
FIAIP[®] NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO²⁴ORE

Newsletter di aggiornamento
e approfondimento
in materia di
immobili, condominio, edilizia e
urbanistica



Febbraio 2020 – Chiuso in redazione il 21 febbraio 2020

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	23
APPROFONDIMENTI	
ASTE IMMOBILIARI ANCHE LE ASTE FALLIMENTARI NASCONDONO DEI TRABOCCHETTI <i>Anche le aste fallimentari possono nascondono dei perniciosi trabocchetti. Nel caso in esame il malcapitato assegnatario si trova a combattere con l'amministrazione comunale a causa di un disallineamento tra la destinazione d'uso risultante dalla perizia del Tribunale e le risultanze del Comune. Chi avrà ragione?</i> Donato Palombella, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 febbraio 2020, n. 1084, pag. 226-229	33
NOVITA' NORMATIVE LE NOVITÀ DELLA MANOVRA PER IL COMPARTO IMMOBILIARE <i>Anche per quest'anno la legge di Bilancio contiene diverse e differenti novità per il comparto immobiliare, compreso il cosiddetto "pacchetto casa".</i> Antonio Piccolo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 gennaio 2020, n. 1083, pag. 121-131	37
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	46



GRUPPO**24ORE**

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione: Via Monte Rosa 91- 20149 Milano

Redazione: Redazioni Editoriali Professionisti e Aziende – Direzione Publishing - Roma

Comitato scientifico e Coordinamento Editoriale FIAIP: Centro Studi FIAIP – Delegato nazionale **Marco Magaglio**

© 2018 Il Sole 24 ORE S.p.a.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

News

Mercato, settore immobiliare e mutui

■ L'edilizia continua a crescere ma con il freno tirato

«A questi ritmi di crescita torneremo ai livelli pre-crisi nel 2045». Non poteva essere più chiaro Edoardo De Albertis, vice presidente di Assimpredil Ance, nel commentare i consuntivi della filiera delle costruzioni. Il comparto sì, cresce. Ma con percentuali ancora limitate nei diversi comparti e dinamiche non omogenee. Dopo aver archiviato il 2018 con un incremento del valore economico dell'1,7%, le stime di chiusura del 2019 indicano una ulteriore crescita del 2,3% e per il 2020 dell'1,7%.

Sono dati emersi, a Milano, alla presentazione della nuova edizione di Saie – la fiera di settore – che si terrà dal 21 al 24 ottobre prossimi presso BolognaFiere.

La fotografia di settore

Secondo Federcostruzioni per il rilancio contano soprattutto l'export, l'innovazione e il reale funzionamento degli incentivi per un settore che vede quasi 736.700 imprese attive e che occupa 1.490mila persone. A trainare il comparto è sempre la riqualificazione degli immobili residenziali e del terziario. Dopo il minimo storico del 2013 le compravendite di case hanno registrato una costante crescita, arrivando nel 2019 a una stima di 603mila transazioni (+4,1% sul 2018 e del +54% sul 2013). Se le ristrutturazioni si stima abbiano generato un valore economico pari a 47 miliardi di euro, con una crescita nel 2019 del +0,7%, sono le nuove costruzioni a crescere di più, con 17,5 miliardi di euro e +5,4%, spinta dell'andamento positivo del mercato immobiliare.

«Milano, ma anche il resto del territorio, mostra una fase di forte dinamismo del mercato delle costruzioni – ha affermato Edoardo De Albertis –. Ma è necessario lavorare per accompagnare le imprese verso nuovi e più competitivi modelli di produzione e di business».

Per quanto riguarda i singoli comparti delle costruzioni, emergono però alcune differenze: il settore macchine per l'edilizia, trainato da Industria 4.0, registra nel 2018 un incremento del valore economico del +3,5% rispetto all'anno precedente, con una stima del +20% nel 2019; il settore delle piastrelle dopo un -3,1% nel 2018 vede una previsione del -3,3% nel 2019; quello dei laterizi segna un -5,8% nel 2018 ma con un +4% nel 2019; per il commercio di materiali da costruzione si stima una crescita del +4% nel 2019, l'elettrotecnica e l'elettronica del +1%, l'ingegneria del +3% e la meccanica varia –impianti del +1 per cento.

Facciate: serve la certificazione urbanistica per usufruire del bonus

Incentivi e innovazione

Per il 2020 un ulteriore contributo può arrivare dagli incentivi e dalle detrazioni del bonus casa previsti dal Governo per la riqualificazione degli immobili (Bonus Facciate, Ecobonus, Sismabonus, ecc.).

«Negli anni i governi che si sono avvicendati hanno istituito una serie di strumenti per sostenere la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano – ha commenta Federica Brancaccio, Presidente di Federcostruzioni –. Mancano però la certezza sulla continuità dei provvedimenti e una disciplina omogenea che ne semplifichi e velocizzi l'attuazione. Per questo Federcostruzioni ha presentato una serie di proposte alle istituzioni per aiutare il settore, che riguardano, ad esempio, il comparto del residenziale pubblico».

«L'innovazione tecnologica ha cambiato il volto delle costruzioni, proiettando la filiera in un futuro pieno di opportunità che solo gli imprenditori più preparati potranno intercettare» ha dichiarato Ivo Nardella, presidente gruppo Tecniche Nuove e Senaf.

«È fondamentale – ha concluso Antonio Bruzzone, direttore generale BolognaFiere spa – che ogni fiera dedicata a uno specifico ambito della filiera di questo strategico comparto, offra agli operatori e ai professionisti del settore, un'ampia panoramica di quanto in termini di innovazione interessa i materiali, le soluzioni e le tecnologie applicabili. Saie 2020 sarà l'occasione per guardare al futuro delle costruzioni promuovendo l'innovazione e una nuova cultura del costruito che metta in primo piano sia nei progetti di riqualificazione dell'esistente, sia per le nuove realizzazioni, la sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica».

(Laura Cavestri, Il Sole 24 ORE – Estratto da "casa24 online", 19 febbraio 2020)

■ **Dondi (Nomisma): la domanda di case c'è, il mercato sia tempestivo su un'offerta di qualità**

«Avviare al più presto interventi edilizi per non perdere l'onda della domanda da parte di famiglie e investitori», suggerisce l'economista a capo della società bolognese.

«Il segmento delle abitazioni in zone di pregio potrebbe anticipare la ripresa del mercato immobiliare, non solo di Roma ma anche a livello nazionale. Ci sono però di fattori da cui dipende il realizzarsi di questa prospettiva». Lo ha affermato l'amministratore delegato di Nomisma, Luca Dondi, intervistato a margine della presentazione, ieri a Roma presso la sede dei costruttori dell'Acer, del focus sul "mercato immobiliare residenziale di Roma", realizzato dalla società bolognese. «Il primo fattore - spiega l'economista a capo della società bolognese - è un fattore di tempestività della nuova offerta rispetto alla manifestazione della domanda: a fronte di un aumento significativo di domanda di compravendita rischiamo di non avere oggi il prodotto da offrire. Quindi dobbiamo avviare, in maniera tardiva, un processo di autorizzazione e realizzazione per rispondere a una domanda che abbiamo da qualche mese se non da qualche anno. Diversamente si rischia di perdere la spinta e l'onda buona per i ritardi nella predisposizione dell'offerta».

Il secondo fattore, prosegue Dondi, «è la quantità delle operazioni: occorre cioè capire quanto un fenomeno di controtendenza (quello dei listini delle abitazioni nelle zone di pregio, ndr) può essere di trascinamento per l'intero mercato, e questo dipende appunto dalla dimensione di questo campione». «Se parliamo di qualche iniziativa - spiega - si rischia di parlare di una nicchia che segue dinamiche proprie, se invece si tratta di una dimensione più rilevante c'è più possibilità che questo assuma un carattere più generale. Ma, ribadisco, la domanda c'è, e anche di una certa intensità, sia per utilizzo diretto che per investimento. Il problema, ancora una volta, è che oggi, dai censimenti che abbiamo fatto, risulta una esiguità di offerta che rischia di non dare riscontro alla domanda che esiste. Per cui: o la domanda si declassa su un prodotto di qualità inferiore o non si manifesta».

C'è poi la variabile dell'affitto, divenuto negli anni una componente sempre più importante per il mercato immobiliare. «La domanda di affitto - spiega l'ad di Nomisma - incide positivamente sull'aumento dei listini e delle compravendite. In passato la capacità di guadagnare valore prescindeva quasi dall'affitto, nel senso che il reddito da locazione era una componente non determinante.

Oggi, con una prospettiva di inflazione di settore zero o molto contenuta, la componente reddito da locazione diventa il guadagno principale dell'investimento, almeno nel breve periodo; e il fenomeno degli affitti brevi nelle grandi città rappresenta un ulteriore impulso perché garantisce una maggiore redditività. Si sta però andando verso una maggiore regolamentazione di questo settore: a Milano si sono già mossi, a Bologna si muoveranno e se ne sta parlando anche a Roma. Per ora, chi è su questo mercato ha visto duplicare o triplicare la redditività da locazione in alcune zone, e questo si è riflesso in un impulso all'acquisto e alla

riqualificazione. Nel medio periodo l'incidenza di questo fattore dipenderà dalla piega che normativamente e fiscalmente prenderà questo settore dell'affitto».

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 19 febbraio 2020)

■ **Smart building, il mercato già vola ma crescerà ancora del 30%**

Vola il volume d'affari degli smart building in Italia e le previsioni sono di un'ulteriore crescita del 30%. In Europa il trend è ancora più marcato: si stima infatti che gli investimenti in efficienza energetica e digitalizzazione nel comparto daranno grande spinta all'economia, in particolare nell'edilizia, che contribuisce per il 9% al Pil europeo e garantisce oltre 18 milioni di posti di lavoro, grazie soprattutto alle Pmi, responsabili di circa il 70% del volume d'affari.

A scattare la fotografia del comparto è il primo “Smart building report”, redatto dall'Energy&strategy group della School of management del Politecnico di Milano.

Secondo il report, nel 2018 in Italia il volume d'affari associato a investimenti in “smart building” è stato di circa 3,6 miliardi di euro, distribuiti in maniera quasi omogenea tra building devices & solutions (41%, pari a 1,47 miliardi di euro), automation technologies (31%, 1,1 miliardi) e piattaforme di gestione e controllo (28%, 1,02 miliardi), dove gli investimenti in hardware e software l'hanno fatta da padrone, a riprova della sempre maggior importanza della componente digital.

Il Report

Obiettivo del Report è anche quello di fornire una chiave di lettura corretta per un settore in cui differenti tematiche, dalla generazione di energia all'efficienza energetica fino alla sicurezza delle persone e degli asset, interagiscono in modo articolato. Ecco perché sono stati intervistati numerosi operatori e analizzate le tipologie di collaborazioni che si instaurano tra loro e tra i loro modelli di business, nonché le dinamiche con cui gli edifici vengono ideati, realizzati e gestiti. Una tematica, quella degli smart building, con importanti ripercussioni anche sull'ambiente e sull'inquinamento delle città.

Meno contaminazione

«A tutt'oggi – spiega Vittorio Chiesa, direttore dell'Energy&Strategy Group – nell'Unione Europea, gli edifici sono responsabili di circa il 40% dell'energia consumata, la fetta più grande per un singolo comparto, e del 36% delle emissioni di CO2, perché circa il 35% di essi ha più di 50 anni e quasi il 75% è considerato inefficiente dal punto di vista energetico». Se si pensa che solo una quota compresa tra lo 0,4 e l'1,2% (a seconda del Paese) del parco edilizio viene rinnovato con nuove costruzioni ogni anno, la riqualificazione edilizia ricopre un ruolo fondamentale nel raggiungere gli obiettivi energetici prefissati dall'Unione Europea, perché si stima che possa ridurre del 5-6% i consumi primari di energia in Europa, con una conseguente diminuzione del 5% delle emissioni di anidride carbonica.

