissesto è pericoloso o fisiologico**. Infatti, certe lesioni o dissesti non sono sintomo di un futuro crollo, ma semplici assestamenti della struttura; non sono pericolosi ma non si possono eliminare. È importante comunque tenere sempre sotto controllo anche le più piccole lesioni ed accertarsi che non si evolvano nel tempo.

Alcuni dei dissesti più frequenti sono:

- le crepe sui pavimenti, dovute a deformazioni del solaio o sottofondo non uniforme;
- le macchie d'umidità sulle pareti ed i soffitti, che sono sintomo di perdite d'acqua dovute alla rottura di tubazioni;
- l'avvallamento dei tetti causate dal cedimento della struttura portante; il tetto imbarcato è causa di pericolose infiltrazioni d'acqua che indeboliscono la struttura;
- l'avvallamento dei solai;
- la presenza di crepe, che sono il segnale di un dissesto strutturale, o del cedimento delle fondazioni, o del dissesto del terreno;
- le travi di legno lesionate o tarlate o marcite, indice della perdita della loro resistenza originaria;

- le crepe longitudinali sui pilastri, dovute ad un eccessivo carico gravante sul pilastro, sono segno di un possibile cedimento;
- i muri fuori piombo o spanciati.

INTERVENTI CHE POSSONO PROVOCARE DANNI AGLI EDIFICI

Opere esterne all'edificio

La costruzione di un nuovo edificio nelle vicinanze della propria abitazione, la realizzazione di lavori di scavo, le modifiche dei pozzi e delle falde freatiche e le perdite d'acqua nel sottosuolo possono provocare delle modifiche alla resistenza dei terreni ed il cedimento delle fondazioni degli edifici.

Opere interne all'edificio

Negli edifici in muratura il taglio o **l'abbattimento dei muri portanti può provocare l'indebolimento della struttura**, così come il taglio delle travi, delle catene e dei tiranti. Spesso la realizzazione di sopraelevazioni, aumentando il carico sui muri, può produrre gravi traumi alle fondazioni.

Anche negli edifici di cemento armato l'eliminazione di parti strutturali come i pilastri, le travi ed i solai provoca l'indebolimento dell'edificio. Spesso con il passare degli anni le strutture di cemento armato si adagiano sui muri divisorii, per cui l'eliminazione di questi ultimi può provocare assestamenti e lesioni.

La manutenzione alle opere di finitura

Le opere di finitura di un edificio, come ad esempio l'intonaco, i rivestimenti, gli isolanti e le impermeabilizzazioni **sono importanti perché servono a proteggere la struttura dell'edificio**, per cui il loro distacco deve essere prontamente ripristinato in modo tale che gli agenti atmosferici non possano provocare conseguenze più gravi alla struttura.

Il tetto

Il tetto è una delle parti dell'edificio che è soggetta a maggiori interventi di manutenzione. Il tetto a falde inclinate deve essere tenuto sotto controllo per verificare che gli agenti atmosferici o gli animali non abbiano spostato delle tegole e che le foglie non abbiano intasato i canali di smaltimento dell'acqua. Un tetto, soprattutto se di coppi, oltre al controllo ricorrente, **richiede un intervento di "ripassatura" almeno ogni dieci/quindici anni**. Le coperture piane ed i terrazzi sono invece soggetti ad interventi di manutenzione più frequenti; infatti, le guaine bituminose e le impermeabilizzazioni subiscono un rapido deterioramento per l'azione del freddo e del sole e dunque devono essere sostituite.

È importante tenere sotto controllo anche le grondaie ed i pluviali; queste parti integranti del tetto sono generalmente realizzate di metallo (spesso di rame o lamiera zincata) e col tempo si possono deteriorare od otturare.

I costi

I costi degli interventi manutentivi variano in funzione di diversi fattori.