I comparti.

Il Report elenca i quattro elementi chiave di uno smart building: building devices and solutions (gli impianti e le tecnologie che provvedono alla sicurezza degli occupanti, come quelli di generazione di energia e di efficienza energetica e quelli relativi al tema safety&security), automation technologies (la sensoristica connessa agli impianti, finalizzata alla raccolta dati, e gli attuatori che impartiscono agli impianti i comandi elaborati dalle piattaforme di controllo e gestione), piattaforme di controllo e gestione (l'insieme dei sistemi software volti alla raccolta, elaborazione e analisi dei dati acquisiti dalla sensoristica installata sugli impianti), connectivity (l'insieme dei protocolli di comunicazione, wireless o cablati, che permettono la comunicazione tra sensori, attuatori e la piattaforma di controllo e gestione). C'è poi l'elemento umano, costituito da coloro che investono, gestiscono e usufruiscono dei benefici e dei servizi, classificati in due categorie: gli hard benefit, quantificabili in termini monetari (risparmio energetico, ottimizzazione della produttività, manutenzione predittiva, aumento del valore dell'immobile) e i soft benefit, tesi al miglioramento delle condizioni socio-ambientali degli occupanti (sostenibilità ambientale, sicurezza, comfort, telegestione, telecontrollo, interoperabilità).

Il mercato in Italia

Nel 2018, in Italia, il volume di affari complessivo associato ad investimenti in smart building è stato di circa 3,6 miliardi di euro, distribuiti in maniera quasi omogenea tra building devices & solutions (41%, pari a 1,47 miliardi di euro), automation technologies (31%, 1,1 miliardi) e piattaforme di gestione e controllo (28%, 1,02 miliardi), dove gli investimenti in hardware e software sono stati preponderanti rispetto alla parte impiantistica, a riprova della sempre maggior importanza della componente digital. Non è stato considerato, specifica il Report, l'elemento di connectivity. Relativamente alla categoria building devices & solutions, sono stati individuati gli investimenti effettuati in ottica smart, ossia dove le tecnologie installate sono state accoppiate alla sensoristica e alle piattaforme di controllo e gestione necessarie a operare in maniera automatica ed autonoma.

Le previsioni

L'analisi degli operatori è stata effettuata tramite interviste dirette con oltre 129 player appartenenti a sette differenti categorie e le previsioni di crescita mostrano come il settore acquisirà sempre maggior importanza: ad eccezione delle imprese di facility management e delle TelCo, gli operatori si aspettano una crescita del fatturato tra il 15 e il 33%.

Il quadro infrastrutturale. «Mentre sono stati fatti molti sforzi per portare avanti il processo di ammodernamento degli impianti e degli edifici, soprattutto nell'ambito dell'efficienza energetica e della generazione di energia da fonti rinnovabili – spiega il Report –, meno completo risulta l'insieme di normative che stimolano l'adozione di un'adeguata architettura digitale negli edifici». «Mancano una serie di norme che abbraccino in maniera integrata l'ambito degli smart building – conclude Chiesa –. Ad esempio, non esistono ancora forme di incentivazione, sconti o detrazioni per gli utenti, per diffondere la banda larga: considerando che solamente il 12% della popolazione italiana ha accesso alla fibra ultra-veloce contro una media europea del 55%, il tema della connettività delle nostre infrastrutture dovrà rivestire un ruolo prioritario nel prossimo futuro. In quest'ottica, il piano di Open Fiber di posare le infrastrutture necessarie per la diffusione della banda larga anche in aree in cui questa tecnologia risulta economicamente svantaggiosa contribuirà a ridurre il gap con il resto dell'Unione Europea».

Planet Smart City

A riprova della criticità del settore, il fatto che in occasione del World Urban Forum di Un Habitat (programma delle Nazioni unite) ad Abu Dhabi dei giorni scorsi è stato costituito e si è riunito per la prima volta il Comitato scientifico internazionale di Planet Smart City, società leader globale nello smart social housing. Alla guida del Comitato Mohamed El Sioufi, professore di pianificazione urbana, che ha ricoperto per 20 anni il ruolo di senior advisor nell'ambito del Programma delle Nazioni Unite per gli Insediamenti Umani (Un Habitat). Planet Smart City si avvale inoltre della consulenza di Francesca Medda, direttrice Institute of Finance and Technology dell'University College of London, che ha una specializzazione in finanza digitale e impact investing. Al Comitato partecipa anche Francesca De Filippi, docente al Politecnico di Torino e Direttore del Research Center on Habitat in the Global South.

Il Comitato scientifico è stato presentato durante l'evento organizzato da Planet Smart City, "Luoghi che contano: come i quartieri a prezzi accessibili possono essere intelligenti e innovativi creando comunità che migliorano la qualità della vita dei residenti".

Creare abitazioni accessibili per tutti

Il Comitato Scientifico è stato costituito per indirizzare Planet Smart City verso la realizzazione di abitazioni intelligenti a prezzi accessibili che migliorano la qualità della vita dei singoli individui e delle comunità. Con l'obiettivo di allineare il business della società con la Nuova agenda urbana dell'Onu, l'esperienza dei membri del Comitato integrerà le diverse conoscenze del centro di competenza di Planet Smart City basato a Torino che impiega un team di architetti, esperti digitali, specialisti in innovazione ambientale e sociale.

«La missione di Planet Smart City è rivoluzionare il settore dell'affordable housing. Per farlo, nei prossimi tre anni, investiremo il 10% dei ricavi nella ricerca, il fulcro della nostra attività.

La domanda che arriva dal mercato è chiara: 1,6 miliardi di persone vivono in abitazioni inadeguate o sovraffollate e noi dobbiamo essere promotori di cambiamento – spiega Graziella Roccella, Planet Smart City Chief research & urban planning officer e coordinatrice del Comitato scientifico -. Gli esperti di fama mondiale che hanno accettato di partecipare al Comitato scientifico aiuteranno Planet Smart City ad adottare un nuovo approccio per realizzare appartamenti a prezzi accessibili in tutto il mondo. Case e servizi di alta qualità devono essere alla base di una vita di comunità più ricca, resiliente e intensa di quelle che abbiamo conosciuto finora». In linea con i piani di crescita comunicati dalla società, nel corso del forum di Abu Dhabi, Planet Smart City ha annunciato l'espansione dell'attività globale in India attraverso una partnership strategica per il gruppo.

(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "casa24 online", 13 febbraio 2020)

■ **Immobili: Scenari Immobiliari, nel 2019 servizi a 43 miliardi, +5%**

L'industria dei servizi immobiliari, nel 2019, ha registrato un fatturato nei cinque grandi Paesi europei superiore a 385 miliardi, con un aumento dell'1,2% su anno. A livello continentale questa industria pesa per oltre 480 miliardi. In Italia il settore nel 2019 ha raggiunto 43 miliardi, con un incremento di quasi il 5%. E' una crescita superiore a quella registrata nel mercato immobiliare che è stata del 3,9%.

Lo rileva Scenari Immobiliari, rilevando che la Germania si conferma il mercato più importante, la Spagna si muove sulla scia dell'Italia e il mercato francese rimane in una posizione intermedia, con un fatturato in contrazione. I mercati più produttivi per fatturato medio per occupato si confermano quello tedesco, con 273mila euro per addetto, e quello francese, con 257mila euro.

(Laura Cavestri, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Il Sole 24 Ore Radiocor Plus", 5 febbraio 2020)

Vendita e locazione

■ **Affitto, i criteri di ripartizione delle spese condominiali**

Le legge equo canone, legge 392/1978, disciplina il rapporto che intercorre tra locatore e conduttore. Questa normativa si affianca a quella codicistica e deroga a quest'ultima. Il tema che vogliamo approfondire è chi sia l'interlocutore dell'amministratore di condominio per l'onere di pagare le spese condominiali.

Quando il conduttore può votare in assemblea

E' noto che il conduttore ha diritto di esprimere il proprio voto nell'assemblea dell'edificio chiamata a decidere sulla gestione e sulle spese dei servizi comuni di riscaldamento e condizionamento mentre per le altre questioni ha solo la facoltà di presenziare ex articolo 10 legge equo canone

Le spese condominiali

Per quanto attiene alle spese condominiali, esse sono disciplinate dall'articolo 9 legge equo canone. Salvo che le parti non statuiscono diversamente «Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni».

Gli oneri condominiali dell'immobile condotto in locazione per la parte concernente l'ordinaria amministrazione ricadono interamente sul conduttore come dispone l'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, dal che discende il diritto del locatore che abbia provveduto al saldo delle somme dovute a questo titolo, alla ripetizione delle stesse dal conduttore inadempiente (Tribunale di Potenza, 09 giugno 2008).

Le modalità di pagamento delle spese

L'art. 5 legge equo canone dispone che «Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile».

Il diritto del locatore di chiedere le spese condominiali nasce dall'articolo 9 legge equo canone comma 3 sulla cui base «Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate».

Quando il conduttore può dirsi in mora

L'articolo 9, comma 3, della legge 27 luglio 1978, n. 392, la quale fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta, delimita entro il medesimo periodo il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di prendere visione dei documenti giustificativi; ne consegue che, non essendovi, in mancanza di questa istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora e non può, quindi, sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione (Tribunale di Monza, 10 luglio 2007).

In caso di mora, le spese sono richieste al locatore

Da ciò discende che l'amministratore di condominio non deve chiedere il pagamento delle spese di condominio al conduttore dell'unità abitativa bensì al locatore che rimane sempre condomino, come tale legittimato passivamente a detto onere economico. «<In relazione al pagamento delle spese accessorie e di riscaldamento di cui all'articolo 9 legge n. 392/1978, non sussiste alcun rapporto obbligatorio diretto tra l'amministrazione condominiale e i singoli conduttori delle unità immobiliari facenti parte dello stabile, rapporto che invece si instaura tra la predetta amministrazione ed il singolo condomino, il quale avrà a sua volta, ex articolo 9 citato, il diritto al rimborso nei confronti del proprio conduttore».

Risoluzione del contratto se il conduttore non paga

«L'inadempimento da parte del conduttore, qualora si versi in materia di locazioni ad uso abitativo e l'ammontare del debito superi le due mensilità di canone, può comportare, a sensi dell'articolo 5 legge n. 392/1978, la risoluzione del contratto. Quando invece il servizio causativo della spesa non è materialmente fruito dal conduttore, costui non sarà tenuto a rimborsare alcunché al locatore» (Tribunale Torino 14 febbraio 2007).

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 14 febbraio 2020)

■ Affitto, riparte il fondo per morosità incolpevole, 46 milioni alle Regioni

Con Decreto del 23 dicembre 2019 (GU Serie Generale n.31 del 7 febbraio 2020) il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha ripartito per l'annualità 2019 tra le Regioni la somma di 46.100.000 euro.

Con il provvedimento ministeriale si distribuiscono sul territorio le risorse di cui al fondo “inquilini morosi incolpevoli” - avente una dotazione complessiva, per il periodo 2014-2020, di 265 milioni di euro -, secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 5 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102.

La finalità del fondo è quella di fornire sostegno al reddito delle categorie sociali più deboli facilitandone il pagamento degli affitti e riducendo, al contempo, il fenomeno della morosità.

La definizione

Per "morosità incolpevole" si intende, in particolare, la "situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo in ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare, da ricondurre ad una delle seguenti cause:

- 1) perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- 2) cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- 3) cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- 4) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali".

La ripartizione delle risorse

Le risorse ripartite servono, quindi, ad aiutare i conduttori di immobili che, per intervenuta perdita o riduzione del reddito, non riescono più a pagare regolarmente il canone di locazione e rischiano di perdere la propria abitazione.

I requisiti

Per potere usufruire del contributo occorre essere titolare di un I.S.E.E. non superiore a 26 mila euro, essere destinatario di sfratto per morosità e avere un contratto di locazione regolarmente registrato. In tal caso, l'importo massimo di contributo concedibile, per sanare la morosità incolpevole, è stato prefissato nella soglia di 12 mila euro.

Infine, va precisato che la presenza all'interno del nucleo familiare di un componente ultrasettantenne o minore, o con invalidità accertata per almeno il 74%, o ancora in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale, costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo da parte del comune di riferimento.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 8 febbraio 2020)

■ Affitto «uso foresteria», quando è veramente legittimo

Il contratto di locazione a uso foresteria, per le sue particolarità, può adattarsi a diverse casistiche e specifiche esigenze delle parti.

Innanzitutto, con questa tipologia di contratto una società di capitali assume in locazione uno o più immobili ad uso abitativo in ragione di concederli ai propri dipendenti o collaboratori per uno specifico periodo di tempo.

Non è raro il caso di una società di costruzioni edili che riceva in commissione l'esecuzione di lavori in un luogo lontano dalla sua sede. Da questa circostanza può derivare il bisogno di trovare una sistemazione agli addetti ai lavori in loco, stante il periodo di tempo secondo cui saranno addetti a questi interventi.

In questi casi viene subito in considerazione la locazione in oggetto perché si configura quale soluzione migliore e più efficace: locazione di immobili vicino al cantiere, per uno specifico periodo.

Dal punto di vista giuridico vi sono alcune osservazioni da effettuare.

Chi gode del contratto non è chi lo ha stipulato: la società conduttrice è esclusivamente colei che risulta titolare dei diritti e degli obblighi nascenti dalla locazione, in primo luogo il versamento del canone.

Come sopra accennato, il locatario può essere solo un'impresa (anche non in forma societaria).

Infine, l'unità immobiliare può essere solo ad uso abitativo dei dipendenti dell'impresa, tant'è che nel medesimo contratto occorre indicare che l'unità viene concessa in locazione ad uso foresteria per destinazione abitativa del dipendente.

La normativa applicabile è quella civilistica, nello specifico in tema di locazione, nonché quella sulle locazioni di cui alla L. 09/12/1998, n. 431.

Ne consegue che i soggetti coinvolti hanno libertà di determinazione il quantum del canone e la durata del rapporto, al pari di autonomia di eventuali fissazioni di depositi cauzionali al momento della stipulazione.

Questo contratto presenta particolari agevolazioni fiscali, sia entrambe le parti: il locatore può ottenere una deduzione pari al 5% sul reddito imponibile ai fini IRPEF; il conduttore può effettuare la deduzione dei canoni e le spese di manutenzione dell'immobile dal reddito d'impresa prodotto per un periodo pari a tre anni.

Inoltre è considerato da applicarsi il regime di tassazione fissa agevolata rappresentato dalla cedolare secca ex art. 3 D.lgs 14/03/2011, n. 23 (si vedano ad esempio, CTP Milano, 17 aprile 2015, n. 3529 e CTP Reggio Emilia, 04 novembre 2014, n. 40).

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 6 febbraio 2020)

■ **Affitto, quando il proprietario può far visitare la casa con l'inquilino dentro**

Il proprietario-locatore che vuole vendere l'immobile locato può segnalarlo al conduttore per preannunciare la visita dell'immobile da parte di potenziali acquirenti.

L'obbligo di visita nel Codice civile

Si può asserire l'esistenza di un generico "obbligo di visita", a carico del conduttore, richiamando i generici doveri di diligenza (articolo 1175 Codice civile) e di correttezza (articolo 1375 Codice civile) che le parti sono tenute ad osservare per qualsivoglia tipologia contrattuale.

C'è tuttavia da replicare che non esiste alcuna disposizione normativa che riconosca, in capo al locatore, questo generico diritto di controllo o di visita dell'immobile locato. In assenza di una specifica clausola contrattuale perciò, il proprietario dell'immobile non può imporre al conduttore la visita di terzi interessati all'acquisto dell'immobile. Il conduttore, ricevuto il bene condotto in locazione, assume la qualità di detentore qualificato e può esercitare sullo stesso un controllo immediato, senza interferenze del locatore.

La pronuncia della Cassazione

La Suprema Corte non pare di questa idea in quanto asserisce che il locatore, nonostante nulla preveda in proposito il contratto, può far visitare la casa locata, con le modalità di cui agli usi localmente vigenti, per potere stipulare altro contratto di locazione, allo scadere di quello in corso, oppure per vendere la casa affittata (Cassazione 17 settembre 1981 n. 5147). Se il conduttore oppone ingiustificati rifiuti compie un inadempimento che può costituire causa di risoluzione del contratto.

A suffragio di quanto detto, la Cassazione evidenzia che il proprietario-locatore conserva il più ampio obbligo di vigilanza sull'immobile affittato in quanto la detenzione del conduttore non lo esime dal dovere di controllare – eventualmente mediante visite periodiche – l'efficienza del

fabbricato e provvedere ad eliminare quelle situazioni che ne possano compromettere le strutture (Cassazione 8 agosto 1987, n. 6791).

Se l'affittuario rifiuta la visita

Nel caso di previsione contrattuale, l'impedimento del diritto di visita si configura come inadempimento tale da poter legittimare la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno, ove il locatore ne fornisca la prova. Il danno, infatti, è intrinseco nell'inadempimento avvenuto poiché "l'impedimento dell'accesso del proprietario in un immobile dallo stesso destinato alla vendita è in sé idoneo a pregiudicare le trattative e la possibilità stessa dell'alienazione" (Cassazione 30 settembre 2015, n. 19543)

Il risarcimento danni

In merito ai danni può anche trattarsi di condanna generica: "La condanna generica al risarcimento presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso, in base ad un accertamento anche di probabilità o di verosimiglianza, mentre la prova dell'esistenza in concreto del danno, della sua reale entità e del rapporto causale è riservata alla fase successiva di determinazione e di liquidazione..." (Cassazione n. 6257 del 2002; Cassazione 30 settembre 2015, n. 19543)

(Anna Nicola, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 3 febbraio 2020)

Immobili e condominio

■ **Prevenzione incendi, ok alla regola sui condomini. Consigli per gli appartamenti**

È stata licenziata martedì 11 febbraio dal Comitato centrale tecnico scientifico per la prevenzione incendi (Ccts), la bozza di Regola tecnica verticale (Rtv) per i condomini di altezza (antincendio) superiore a 24 metri. La nuova norma sarà inglobata nel cosiddetto «Codice di prevenzione incendi», ossia nel Dm del 3 agosto 2015, riscritto di recente dal decreto dell'Interno del 18 ottobre (entrato in vigore lo scorso 1° novembre).

Ora il testo deve essere notificato in Commissione Ue, dove sarà trattenuto tre mesi (raddoppiabili nel caso dovessero emergere osservazioni da parte degli Stati membri), per poi "viaggiare" verso la "Gazzetta ufficiale".

Le modifiche

Rispetto alla bozza presentata a luglio 2019 in Ccts, il testo ha subito non poche modifiche. Alcune misure coinvolgono anche attività come, ad esempio, gli uffici e le attività commerciali che non superano i limiti di assoggettabilità ai controlli dei Vigili del Fuoco, eventualmente presenti negli edifici di civile abitazione rientranti nel campo di applicazione della norma.

A queste la Rtv riserva alcune prescrizioni. E qualche indicazione o consiglio (ma anche prescrizione negli edifici in cui si superano i 54 metri) travalica persino il confine (mai oltrepassato sinora) delle parti comuni, varcando la soglia degli appartamenti.

Le misure previste nella bozza di Rtv si fanno via via più severe con il crescere dell'altezza. Termine che fa riferimento - va ricordato - all'altezza antincendio, ossia alla massima quota dei piani dell'attività. Semplificando, con tale termine si intende, la massima distanza che intercorre tra il pavimento dell'ultimo piano (afferente al solaio che precede quello di copertura) e il piano da cui accedono i soccorsi e si verifica l'esodo degli occupanti (generalmente la strada).

Modificati i capitoli su reazione al fuoco ed esodo

Rispetto alla bozza presentata a luglio in Ccts, diventano più severe le prescrizioni che riguardano la reazione al fuoco. Per quote superiori a 54 metri, nelle vie di esodo e negli spazi

calmi devono essere utilizzati materiali almeno del gruppo GM1 di reazione al fuoco (nella versione precedente tale obbligo scattava superati gli 80 metri).

Sempre relativamente ai percorsi d'esodo e agli spazi calmi, per altezze inferiori bisogna impiegare materiali almeno del gruppo GM2. Sono ammessi materiali del gruppo GM3 solo nei percorsi d'esodo di edifici con massima quota dei piani fino a 54 metri se, rispetto a quanto previsto dalla Rto (Regola tecnica orizzontale), viene incrementato il livello di prestazione del sistema di rivelazione ed allarme.

Infine, solo gli appartamenti vengono esentati dal seguire i requisiti minimi di reazione al fuoco determinati mediante l'applicazione del Codice.

Sul fronte dell'esodo, diventa più stringente rispetto alla bozza iniziale l'obbligo di prevedere due vie d'esodo indipendenti. In particolare bisogna prevedere due vie di esodo indipendenti per piani posti a quote maggiori di 32 metri e inferiori a -5 metri.

La Rtv, inoltre, consente di omettere dalle verifiche delle condizioni di corridoio cieco la porzione di corridoio continua e finale avente caratteristiche di filtro e massima lunghezza omessa pari a 135 m.

Le norme non si limitano alle parti comuni

La regola tecnica non si ferma alle parti comuni degli edifici condominiali, ma detta anche misure ad hoc per le unità, diverse dagli appartamenti, destinate a piccole attività di tipo civile come gli studi professionali, gli uffici, le attività artigiane o commerciali.

Per esempio, per queste tipologie di attività incluse in edifici di altezza fino a 32 metri (per altezza si intende sempre la massima quota dei piani) viene prescritta l'installazione di estintori. Per quote superiori scatta la copertura con la rete di idranti. Per tali attività, inoltre, per quote superiori a 32 metri (e fino ad 80 metri) è prevista la segnalazione manuale d'incendio da parte degli occupanti.

E comunque, per la pronta estinzione e rivelazione di piccoli focolai domestici – recitano due note della Rtv - può essere consigliato agli occupanti degli appartamenti di avere a disposizione coperte antincendio e di installare rivelatori autonomi di fumo con avvisatore acustico. Inoltre negli appartamenti di edifici di tipo HE ed HF (cioè per edifici con massima quota dei piani superiore a 54 metri), dove non presente un impianto di rivelazione e allarme incendio (Irai), devono essere previsti rivelatori autonomi di fumo con avvisatore acustico.

Responsabilità a carico dell'amministratore di condominio

Riguardo alla gestione della sicurezza antincendio, la nuova Rtv - al pari dell'omologa norma prescrittiva (decreto del ministero dell'Interno del 25 gennaio 2019) - prevede, a carico dell'amministratore, una serie di compiti.