Tra i principali possiamo ricordare i seguenti: la collocazione dell'edificio rispetto al territorio (in rapporto alla facilità o meno di raggiungere l'immobile con i mezzi adeguati all'esecuzione dei lavori, la vicinanza o meno a strutture per la fornitura o lo smaltimento dei materiali); la collocazione dell'edificio rispetto alle aree urbane (se in centro storico o in zone con limitata e/o onerosa possibilità di realizzazione di aree di cantiere o di sosta dei mezzi, anche in funzione dell'intensità del transito pedonale o veicolare); l'altezza dell'edificio; l'entità dei lavori (in generale in proporzione risulta più oneroso un lavoro di piccola entità che richieda comunque lo spostamento e l'organizzazione in loco di un prestatore d'opera); particolari caratteristiche di pregio dell'immobile o di natura dell'opera che richiedano l'utilizzo di maestranze particolarmente specializzate; la necessità dell'utilizzo di macchinari particolari.

Districarsi tra le offerte non è facile, come pure valutare i costi applicati, soprattutto per chi non è del mestiere.

In generale, per avere un'idea dei prezzi medi applicati nel proprio luogo di residenza, è possibile ed utile richiedere gli appositi prezzi, aggiornati di anno in anno, presso le associazioni di categoria degli operatori del settore edile.

Nei prezziari si trovano elenchi di lavori, descritti e suddivisi per tipologia, ai quali sono abbinati i relativi prezzi medi descritti per unità di misura, in rapporto al tipo di lavoro per *metro quadrato* (m^2), *metro cubo* (m^3), *metro lineare* (m) o *a corpo*.

RISPARMIO ENERGETICO



è un elaborato indispensabile sia per la vendita/acquisto che per la locazione/affitto. Viene rilasciato da un tecnico abilitato su richiesta del proprietario/venditore.

Determina un valore tecnico circa la necessità energetica dell'immobile (più basso è il valore e minore è in costo del riscaldamento/refrigerazione). Come per gli elettrodomestici viene definito in classi, dalla A alla G.

L'efficienza energetica della casa è ora una delle componenti che contribuisce a determinare il valore del bene.

Per risparmiare energia in una casa si deve necessariamente partire da una buona coibentazione dell'edificio, dopo di che si può pensare a quale apparecchiatura o tecnologia utilizzare per riscaldarlo o raffreddarlo.

Per ottenere un buon risparmio energetico è importante anche conoscere alcune regole fondamentali sull'utilizzo degli apparecchi energetici presenti in un'abitazione. Infatti, non è sufficiente acquistare un buon prodotto con un'ottima efficienza per ottenere risparmi energetici se non si abbina anche un utilizzo corretto.

REGOLE COMPORTAMENTALI

- nel periodo del riscaldamento, mantenere nei locali abitati una temperatura non superiore ai limiti di legge, come media nell'unità immobiliare;
- ventilare i locali, per ricambiare l'aria, nelle ore più calde; aprire completamente le finestre per 5-10 minuti e poi richiuderle; evitare di lasciare socchiuse le finestre per diverse ore della giornata;
- preferire ai climatizzatori domestici i sistemi naturali di raffrescamento (tendaggi esterni, ventilazione naturale ecc.);
- tenere accese le luci solo dove serve e preferibilmente spegnere le lucette dei display (televisione, radio, ecc.) per evitare sprechi di energia elettrica (sono pochi watt che, se si moltiplicano per le ore che stanno accesi, in un anno aumentano la bolletta elettrica);
- l'acqua calda sanitaria deve essere utilizzata con temperatura non superiore ai 48 °C e soprattutto non deve essere lasciata scorrere inutilmente;
- la lavastoviglie e la lavatrice devono essere caricate sempre al carico massimo per evitare sprechi di energia;
- il frigorifero si deve aprire per brevi periodi e deve essere installato lontano da fonti di calore.

SUGGERIMENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Caldaie per il riscaldamento

Sono preferibili quelle a condensazione che consentono di recuperare anche parte dell'energia che andrebbe persa con i prodotti di scarico; hanno un'ottima efficienza energetica.

Corpi riscaldanti

Sono da preferire quelli con un'elevata superficie riscaldante, ad esempio i pavimenti radianti, che consentono di ottenere un buon livello di benessere con basse temperature dell'acqua calda; possono essere integrati con fonti rinnovabili.

Valvole termostatiche

Si consiglia d'installarle su ogni radiatore per impostare la giusta temperatura in ogni locale dell'abitazione.

Ricambi d'aria

Utilizzare sistemi di ventilazione con recupero di calore.