L'amministratore ha l'onere di adottare e verificare misure volte a prevenire l'insorgere di un incendio. Ad esempio, tocca all'amministratore verificare il corretto deposito di eventuali materiali combustibili, il mantenimento della disponibilità delle vie di esodo, la riduzione di sorgenti di innesco.

È responsabilità sempre dell'amministratore la valutazione del rischio incendio aggiuntivo o derivante da interferenze in occasione di lavori di manutenzione, così come la valutazione del rischio di incendio in caso di modifiche all'attività.

Come nel decreto del 25 gennaio 2019, anche nella Rtv del «Codice» si presta particolare attenzione alla pianificazione dell'emergenza, con l'obbligo di coordinamento nel caso vi siano più attività e diversi responsabili. «Qualora attività caratterizzate da promiscuità strutturale, impiantistica, o dei sistemi di vie di esodo – si legge nella Rtv - siano esercitate da responsabili dell'attività diversi, le pianificazioni d'emergenza delle singole attività devono tenere conto di eventuali interferenze o relazioni con le attività limitrofe».

La norma è facoltativa (per ora)

La nuova regola tecnica per la sicurezza antincendio dei condomini sarà facoltativa e alternativa alle norme prescrittive (Dm 25 gennaio 2019 e Dm 246 del 16 maggio 1987).

Il Codice, però, in incessante evoluzione, è destinato, col tempo a diventare cogente in tutti i suoi contenuti, almeno queste sono al momento le intenzioni espresse da parte dei massimi vertici del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, confermate anche dalla direzione imboccata con le regole approvate nell'ultimo anno.

(Mariagrazia Barletta, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 12 febbraio 2020)

Immobili e fisco

■ **Bonus facciate, il Mibact «corregge» le Entrate sulle zone**

La nebbia si va diradando sulla questione delle zone A e B, nelle quali deve trovarsi l'edificio per beneficiare del bonus facciate con la detrazione del 90% delle spese. Mentre passano i giorni (i pagamenti devono essere effettuati nel 2020) la circolare delle Entrate 2/E del 14 febbraio ha già chiarito molti aspetti importanti (...) ma rimane un aspetto centrale, legato all'ubicazione degli edifici su cui effettuare i lavori.

La legge 160/2019 parla infatti delle sole zone A e B indicate nel Dm 1444/68. Nel concreto, l'individuazione delle zone non sembra semplice, perché nei Piani di governo del territorio o nei Prgc (ma si tratta solo di due sigle tra molte) le denominazioni A e B non esistono più, sostituite a volte da "R" o "AC-R" o altre ancora, dove la lettera R di solito indica la destinazione residenziale di un'area o una zona di riqualificazione. Insomma, a poco a che fare con le zone da A a F indicate nel decreto del 1968 e avere un piano regolatore con la zonizzazione da A a F, a quanto risulta al Sole 24 Ore, sembra piuttosto raro.

Il Mibact, con la lettera del Capo di gabinetto Lorenzo Casini (prot. 4961 del 19 febbraio 2020) inviata a una serie di sindaci piemontesi, ha però spiegato che il decreto 1444/68 non imponeva ai Comuni «di applicare meccanicamente la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi previste. Il decreto, invece, identifica zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze tra gli edifici». Per ottenere il beneficio, quindi, basta «che gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal Dm 1444/68: un'informazione ricavabile proprio come quando le amministrazioni debbono applicare i limiti di densità edilizia (...)».

Quindi, prosegue il Mibact, «è evidente che nella maggior parte dei centri abitati per i cittadini non sarà necessario rivolgersi all'amministrazione locale per sapere in quale zona si trova l'immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazione dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali».

Anzi, il Mibact si spinge anche più in là, affermando che la certificazione urbanistica, che per la guida delle Entrate (e per la circolare 2/E, pagina 7) è indispensabile per l'assimilazione alle zone A e B della zona in cui sorge l'edificio, va richiesta solo nei casi «verosimilmente limitati, in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del Dm 1444/68 nel proprio territorio.

In tutte le altre ipotesi, infatti, la stessa guida non richiede specifici adempimenti e la ubicazione dell'immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può facilmente essere accertata dai soggetti interessati». Ogni comune interessato, su richiesta dei cittadini e dei condomini, dovrà quindi fare una ricognizione sul proprio territorio e individuare le «equipollenze» ed eventualmente rilasciare la certificazione urbanistica indicata dalle Entrate.

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 21 febbraio 2020)

■ **Ringhiere e tettoie sono «beni finiti»: Iva al 4% solo per gli edifici «Tupini»**

Per l'acquisto o la posa in opera di un corrimano e di una ringhiera da installare come una recinzione di balconi è possibile beneficiare dell'aliquota ridotta del 4% se questi beni vengono utilizzati per la costruzione di fabbricati con i requisiti della legge Tupini ovvero del 10% se vengono utilizzati per la realizzazione di edifici assimilati Tupini o per gli interventi di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia o urbanistica.

È questa la conseguenza della risposta dell'agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2020, n. 71, con la quale sono stati classificati questi beni tra quelli «finiti» e non tra le materie prime e semilavorate. Questo chiarimento è utile in questo periodo, anche per chi sta iniziando i lavori di rifacimento delle facciate esterne degli edifici, per i quali spetta la detrazione del 90% del costo sostenuto, che per le persone fisiche, ad esempio, è sempre comprensivo dell'Iva del 10%, che non può essere detratta.

Iva al 4% o 10%

Sono soggetti a Iva del 4% gli acquisti da parte dell'utilizzatore finale dei «beni finiti» per la costruzione di fabbricati (abitazioni, uffici e negozi) con i requisiti della legge Tupini (voce n. 24, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72). Se i «beni finiti» vengono utilizzati per la costruzione di edifici assimilati ai fabbricati Tupini, l'aliquota Iva è del 10% se l'acquirente è l'utilizzatore finale (voce n. 127 sexies, Parte III) e del 22% negli altri casi.

Infine, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, si applica l'aliquota Iva del 10% all'acquisto dei beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione dei suddetti interventi (voce n. 127 terdecies, Parte III).

Definizione di beni finiti

Non esiste un'elencazione tassativa dei «beni finiti» ai fini Iva. Per l'agenzia delle Entrate, i «beni finiti» sono quelli (diversi dalle materie prime e semilavorate) che «anche successivamente al loro impiego nella costruzione o nell'intervento di recupero non perdono la loro individualità, pur incorporandosi nell'immobile» (circolare 1/E/1994).

La specifica individualità e funzionalità del bene finito non viene meno, qualora esso concorra a realizzare la costruzione dell'opera. Il «bene finito», infatti, è tale in quanto, pur incorporandosi nella costruzione, è comunque riconoscibile e non perde le proprie caratteristiche, tanto da essere suscettibile di ripetute utilizzazioni (risoluzione 22/E/1998).

I nuovi beni finiti

Con la risposta n. 71 l'agenzia delle Entrate ha chiarito che possono considerarsi «beni finiti», anche le seguenti tipologie di beni:

- le ringhiere per i balconi, complete di ogni elemento (pilastrini, sistema di fissaggio, corrimano, ecc.);
- le recinzioni e, in particolare, della ringhiera per la recinzione completa di ogni elemento (pilastrini, sistema di fissaggio, corrimano ecc.);
- le tettoie per balconi e le terrazze che vengono montate sul pavimento e sulla facciata dell'edificio.

Ciò a patto che mantengano una propria individualità e autonomia funzionale, siano sostituibili in modo assolutamente autonomo dalla struttura della quale fanno parte, senza perdere le proprie caratteristiche, tanto da essere suscettibili di ripetute utilizzazioni, non solo in astratto. **(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 21 febbraio 2020)**

■ Sconto prima casa già goduto, stop sulla pertinenza da accorpare

Il contribuente già proprietario di un'abitazione e di un'autorimessa, acquistate con l'agevolazione prima casa, non può nuovamente avvalersi dell'agevolazione se acquista un'ulteriore autorimessa, attigua a quella già di sua proprietà, anche se si obbliga a unirle materialmente e a "fonderle" in Catasto originando un'unica unità immobiliare. È quanto afferma l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello 66 del 20 febbraio 2020.

Il tema affrontato è quello dell'acquisto con l'agevolazione prima casa di un'unità immobiliare destinata a essere accorpata ad altra unità immobiliare già di proprietà del medesimo contribuente e da lui acquistata con l'agevolazione prima casa.

La normativa in tema di agevolazione prima casa (la nota II-bis all'articolo 1, Tariffa parte prima annessa al Dpr 131/1986, testo unico dell'imposta di registro, prescrive che:

- non può avvalersi dell'agevolazione prima casa chi già sia proprietario di un'unità immobiliare acquistata avvalendosi di detto beneficio fiscale;
- l'agevolazione prima casa è utilizzabile per l'acquisto di un'abitazione e di una pertinenza appartenente a ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantina), C/6 (autorimessa) e C/7 (posto auto): in sostanza, è possibile acquistare con l'agevolazione prima casa un appartamento con cantina, autorimessa e posto auto, ma non è possibile acquistare con l'agevolazione prima casa un appartamento con due autorimesse (nel senso che il beneficio fiscale, in quest'ultima ipotesi, deve essere limitato all'acquisto dell'abitazione e di una sola autorimessa, mentre l'acquisto della seconda autorimessa deve essere sottoposto alla tassazione "ordinaria").

Quanto al tema dell'acquisto di una unità immobiliare, da accorpare (sia materialmente che il Catasto) ad altra unità immobiliare già di proprietà del contribuente, è pacifico da molti anni che l'agevolazione prima casa competa anche per detto nuovo acquisto. In tal senso vi sono numerose e univoche espressioni:

- sia nella prassi amministrativa (risoluzione 25/E-2005, circolare 38/E-2005, circolare 2/E-2014, risoluzione 154/E-2017);
- sia in giurisprudenza (Commissione tributaria centrale 4771/1989, 854/1992, 3747/1995, 1186/1996, 5387/1996; e Cassazione 563/1998, 5433/1998, 3735/1999, 4944/1999, 17580/2002, 24986/2006, 10981/2007, 4739/2008, 16364/2008, 16367/2008, 6613/2011, 8346/2016).

Ebbene, assai stupisce che nella risposta 66/2020 l'amministrazione (senza nulla argomentare sulla rilevanza del prospettato accorpamento tra il nuovo acquisto e la prepossidenza) neghi l'agevolazione nel caso dell'acquisto dell'autorimessa da accorpare ad altra autorimessa; e ciò, con l'argomentazione che la legge consente l'acquisto agevolato di una sola unità immobiliare di categoria C/6 (quindi, il ragionamento è che il contribuente, già proprietario di un'autorimessa, non ne potrebbe comprare un'altra con il medesimo beneficio fiscale).

Ma si tratta di un ragionamento che appare assai fallace: anche chi già è proprietario di un appartamento, acquistato con l'agevolazione prima casa, non ne può comprare un altro con la medesima agevolazione, a meno che, appunto, l'abitazione acquistata per ultima non venga accorpata a quella preposseduta. Pertanto, non si vede proprio che differenza vi sia, in caso di promessa di accorpamento, tra l'acquisto di un appartamento, posteriore a un precedente acquisto di appartamento (fattispecie pacificamente agevolata), e l'acquisto di un'autorimessa, posteriore a un precedente acquisto di autorimessa (fattispecie che la risposta 66/2020 non ammette appunto ad agevolazione)

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "N&T plus", 20 febbraio 2020)

■ **Bonus facciate, Italia divisa in due sul lessico delle aree ammesse**

Il cosiddetto bonus facciate presenta un punto critico in merito all'ubicazione dell'edificio ammesso al rimborso del 90% delle spese sostenute. Una problematica che accomuna le facciate esterne tanto degli edifici condominiali quanto di quelli con un unico proprietario. I riferimenti normativi generali sono la legge di Bilancio 2020, la circolare 2/E/2020 e il decreto ministeriale 1444/68.

Il problema si pone perché in regioni come la Lombardia, la Liguria e il Piemonte ci sono Comuni che non usano più, nei propri strumenti urbanistici, le definizioni zona A, B e C come invece, a titolo esemplificativo fa ancora oggi la Puglia, ma utilizzano nuovi termini. Come ambito storico, ambiti residenziali - con sigle da R1 a R4 - e ambiti di trasformazione.

Equivoci possibili

Definizioni che possono trarre in inganno anche un cattedratico di urbanistica da noi sentito per il quale - anche se guardando solo una legenda e non la relativa planimetria di un Comune lombardo - «è sicuramente zona omogenea A l'ambito storico ed è quasi sicuramente zona omogenea B l'ambito residenziale consolidato mentre non si evince se gli altri ambiti residenziali R2 e R3 e soprattutto gli ambiti di trasformazione abbiano i requisiti previsti dal Dm 1444/68 per essere considerati zona omogenea B oppure zona omogenea C.

La diversa opinione del Comune

Mentre a detta dell'ufficio tecnico del Comune in oggetto, all'interno dell'ambito residenziale, quello consolidato (R1) è invece assimilato all'area C e quindi escluso dal bonus? Dietro al parere del Comune - l'ente competente citato dalle Entrate per il rilascio della certificazione - c'è anche una delibera in cui ogni nuova definizione è stata ricondotta alle zone A, B e C.

Altra cosa è farsi domande sulla praticabilità di un'istanza di un cittadino che, a seguito di una relazione tecnica, riuscisse a provare al Comune che nella planimetria c'è un errore e che il proprio immobile soddisfa i requisiti dell'area B e ha diritto alla certificazione.

(Enrico Bronzo, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 18 febbraio 2020)

■ **Istruzioni per il “bonus facciate”: arriva la circolare dell'agenzia delle Entrate**

Con la legge di Bilancio 2020 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2019, sono indicati i presupposti normativi che disciplinano le misure di ordine economiche finalizzate a definire le entrate e le spese che dovranno essere sostenute dallo Stato. Il testo della legge si compone di due sezioni e di 19 articoli, di cui l'articolo 1 formato da 884 commi.

La previsione normativa

Nella Sezione 1 rubricata “Misure quantitative per la realizzazione degli obiettivi programmatici” l'articolo 1 comma 219 dispone che «per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento»

La definizione di recupero o restauro

Sul comma richiamato devono essere analizzati alcuni concetti indicati dalle normative di settore e dal codice civile. Il concetto di recupero o restauro è richiamato dall'articolo 3 lettera c del Dpr 380/2001 secondo il quale «gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con questi elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Questi interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi

costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio».

La facciata

Con riferimento al concetto di facciata, il legislatore la classifica nelle parti comuni richiamati nella fattispecie aperta dell'articolo 1117 Codice civile della novellata legge di Riforma la n. 220/2012, quale parte esterna del fabbricato. Attraverso i combinati disposti, il legislatore ha potuto qualificare le modalità e le parti oggetto di detrazione fiscale secondo i criteri della legge di bilancio.

Le zone territoriali di riferimento

Particolare attenzione deve essere posta per quanto riguarda le zone A e B che trovano collocazione nel decreto ministeriale numero 1444 del 2 aprile 1968 che definisce i limiti e le norme in materia urbanistica che devono essere recepite attraverso i Piani regolatori generali e valide su tutto il territorio nazionale. Il decreto ministeriale in questione alla luce della richiamata legge finanziaria contiene le definizioni delle zone territoriali omogenee A, B, C, D, E ed F:

- A) zone di particolare valore storico, artistico o ambientale o zone contenenti porzioni di aree di questo tipo qualora esse siano da considerarsi parte integrante;
- B) zone totalmente o parzialmente edificate diverse da A);
- C) zone destinate a nuovi complessi insediativi;
- D) zone destinate a impianti industriali e simili;
- E) zone destinate a usi agricoli, escluse le aree agricole in cui il frazionamento porterebbe a insediamenti da considerare zona C);
- F) zone destinate a ospitare attrezzature e impianti di interesse generale.

Il rifacimento della facciata

Con riferimento alle parti strutturali dell'edificio il comma 220 dispone che «nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, quando non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In queste ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n.63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90».

Il comma numero 221 conferma che «ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi».

La ripartizione del bonus

Inoltre, in relazione alla detrazione Irpef il comma 222 dispone che l'abbattimento tributario è ripartito in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

In ultimo il comma 77 stabilisce i criteri dello sconto in compensazione sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta.

I commi richiamati non hanno risolto alcune problematiche: principalmente cosa doveva intendersi per facciata relativamente al prospetto interno o esterno dell'edificio e quale Ente doveva certificare se l'edificio oggetto della riqualificazione energetica si trova nelle zone richiamate dal decreto ministeriale numero 1444 del 2 aprile 1968.

Le questioni in oggetto, nonché i requisiti per il riconoscimento della detrazione fiscale del 90% sono stati definiti attraverso gli ambiti soggettivi ed oggettivi di applicazione individuando i soggetti e gli interventi ammessi.

La circolare del 14 febbraio 2020

L'Agenzia delle Entrate con la circolare numero 2/E del 14 febbraio 2020 ha stabilito attraverso dei percorsi di interpretazione autentica i punti controversi.

La circolare conferma che la legge richiamata dispone «una detrazione dall'imposta lorda (di seguito anche "bonus facciate"), pari al 90 per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444».

Le spese da portare in detrazione

La circolare definisce inoltre che possono essere portate in detrazione fiscale le spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica) nonché gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Ai fini del "bonus facciate", sono indicati i "requisiti minimi" e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, quelli di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto 11 marzo 2008 delle trasmittanze termiche, nonché i criteri della detrazione spettante sia alle persone fisiche che alle persone giuridiche.

Con riferimento alle zone territoriali oggetto di dubbia lettura la circolare ha disposto che «la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi si trovino in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Le zone ricomprese

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate zone territoriali omogenee:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m³/m²».

Le zone escluse

Restano escluse dal "bonus facciate" le spese sostenute per interventi effettuati su edifici che si trovino, ad esempio, in zona C), o assimilate, vale a dire «le parti del territorio destinate a

nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)» o in zona D), o assimilate, vale a dire «parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati».

Il ruolo dell'amministratore

Sicuramente per gli adempimenti richiesti dall'articolo 1130 del codice civile l'amministratore deve acquisire tutte quelle competenze in materia fiscale la cui dimensione normativa richiede attenzione e sviluppo di un percorso specializzato tra una professionalità poco definita ed una competenza i cui obblighi non sono economicamente definiti dal mercato.

(Roberto Bonasia, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 febbraio 2020)

■ **Risparmio energetico obbligatorio con burocrazia**

Per il bonus facciate serve la comunicazione all'Enea nella sua forma più complessa ma anche una serie di requisiti legati ai lavori di risparmio energetico.

Il contribuente, anche se impresa, società o professionista, che nel 2020 effettua sulle facciate esterne di edifici di qualsiasi categoria catastale (non necessariamente abitazioni), «interventi influenti dal punto di vista termico» o su più del 10% dell'intonaco, può beneficiare della nuova detrazione Irpef o Ires, cosiddetto «bonus facciate» del 90% (al posto del 65% dell'«ecobonus») ma solo se effettua tutti gli adempimenti previsti per l'«ecobonus». Quali, appunto, l'acquisizione dell'asseverazione del tecnico abilitato e dell'Ape, oltre che l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della scheda descrittiva degli interventi realizzati. Sono questi alcuni dei chiarimenti contenuti nella circolare dell'agenzia delle Entrate del 14 febbraio 2020, n. 2/E.

Il bonus spetta anche per la «sola pulitura o tinteggiatura esterna», quindi, anche per la manutenzione ordinaria. Se però i lavori di rifacimento della facciata non sono relativi alla sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma riguardano «interventi influenti dal punto di vista termico» (per esempio perché variano la trasmittanza termica), oppure interessano più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio» (con pareti verticali, pavimenti, tetti e infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno, ci sono requisiti speciali da soddisfare:

- quelli relativi all'Ape (attestato di prestazione energetica) del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (cosiddetto decreto «requisiti minimi»);
- quelli dei valori di trasmittanza termica, previsti dalla tabella 2 dell'allegato B al Dm 11 marzo 2008, come modificato dal Dm 26 gennaio 2010.

In questi casi si rende necessaria l'installazione di un «cappotto termico», le cui spese, sostenute nel 2020, sono detraibili al 90%, applicando il bonus facciate.

Anche se la norma istitutiva del bonus facciate non lo prevede (in quanto richiede solo il rispetto dei due decreti), secondo le Entrate il contribuente che effettua «interventi influenti dal punto di vista termico» o su più del 10% dell'intonaco, deve effettuare gli stessi adempimenti previsti per l'«ecobonus» (articoli 4 e 7 del decreto 19 febbraio 2007). Pertanto deve:

- acquisire e conservare l'asseverazione di un tecnico abilitato (ingegneri, architetti, geometri, eccetera) che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti (può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto);
- acquisire e conservare l'Ape da un tecnico non coinvolto nei lavori;

- inviare all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori (<https://detrazionifiscali.enea.it>), la scheda descrittiva degli interventi realizzati.

La mancata effettuazione di questi adempimenti non consente la fruizione del bonus facciate. (Luca De Stefani, *Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 16 febbraio 2020*)

■ **Affitti brevi Airbnb, l'aliquota Iva per l'host è il 22%**

Con la recente sentenza C-390/18, è stato chiarito che l'attività posta in essere da Airbnb appartiene alla categoria dei servizi svolti dalle società dell'informazione, con la conseguente applicazione della Direttiva E-Commerce n. 2000/31.

In attesa di conoscere la posizione della Cgue anche in relazione alla questione pregiudiziale sollevata dal Consiglio di Stato lo scorso settembre (...), la Sentenza in esame riesce a dissipare, seppur incidentalmente, i dubbi sorti in relazione alla qualificazione, ai fini Iva, dei servizi prestati dalla piattaforma.

Servizio a distanza per via elettronica

I Giudici, infatti, nel ricomprendere l'attività svolta da Airbnb nell'alveo dei “servizi della società dell'informazione”, definiscono la prestazione resa dal portale come “un servizio fornito a distanza e per via elettronica”.

La posizione dell'agenzia delle Entrate

Allo stato attuale, le prestazioni di servizio svolte dalle piattaforme, in base alle indicazioni contenute nel Working Paper n. 878/2015, sarebbero assimilabili alle intermediazioni (posizione ripresa e condivisa altresì dall'Agenzia delle Entrate nella consulenza giuridica n.954/39/16).

Tuttavia, già da tempo era emerso il differente approccio implementato da Airbnb che, al contrario, qualifica i propri servizi alla stregua dei servizi elettronici (Il Sole 24 Ore del 24 novembre 2017).

D'altronde, la circostanza che tali servizi, laddove resi in modalità automatizzata e con un limitato intervento umano (come accade sulla piattaforma Airbnb) potessero essere considerati servizi elettronici, era già stata presa in considerazione dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate in occasione dell'Audizione del 26 luglio 2016 sul progetto di legge AC3564.