Struttura edile

Isolare termicamente a cappotto le pareti, i soffitti ed i pavimenti soprastanti locali freddi; finestre e porte finestra: sostituire/installare vetrate isolanti di nuova generazione con serramenti a taglio termico; tubazioni riscaldamento: isolare termicamente tutte le tubazioni che convogliano fluidi caldi.

Illuminazione

Utilizzare ove conviene le lampade ad alta efficienza energetica e basso consumo.

Elettrodomestici

Acquistare apparecchi ad alta efficienza energetica (classe A) che consentono di risparmiare energia a parità di prestazioni.

Doppia cacciata nei servizi igienici

Per ottenere considerevoli risparmi annui dell'acqua potabile.

Acqua calda sanitaria

Evitare, ove possibile, i sistemi di ricircolo e, dove esiste, installare un orologio programmatore per ridurre il numero di ore di funzionamento giornaliero.

FONTI RINNOVABILI

Alcuni suggerimenti per utilizzare le fonti rinnovabili a integrazione degli impianti tradizionali funzionanti con combustibili fossili.

Impianto solare termico: è utilizzato principalmente per la produzione di acqua calda sanitaria e come integrazione alle caldaie tradizionali nel caso di impianti di riscaldamento a pavimento radiante (funzionanti a bassa temperatura).

Impianto solare fotovoltaico: è utilizzato per la produzione di energia elettrica ad integrazione del sistema esistente. Purtroppo, i costi d'installazione sono ancora troppo elevati, nonostante i contributi regionali e statali.

Pompe di calore: consentono di produrre energia termica e frigorifera sfruttando l'energia presente nell'aria, nell'acqua o nel terreno. Funzionano con energia elettrica o con combustibile gassoso.

Apparecchi funzionanti a legna: le ultime tecnologie (caldaie, termo-camini, stufe, termo-cucine) consentono di ottenere dei buoni rendimenti riducendo le emissioni nocive.

DETRAZIONI (2):

Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024 il contribuente ha la possibilità di portare in detrazione fiscale al 50% le spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria (per i condomini anche solo ordinaria), di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di cablatura degli edifici, di sostituzione gruppo elettrogeni (Es.: sostituzione infissi esterni, ascensori e scale di sicurezza, miglioramento servizi igienici, rifacimento scale e rampe, opere di risparmio energetico, comprese le spese di progettazione, oneri di urbanizzazione, IVA). Per i privati sono ammesse le spese di ordinaria manutenzione se consequenziale a opere di maggiore entità (Es.: straordinaria, ristrutturazione, ecc.). La detrazione sull'IRPEF è ripartita in 10 quote annuali di pari importo e con limite massimo di spesa pari a € 96.000.

C'è pure la possibilità dello sconto in fattura, ovvero un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, d'importo pari alla detrazione spettante. In questo caso ci dovrà essere una perizia che giustifichi la congruità dell'importo dei lavori (decreto antifrode).

Il decreto super-bonus 110%, con l'obbligo di aver effettuato il 30% entro il 31.12.2022, oramai va a scalare: 110% fino al 31.12.2023; 70% fino al 31.12.2024; 65% fino al 31.12.2025.

(2) vedi Decreto Aiuti pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.114 del 17 maggio 2022 e verificare ultime normative.

COSTI PER L'ACQUISTO DI UNA CASA O DI UN ALLOGGIO

Imposta di registro: pari al **9%** (o **2%** nel caso di **prima casa**) del valore catastale dell'immobile, con un minimo di € 1.000,00

Imposta catastale: pari a **€ 50,00**

Imposta ipotecaria: pari a **€ 50,00**

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente fisso 115,5, nel caso di prima casa, o per il coefficiente fisso 126 nel caso di seconda casa.

Per prima casa s'intende un fabbricato ubicato nel Comune ove l'acquirente ha o avrà la residenza o lavora.

ESEMPI:

Acquisto di un immobile da privato al prezzo di **€ 100.000,00**
con una **rendita catastale** pari a **€ 500,00**
e tale immobile corrisponde alla nostra **prima casa**.

Si dovrà innanzitutto calcolare il valore catastale e il calcolo da farsi è il seguente:

$$\begin{array}{rcccl} \mathbf{€ 500,00} & \mathbf{x} & \mathbf{115,5} & \mathbf{=} & \mathbf{€ 57.750,00} \\ \mathbf{(rendita catastale)} & & \mathbf{(coefficiente di legge)} & & \mathbf{(valore catastale)} \end{array}$$

L'imposta catastale e l'imposta ipotecaria sono entrambe fisse a € 50,00 e l'imposta di registro (in caso di prima casa) corrisponde al 2% del valore catastale.