Servizi di tipo B2C

La questione è rilevante dacché, nella maggior parte dei casi, i servizi in questione sono di tipo B2C, e, pertanto, in base alla loro diversa qualificazione ai fini Iva, trovano applicazione le regole di individuazione del luogo di svolgimento della prestazione.

Il contrasto

Se i servizi in esame si qualificano come “servizi prestati per via elettronica”, si applica l'articolo 58 della Direttiva Iva e, pertanto, il luogo rilevante della prestazione sarebbe quello in cui il destinatario è stabilito, ha una dipendenza permanente o risiede abitualmente, quindi, per l'Italia, l'aliquota Iva applicabile sarebbe quella ordinaria del 22 per cento.

Diversamente, se i servizi in questione fossero classificati come servizi di intermediazione, allora, ai sensi dell'articolo 46 della Direttiva Iva, il luogo della prestazione coinciderebbe, con quello dell'operazione sottostante, che, nel caso della fornitura di alloggi, coincide con il luogo in cui è ubicato l'immobile.

Gli effetti della sentenza

Ora, con la recente sentenza C-390/18 la questione sembra essere giunta ad una (temporanea) soluzione dacché, la Corte, ancorché chiamata ad esprimersi sulla contestazione

di esercizio abusivo dell'attività di agente immobiliare da parte di Airbnb, appare maggiormente orientata sulla natura elettronica di tali servizi.

(Calogero Vecchio e Davide Pellegrini, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 febbraio 2020)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 17 febbraio 2020, n. 3852

Tre principi per la rivendica delle parti comuni dell'edificio

Tra le cause condominiali di maggiore rilievo e impatto, ci sono quelle che riguardano la configurazione di parte parte comune o meno, di una parte del cortile o della strada di accesso ai fabbricati. Una recente Ordinanza della Corte di Cassazione – la numero 3852 del 17 febbraio 2020 - enuncia tre principi di diritto fondamentali, quando si è in presenza di un'azione di rivendica, formulata, in termini di domanda riconvenzionale, contro il condominio e/o i singoli condòmini.

Primo principio: il titolo contrario

L'individuazione delle parti comuni operata dall'articolo 1117 codice civile – nel caso trattato dai giudici di legittimità, si discuteva di cortili e area scoperta tra i corpi di fabbricato (per luce e aria agli ambienti circostanti, oltre che destinata a spazio verde e parcheggio) - genera una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, la quale è superabile solo con specifici atti o documenti.

Anzi, l'unico modo per vincere questa presunzione è quello di offrire un titolo contrario e diretto, possibilmente contestualizzato all'epoca di formazione (o meglio, costituzione) del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (in punto, Cassazione civile, Sezioni Unite, 07/07/1993 n. 7449).

Secondo principio: la trascrizione

La comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate dall'articolo 1117 codice civile sorge nel momento in cui più soggetti diventano proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

Per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva – i quali comprendono pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni – la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (Cassazione civile del 09/12/1974, n. 4119). Quanto a questo ultimo aspetto, è stato pure argomentato che la questione relativa alla mancata trascrizione di una clausola del regolamento di condominio - contenente limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, ed alla conseguente inopponibilità di questi limiti ai terzi acquirenti - non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto, quanto di un'eccezione in senso lato, sicché il suo rilievo non è subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata (Cassazione Civile, Sezione 2, Sentenza 19-03-2018, n. 6769)

Terzo principio: effetti della presunzione legale

La "presunzione legale" di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio

si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune, sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo del bene, sulla base di una valutazione da compiere nel momento in cui ha luogo la formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali.

In quanto tale, la predetta "presunzione legale" dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta "probatio diabolica", la prova del diavolo, quella impossibile.

In altre parole, ai condòmini che agiscono in rivendica di parti comuni riconducibili all'articolo 1117 codice civile basta dimostrare la rispettiva proprietà esclusiva nell'ambito del condominio per provare anche la comproprietà di quei beni che questa norma contempla.

(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 20 febbraio 2020)

■ Corte di Appello di L'Aquila - Sentenza n. 1338/2019

Quando la terrazza del condominio diventa «aggettante»

In tema di condominio, i balconi aggettanti, che sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un "prolungamento" dell'appartamento dal quale pretendono e rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

I balconi, in effetti, non fungono da copertura del piano inferiore in quanto, dal punto di vista strutturale, sono del tutto autonomi rispetto agli altri piani, poiché possono sussistere indipendentemente dall'esistenza di altri balconi nel piano sottostante o sovrastante; e, per tale ragione, le spese per la relativa manutenzione ed il ripristino della parte aggettante spetta al proprietario esclusivo del balcone.

Il riparto tradizionale

Per contro, le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione delle terrazze, anche a livello, equiparate ai lastrici solari, sono disciplinate dall'art. 1126 Codice civile.

La norma prevede la ripartizione in ragione di un terzo, a carico del condòmino che ne abbia l'uso esclusivo, restando gli altri due terzi della stessa spesa a carico dei proprietari dei piani o porzioni di piano sottostanti, ai quali il lastrico o la terrazza servano da copertura, escludendo dalla partecipazione ai costi in questione i residui condòmini dello stabile non coinvolti nella funzione di copertura.

Ma che succede se la terrazza a livello, in parte, sporge dalla facciata integrando, per tale porzione, una fattispecie di balcone aggettante (con fioriere e altro)?

A tale domanda, risponde la Corte di Appello di L'Aquila (con sentenza n. 1338 del 2019), la quale - confermando la statuizione di primo grado (oggetto di impugnazione) - declina le spese della parte aggettante del terrazzo riconducendole ad un criterio misto.

La sentenza

In particolare la Corte d'appello afferma: «Ora se è vero che il parapetto – fioriere farebbe materialmente parte della zona aggettante del terrazzo con conseguente esclusione delle spese che lo riguarderebbero, non va trascurato che laddove tale oggetto non fosse stato realizzato, in ogni caso di un parapetto (ovviamente arretrato) il terrazzo a livello avrebbe dovuto essere dotato. Di fronte a tale impasse soccorre, a parere del decidente, l'applicazione analogica del principio di proporzionalità nell'uso del bene condominiale da parte di ciascun condòmino stabilito dall'articolo 1126 codice civile, tra le spese di rifacimento del terrazzo il 50% di tali esborsi relativi al parapetto, rimanendo al 50% a carico del condòmino opposto (il proprietario della terrazza) proprietario dello steso».

Criterio misto

In altri termini, secondo i giudici abruzzese, le spese di manutenzione del parapetto della terrazza a livello che sporge dalla facciata (cosiddetto cornicione) non va ricondotto all'articolo

1126 codice civile, bensì a un criterio misto: il 50% secondo la previsione di cui all'articolo 1123, comma 2, codice civile in capo al Condominio («Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne»), mentre la restante parte, in via esclusiva, in capo al condòmino, proprietario de terrazzo.

(Rosario Dolce, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 10 febbraio 2020)

Immobili: fisco

■ Commissione Regionale Lombardia – Sentenza 252/18/2020

La perizia di parte ribalta la rettifica basata sull'Omi

La perizia di parte consente di superare la rettifica delle imposte ipocatastali operata dall'amministrazione finanziaria sulla base dei valori Omi. È quanto emerge dalla sentenza 252/18/2020 della Ctr Lombardia.

La vicenda

Il caso esaminato, deciso in senso concorde e favorevole alle due società ricorrenti da parte dei giudici tributari di primo e secondo grado concerneva l'impugnazione di un avviso di liquidazione con cui l'agenzia delle Entrate recuperava maggiori imposte ipotecarie e catastali in virtù di una revisione del valore dell'immobile oggetto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita era avvenuta in forza di due perizie di stima effettuate dal venditore e dal compratore e ai fini della rettifica l'Ufficio aveva utilizzato lo stesso metodo adottato dai periti delle parti private (metodo dei flussi di cassa attualizzati), il quale determina il valore di mercato dell'immobile oggetto di locazione sommando i futuri redditi netti derivanti dall'affitto e attualizzati al momento della stima, ma con diversi tassi di capitalizzazione ed attualizzazione.

La controversia

I primi giudici (sentenza 5128/2018) decidevano di annullare l'avviso di liquidazione sottolineando la generalità e l'astrattezza che caratterizza la stima di valore ricavata dalle quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi); secondo la Ctp tali valutazioni trascurano le caratteristiche proprie del bene incidendo sul concreto valore di mercato ed esasperano gli aspetti presuntivi del metodo cash flow adottato nella fattispecie esaminata.

Apparivano, invece, agli interpreti maggiormente attendibili le perizie delle parti private in quanto fondate in modo concreto sul valore di mercato di immobili commerciali di medesime caratteristiche nello stesso contesto urbano. Si appellava l'Ufficio difendendo la liceità del proprio operato in quanto i valori Omi si riferivano alla medesima area urbanistica e il tasso di capitalizzazione applicato era lo stesso di quello indicato dai periti di parte. Tale decisum veniva confermato dai giudici d'appello i quali rimarcano, sul piano probatorio, il maggior grado di attendibilità delle perizie prodotte rispetto ai listini Omi in quanto provenienti da soggetti terzi e indipendenti rispetto alle parti contraenti e redatte, da un punto di vista temporale, prima della stipula della compravendita. D'altra parte, concludono e chiosano i giudici regionali, le quotazioni Omi «non costituiscono tipica fonte di prova ma strumento di ausilio e di comune esperienza, sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima» (Cassazione, sentenza 21569/2016). Non vi era motivo, secondo i giudici, per negare alle parti private la possibilità di offrire una prova contraria che, nel caso esaminato, risultava offerta attraverso le perizie di stima.

I precedenti

I giudici tributari ambrosiani si erano già espressi nello stesso senso della pronuncia in commento e per fattispecie similari. Fra le tante, la stessa Ctr Lombardia con la sentenza n. 3406/2019 del 5 settembre 2019 ha affermato che le stime dell'Omi sono meri valori presuntivi ed indiziari inidonei da soli a determinare un maggior valore; pertanto, la ripresa

fiscale caratterizzata dalla rideterminazione del valore di immobili compravenduti e fondata esclusivamente su tali stime è illegittima se non integrata da ulteriori elementi probatori al fine di poter essere considerate ragionevolmente attendibili; ciò, a maggior ragione, laddove le parti contraenti producano fonti documentali che evidenziavano uno stato di fatiscenza dell'immobile compravenduto.

Un'indicazione in tal senso, sotto forma di avvertenza, è contenuta finanche sul sito dell'agenzia delle Entrate nell'apposita sezione banche dati/quotazioni immobiliari in cui viene precisato che «nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni Omi non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli».

(Massimo Romeo, Il Sole24ORE, Estratto da "N&T plus", 20 febbraio 2020)

Immobili: edilizia e normative

■ **Consiglio di Stato – II Sezione - Sentenza 7 febbraio 2020, n. 984**

Il pergolato non va confuso con la tettoia

A volte è estremamente difficile fornire una definizione ben precisa delle opere e, conseguentemente, diventa altrettanto complicato stabilire quale sia il titolo edilizio necessario ad assentire le opere. Nel caso in esame si tratta di tracciare la linea di demarcazione tra il pergolato (rientrante nell'edilizia libera) e la tettoia (che richiede il permesso di costruire).

Il caso in esame

Il Comune di Napoli rigetta la richiesta di accertamento di conformità, ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, ordinando la demolizione d'ufficio delle opere realizzate abusivamente. In particolare, viene contestata la realizzazione di un tetto, nonché di un pergolato in legno. Il provvedimento di rigetto viene impugnato dai proprietari senza alcun risultato; il TAR Napoli (Sez. IV) con la sent. 7 novembre 2008, n. 19335, respinge il ricorso. Il proprietario, per evitare la demolizione, gioca il tutto per tutto e propone appello.

Le ragioni del diniego

L'intervento oggetto di sanatoria, ricadente in "zona A - centro storico" soggetta a vincolo ex D.Lgs. 42/2004, prevedeva la demolizione della falda esistente e la costruzione di una nuova struttura a falde con diversa inclinazione. L'intervento risultava in contrasto con le norme di piano che vietavano di modificare le quote di gronda salvo il caso di recupero di assetti preesistenti residui.

Il Comune rigetta l'istanza di sanatoria in quanto l'opera, realizzata in assenza del preventivo titolo abilitativo, risultava difforme dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione. Le opere per le quali viene chiesta la sanatoria, realizzate sul terrazzo di copertura in sostituzione di un precedente sottotetto, vengono definite dalla proprietà come "pergolato in legno"; in realtà si tratta della realizzazione di una tettoia con palizzata di legno e tegole con modifica delle quote di gronda del preesistente manufatto. Il consulente tecnico di parte, nella propria perizia giurata, asserisce che le opere hanno comportato "l'aumento dell'altezza di gronda" e che "la falda della tettoia ... è leggermente differente da quella esistente per la sola altezza di gronda". In sostanza la perizia "fotografa" l'esistenza dell'abuso.

Necessario il PdC

Il giudice amministrativo sottolinea che l'opera, comportando un innalzamento della linea di gronda, aveva determinato un aumento della volumetria; di conseguenza, le opere avrebbero dovuto essere preventivamente assentite mediante un permesso di costruire. In mancanza del preventivo ottenimento del PdC, i lavori dovevano essere ritenuti illegittimi e, come tali, soggetti alla sanzione demolitoria. Eventuali vizi procedurali non potevano incidere sulla legittimità del provvedimento demolitorio.

Respinto anche l'appello

Il Consiglio di Stato (Sez. II, sent. 7 febbraio 2020 n. 984) ritiene che le ragioni dell'amministrazione siano fondate e che, conseguentemente, l'appello debba essere respinto. L'opera non può essere oggetto di sanatoria in quanto realizzata in contrasto con le disposizioni vincolistiche del centro storico che vietavano tassativamente l'innalzamento della quota di gronda del tetto.

Cosa si intende per "pergolato"

La realizzazione di un pergolato, di norma, non richiede il preventivo rilascio di un titolo edilizio in quanto, per sua natura, esso consiste in una struttura aperta su almeno tre lati nonché nella parte superiore. In sostanza, il pergolato consiste in una struttura leggera che non comporta aumento di volumetria o superficie utile, che funge da sostegno per piante rampicanti o per teli, il quale realizza in tal modo una ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni, destinata ad un uso del tutto momentaneo. Nel caso in esame non abbiamo nulla di tutto questo. Il proprietario, infatti, aveva realizzato una struttura coperta nella parte superiore, non facilmente amovibile, più simile ad una tettoia che ad un pergolato (Cons. Stato, Sez. VI, sent. 25 gennaio 2017, n. 306). Le opere, inoltre, non hanno portato alla ricostruzione/ripristino di un manufatto preesistente (operazione, questa, del tutto legittima) bensì alla realizzazione ex novo di una nuova opera realizzata in contrasto con le norme di piano.

Non serve l'autorizzazione paesaggistica

Il Consiglio di Stato rileva che, nel caso in esame, il diniego di rilascio della concessione di costruzione in sanatoria, è possibile solo a condizione che sia riscontrabile la cosiddetta "doppia conformità". Mancando questo elemento a seguito del contrasto tra le opere realizzate e la normativa vigente, il provvedimento di diniego non richiede una specifica motivazione né la necessità di acquisire il parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Sotto questo profilo, anche eventuali vizi procedurali (come, per esempio, la mancata comunicazione di avvio del procedimento), sono irrilevanti.

Manutenzione straordinaria?

Le opere potrebbero essere considerate come interventi di manutenzione straordinaria? Secondo il giudice d'appello, questa possibilità è preclusa. Le opere di manutenzione straordinaria, infatti, sono caratterizzate dalla presenza di due elementi concomitanti (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 13 giugno 2013, n. 3270):

- a) l'elemento funzionale, per cui i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio;
- b) l'elemento strutturale, per cui è vietata la modifica dei volumi, delle superfici e delle destinazioni.

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 18 febbraio 2020)

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 10 febbraio 2020, n. 3043

Le distanze si fanno valere se c'è «fronteggiamento» tra gli edifici

Le distanze cui far riferimento sono quelle vigenti al momento dell'intervento edilizio o quelle preesistenti a seconda che si tratti di una costruzione nuova o di ristrutturazione. Lo afferma la Corte di cassazione con ordinanza n. 3043 del 10 febbraio 2020 (relatore Sabato).

La lite è attivata dai titolari di uno stabile che decidono di chiamare in causa i proprietari di una stalla a piano terra, con abitazione al primo piano, posta a circa sessanta centimetri dal loro fabbricato e con confine a metà della distanza.

La ricostruzione dell'edificio

L'immobile, lamentano, era stato demolito e poi ricostruito con diversa conformazione, oggetto sì di concessione edilizia ma non rispettoso né della distanza di dieci metri dal frontistante né di quella di cinque metri dal confine fissata dal piano regolatore.

La costruzione, inoltre, aveva aperto vedute e sporti, sollevato il piano di campagna con infiltrazioni e ristretto il sedime di un passaggio acquistato dagli attori per usucapione. Domanda accolta dal tribunale che condanna i convenuti all'arretramento a distanza legale dell'edificio, all'eliminazione di vedute e sporti irregolari, al ripristino del passaggio usucapito e al risarcimento dei danni.

L'arretramento

Contro la pronuncia, però, arriva sia l'appello dei soccombenti che quello, incidentale, con cui gli attori chiedono l'arretramento anche per la parte di edificio residenziale. Accolta la richiesta principale, viene ridotto il risarcimento e rigettata la pretesa di accertamento di acquisto per usucapione del diritto di passaggio.

Andava applicata, scrive la Corte di appello, la distanza di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Di qui, il ricorso per Cassazione: nella fattispecie, si rileva, le pareti non erano antistanti ma divergenti. E comunque, doveva tenersi conto che le distanze previste dall'articolo 873 del Codice civile sono tese ad evitare intercapedini dannose o nocive.

Tesi bocciata. Intanto, ricorda la Corte di legittimità, c'è frontistanza quando gli edifici, da bande opposte rispetto alla linea di confine, hanno rispettive facciate che si fronteggiano almeno per un segmento così che, ipotizzandone l'avanzamento lineare e non radiale (come accade per le vedute) si incontrino almeno in quel punto.

Di conseguenza, ove non esista possibilità di fronteggiamento, non vi saranno violazioni delle norme sulle distanze.

La distanza minima ha valore assoluto

A ogni modo, prosegue, la distanza minima di dieci metri tra le costruzioni ha natura assoluta e va rispettata a prescindere dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle loro pareti purché vi sia almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o ambedue le facciate le faccia incontrare anche solo per quel segmento (Cassazione n. 24076/2018).

Ecco che, se nella fattispecie era prospettabile il fronteggiamento, poteva ravvisarsi anche, pur limitatamente, un'intercapedine. Infondato, e inammissibile, anche l'altro motivo di ricorso inerente la supposta violazione delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore e l'erroneo vaglio operato dalla Corte di appello che "chiedeva" il rispetto da parte del nuovo organismo edilizio delle distanze vigenti al momento della sostituzione edilizia invocando per il basso fabbricato (meno alto del precedente ma in identica distanza dal confine) l'applicazione della distanza preesistente.

Le Sezioni unite

Risolutivo, sul punto, è l'intervento con cui le Sezioni Unite di cassazione hanno distinto – con pronuncia n. 21578/2011 – i casi in cui le opere edilizie sono qualificabili come semplici ristrutturazioni (modifiche esclusivamente interne che abbiano interessato un edificio di cui sussistano e restino inalterate le componenti essenziali, quali muri perimetrali, strutture orizzontali, copertura), come ricostruzioni (quando, per evento naturale o volontaria demolizione, vengono meno le componenti essenziali della struttura preesistente e l'intervento si traduca nel loro esatto ripristino senza variazioni delle originarie dimensioni dell'edificio e senza aumenti di volumetria) o, infine, accertati gli aumenti, possano dirsi nuove costruzioni assoggettate alla vigente disciplina in tema di distanze.

Una distinzione importante, dunque, da cui dipenderà la disciplina sulle distanze applicabile posto che, ove il giudice del merito, cui è rimessa la valutazione insindacabile in cassazione, ritenga che, viste le modifiche, si sia di fronte a un nuovo organismo edilizio, ad imporsi sarà il regime delle distanze vigente al momento della nuova edificazione (Cassazione n. 15041/2018).

E allora, essendosi la Corte di appello attenuta al criterio indicato, il collegio di legittimità, cui è vietato riesaminare i fatti, non poteva che respingere il motivo limitandosi a sollecitare, con

rinvio, una nuova valutazione sull'unico aspetto poco cristallino: l'idoneità della soletta di copertura del basso manufatto a fungere, assenti ringhiere o parapetti di protezione, da veduta regolata dalle relative norme sulle distanze. Ineccepibile, perciò, il rigetto del ricorso con rimando al merito per un rinnovato esame del nodo ancora irrisolto.

(Selene Pascasi, *Il Sole24ORE* – Estratto da “*Quotidiano del Condominio*” 14 febbraio 2020)

Immobili: vendita e locazione

■ Tribunale di Milano – Sezione XIII Civile - Sentenza 11 dicembre 2019, n. 11563 **Locazione con patto di futura vendita: se moroso, l'inquilino perde i canoni versati**

Il contratto di locazione con patto di futura vendita o il contratto di rent to buy di cui all'articolo 23 del Decreto Legge 133 del 2014 si risolvono per morosità - salvo diversa pattuizione - con integrale perdita dei canoni/corrispettivo versati dall'inquilino/promissario acquirente.

Gli eredi del locatore/promittente venditore, peraltro, subentrano nel contratto automaticamente per effetto del decesso del precedente proprietario/locatore ed hanno diritto di esigere il pagamento degli affitti e delle spese. Tanto più che l'accettazione dell'eredità può essere determinata da fatti concludenti a norma dell'articolo 476 del Codice Civile, tra cui la riscossione dei canoni. La voltura presso l'Agenzia delle Entrate (dove si è registrato il contratto), con indicazione dei nominativi degli eredi, non ha invece alcun effetto sulla validità del contratto.

Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano, 13^a sezione civile 11563 del 2019, pubblicata il 12 dicembre 2019.

La fattispecie in esame

Con atto di intimazione di sfratto per morosità le proprietarie di un immobile (avuto in eredità), citavano in giudizio per la convalida l'inquilino/promissario acquirente, evidenziando che - a seguito di contratto di locazione con patto di futura vendita o rent to buy (ritenuti sostanzialmente equivalenti dal Tribunale milanese) - la loro madre, (poi deceduta), aveva concesso in locazione ad uso abitativo un immobile sito nell'hinterland milanese. Le figlie erano subentrate nel contratto di locazione in essere, senonchè il conduttore dal mese di gennaio 2018 si era reso moroso nel pagamento del canone e delle spese condominiali per un importo rilevante.