I costi, quindi, nel nostro esempio saranno i seguenti:

Imposta di registro	=	€ 57.750,00 x 0,02 = € 1.155,00
Imposta catastale	=	€ 50,00
Imposta ipotecaria	=	€ 50,00
Totale	=	€ 1.255,00

Questo scenario si applica **nel caso di compravendita tra privati**.

In alternativa, se si pensa di **acquistare l'immobile da un'impresa o dal costruttore**, gli oneri fiscali sono diversi in quanto la compravendita è soggetta ad IVA.

L'aliquota IVA varia a seconda dei casi:

- 4% del prezzo totale dell'immobile, per la prima casa (con fabbricato realizzato da meno di 5 anni)
- 10% del prezzo totale dell'immobile, per la seconda casa;
- 22% del prezzo totale dell'immobile, per un'abitazione di lusso (categorie catastali A/1, A/8, A/9).

Le **imposte** (di registro, catastale e ipotecaria) sono fissate a **€ 200,00 ciascuna**. In questo caso, ipotizzando che il prezzo dell'immobile sia di **€ 100.000,00** e che corrisponda alla prima casa, le spese che si dovranno affrontare sono le seguenti:

Imposta di registro	=	€ 200,00
Imposta catastale	=	€ 200,00
Imposta ipotecaria	=	€ 200,00
IVA = € 100.000 x 0.04	=	€ 4.000,00
Totale	=	€ 4.600,00

Alle spese di Notaio, che variano da € 1.500,00 a € 3.000,00 (senza mutuo o con mutuo), si aggiunge l'IVA al 22%.

NOTA:

I vantaggi della prima casa, corrispondente alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, sono preclusi alle categorie A/1, A/8, A/9 reputate di lusso, ma possono essere sommati alle pertinenze della prima casa (se vi sono) come: C/2 (o un magazzino, o una cantina, o una soffitta) + C/6 (un'autorimessa) + C/7 (una tettoia). Se le pertinenze della stessa categoria sono più di una, la seconda pertinenza sconta la normativa dell'acquisto della "seconda casa" con imposta di registro al 9%.

AGEVOLAZIONI BONUS PRIMA CASA

Se si hanno meno di **36 anni e un ISEE inferiore a € 40.000,00** si ha diritto a richiedere le agevolazioni previste dal **bonus prima casa** e di conseguenza la riduzione delle spese notarili per l'acquisto prima casa per giovani. Questo incentivo è pensato per l'acquisto dell'abitazione principale e **prevede l'azzeramento delle imposte di registro, catastale e ipotecaria, un credito d'imposta pari all'IVA del 4% per trattativa con ditta e la riduzione del 50% della parcella del notaio.**

FONTI:

Regione Piemonte - Assessorato Urbanistica Pianificazione Territoriale e dell'area metropolitana Edilizia Residenziale: "La casa è importante sapere che..."

Agenzia delle Entrate

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Acquisto_Casa_imposte_e_agevolazioni.pdf

LINK UTILI:

- <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/casa>
- <https://www.sunia.it/guide/>
- <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/diritti-politiche-sociali/casa/sostegno-al-pagamento-canoni-daffitto>
- https://www.arera.it/it/consumatori/bonus_val.htm



MONDI SENZA FRONTIERE ODV ETS

Sede legale e operativa: Via Novara 2 - 13900 BIELLA
CF 90067280025

Iscritta nel Registro Regionale delle Organizzazioni di volontariato con
Determinazione n. 30 del 19/1/2017

Iscritta al RUNTS con ATTO DD 1703/A1419A/2022 del 22/09/2022

Lo sportello opera su appuntamento, nei seguenti orari:

Lunedì 9 - 12.30

Martedì 9 - 12.30

Giovedì 9 - 12.30 e 15.30 - 19

Mandare un messaggio ai numeri

328 7247396 (Lucia)

366 9389952 (Carla)

Stampa a cura di:



CENTRO
TERRITORIALE
PER IL
VOLONTARIATO
ETS

Dicembre 2022