L'inquilino/promissario acquirente, ha eccepito in giudizio la carenza di legittimazione attiva delle intimanti, che non avrebbero dato prova dell'accettazione dell'eredità e della conseguente voltura del contratto presso la competente Agenzia delle Entrate. Non solo. Le chiamate all'eredità non avrebbero collaborato per la stipula del contratto di compravendita cui era funzionale la locazione. Dal che il conduttore si sarebbe determinato a non pagare gli affitti/corrispettivo. In tale contesto l'inquilino/promissario acquirente chiedeva - tenuto conto che il contratto di locazione prevede un vincolo di futura vendita - la risoluzione del contratto per inadempimento del proprietario e la condanna alla restituzione della parte di canoni imputata al corrispettivo della vendita, oltre al risarcimento dei danni.

Le ragioni del Tribunale

Il Tribunale di Milano ha dato ragione alle locatrici, posto che il decesso del locatore non configura la fattispecie di cessione del contratto a favore dell'erede, (come pretenderebbe l'inquilino), ma solo il suo subentro in qualità di soggetto che si sostituisce nei diritti patrimoniali del defunto. In questo senso, anche la pronuncia della Cassazione 1811/1989, secondo cui «La morte del locatore comporta solo una modificazione soggettiva del rapporto di locazione con il subentro degli eredi nella posizione del locatore e nei suoi obblighi e con il

corrispettivo dovere del conduttore di adempiere l'obbligazione relativa al pagamento del canone nei confronti degli eredi divenuti titolari della locazione».

Il contratto del caso esaminato

Tra le parti è stato sottoscritto nel novembre 2015 un contratto di locazione con patto di futura vendita o rent to buy, senza distinguere tra canoni e corrispettivo dell'acquisto. Nel "contratto di locazione con patto di futura vendita" sottoscritto nel novembre 2015 è inserito il patto 2, per il quale: «Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone e spese accessorie costituirà motivo di decadenza del patto di futura vendita». Nell'ambito dei poteri di autonomia contrattuale (articolo 1322 Codice civile), le parti hanno, dunque, stabilito che il patto di futura vendita fosse risolutivamente condizionato al mancato pagamento integrale del corrispettivo della locazione. Trattasi di condizione risolutiva del tutto valida ed efficace.

In questo contesto, le locatrici/promittenti venditrici hanno presentato la dichiarazione di successione a seguito del decesso della madre e l'inquilino ha continuato a versare regolarmente il canone/corrispettivo alle eredi sino al gennaio 2018.

La decisione

Ne consegue che: a) nessuna rilevanza può essere attribuita alla mancata voltura del contratto all'Agenzia dell'Entrate da parte delle eredi, (da qualificarsi quale mero adempimento fiscale); b) la circostanza, secondo cui le intimanti non avrebbero adeguatamente provato di essere le reali proprietarie dell'immobile rifiutandosi di fornire la documentazione richiesta, non giustifica la sospensione del pagamento del corrispettivo a norma dell'articolo 1460 del Codice civile.

Circa l'applicazione dell'articolo 1460 Codice civile alla locazione - seppure relativamente ai vizi del bene locato - la Cassazione ha chiarito che «in tema di inadempimento contrattuale vale la regola di cui all'articolo 1460 codice civile, che si fonda su due presupposti: l'esistenza dell'inadempimento anche dell'altra parte e la proporzionalità tra i rispettivi inadempimenti, da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, bensì in relazione alla situazione oggettiva. In applicazione di questo principio, qualora un conduttore abbia continuato a godere dell'immobile locato, pur in presenza di vizi, non è legittima la sospensione da parte sua del pagamento del canone, perchè tale comportamento non sarebbe proporzionale all'inadempimento del locatore» (Cassazione, Sentenza n. 8425 del 11/04/2006).

L'integrale sospensione da parte dell'inquilino dei corrispettivi locatizi giustifica la risoluzione del contratto, con patto di futura vendita o rent to buy, a norma dell'articolo 1455 Codice civile per grave inadempimento dell'inquilino. L'inquilino/promissario acquirente non ha diritto alla restituzione degli affitti, posto che a norma dell'articolo 23 comma 5 del Decreto legge 133/2014 «In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto». Nel contratto - stipulato tra soggetti privati per cui non trova applicazione il Codice del consumo, in materia di clausole vessatorie - non risulta alcuna distinzione tra canoni locatizi e corrispettivo per l'acquisto.

(Matteo Rezzonico, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 19 febbraio 2020)

■ Tribunale di Roma – Sentenza n. 17881/2019

Contratto d'affitto risolto: l'inquilino paga tutti i canoni sinché non se ne va

In un giudizio di risarcimento danni da ritardata restituzione di un immobile, la prova dell'avvenuto pagamento del canone incombe sul conduttore ed il bene va restituito al termine del rapporto locativo al locatore che ha diritto al corrispettivo originariamente convenuto col conduttore in mora fino alla data di restituzione a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno.

Lo ha chiarito il Tribunale di Roma nella sentenza n° 17881 del 2019, richiamando la pronuncia

della Cassazione n. 9199 del 2003. Il proprietario di un immobile aveva stipulato un contratto di locazione ad uso non abitativo con facoltà di recesso del conduttore e canone d'affitto mensile fissato in euro 800 pari ad euro 9.600 annui.

Data l'irregolarità nel versamento delle mensilità e l'occupazione senza titolo dell'immobile nonostante una comunicazione di rilascio volontario, il proprietario chiamava in giudizio il conduttore chiedendone la condanna al pagamento di una indennità di occupazione pari a euro 2.550,00 e della somma di euro 1.191,00 per rate condominiali non pagate ed euro 288,00 per l'imposta di registrazione e di risoluzione contrattuale. Per un totale di euro 4.029,11 oltre all'indennità di occupazione in misura pari al canone di locazione fino al momento dell'effettivo rilascio.

La risoluzione anticipata

Il Tribunale di Roma accoglieva la domanda del locatore in quanto, dalla documentazione prodotta dalla parte ricorrente, era dimostrato che il conduttore aveva comunicato con raccomandata, ai locatori, la propria volontà di sciogliersi anticipatamente dal vincolo contrattuale.

Questa comunicazione, qualificabile in termini di proposta risolutiva del contratto di locazione, è risultata esplicitamente accettata dalla parte locatrice dimostrando che l'accordo locativo sera venuto meno, mancando una prova della restituzione dell'immobile alla parte proprietaria.

L'onere della prova

I giudici, richiamando la pronuncia della Cassazione n°9199 del 2003, hanno ricordato che in un giudizio di risarcimento danni da ritardata restituzione dell'immobile, ex art. 1591 cod. civ., l'onere della prova relativo all'avvenuto pagamento del canone ed alla effettuata restituzione del bene locato incombe sul conduttore, trattandosi di fatti estintivi del diritto di credito del locatore, al quale il bene va restituito al termine del rapporto locativo quale sia stata la causa della sua cessazione, e che ha diritto al corrispettivo originariamente convenuto col conduttore in mora fino alla data di restituzione a titolo di risarcimento, salvo il maggior danno.

Inoltre, in sintonia con la pronuncia della Cassazione n° 7776 del 2004, in un giudizio di rilascio per finita locazione, l'onere della prova relativo alla effettuata restituzione del bene locato incombe sul conduttore, trattandosi di fatto estintivo del diritto di credito del locatore.

Avendo il recesso il valore di una proposta di risoluzione anticipata del contratto, sussisteva l'obbligo, per il conduttore in mora, di pagare il corrispettivo convenuto in contratto.

La quantificazione del canone dovuto nella mora

Da ciò, la condanna, da parte del Tribunale al versamento, da parte del resistente, della somma di € 2.550,00 per indennità di occupazione oltre alle mensilità successive nella misura pari al canone di locazione) fino al rilascio dell'immobile.

L'art. 1591 c.c., infatti, forfettizza il risarcimento del danno da ritardata restituzione dell'immobile locato rinviando al canone pattuito.

In materia di locazione, anche se il rapporto viene risolto contrattualmente e giudizialmente, l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., non richiede la sua costituzione in mora e permane per tutto il tempo in cui rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna, che può avvenire con il rilascio del bene stesso (Cass. Sez. VI-3, ordinanza n. 10926 del 7 maggio 2018).

Inoltre, il Tribunale ha condannato il conduttore al pagamento del 50% dell'imposta di registro ed al rimborso, ai ricorrenti, delle rate condominiali nella misura di euro 1.191,11 e per quota parte della imposta di registrazione e risoluzione del contratto. Dal documento contrattuale risulta, infatti, che tali spese condominiali risultavano interamente a carico della parte conduttrice.

(Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 12 febbraio 2020)

■ **Tribunale di Roma – Sentenza 10 ottobre 2019, n. 19551**

Affitto, l'inquilino moroso deve pagare i canoni fino alla riconsegna dell'immobile

Il provvedimento di convalida di sfratto per morosità ha il contenuto sostanziale di una sentenza di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore ed ha attitudine al giudicato formale e sostanziale (Corte di Cassazione 26508/2009).

Canoni a scadere oltre lo sfratto

A partire da questo assunto, costituisce ampliamento della domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, che trova fondamento nella particolare disposizione di cui all'articolo 664 codice procedura civile, la richiesta di condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere sino alla riconsegna dell'immobile locato (Tribunale di Roma, sentenza 19551/2019 del 10 ottobre 2019).

Si tratta di una ipotesi specifica di condanna cosiddetta "in futuro", di carattere tipico e di natura eccezionale, con la quale l'ordinamento tutela l'interesse del creditore all'ottenimento di un provvedimento contro il debitore prima ancora che si verifichi l'inadempimento (Cassazione civile 11603/2005).

Il conduttore in "stato di mora"

Il conduttore, in mora nella restituzione della cosa locata, è tenuto, infatti, ai sensi dell'articolo 1591 codice civile, a dare al locatore, fino alla riconsegna, il corrispettivo convenuto inclusi quindi gli adeguamenti annuali che siano pattuiti con valida clausola di aggiornamento. (Cassazione civile 891/1996). In altri termini, si rileva come la "costituzione in mora" del conduttore permanga per tutto il tempo in cui questi rimane nella detenzione del bene (Cassazione civile 10926/2018).

Locazioni commerciali e indennità di avviamento

Il principio si applica anche in tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali. Anzi, il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuta la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato, ai sensi dell'articolo 1591 codice civile, al pagamento del corrispettivo rapportato al canone legalmente dovuto, sostituendosi questo importo, anche in tale fase di ultrattività del rapporto, a quello contrattuale eventualmente convenuto in contrasto con la legge (Cassazione civile n. 22924/2012)

(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 12 febbraio 2020)

Approfondimenti

ASTE IMMOBILIARI

Anche le aste fallimentari nascondono dei trabocchetti

Donato Palombella, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 febbraio 2020, n. 1084, pag. 226-229

Anche le aste fallimentari possono nascondono dei perniciosi trabocchetti. Nel caso in esame il malcapitato assegnatario si trova a combattere con l'amministrazione comunale a causa di un disallineamento tra la destinazione d'uso risultante dalla perizia del Tribunale e le risultanze del Comune. Chi avrà ragione?

In tempo di crisi economica un crescente numero di potenziali acquirenti guarda con interesse alle aste fallimentari cercando di “fare affari” acquistando gli immobili all'incanto. Molti preferiscono questo strumento non solo perché permette di acquisire immobili a prezzi più abbordabili rispetto al mercato, ma anche per questioni di “sicurezza”: la relazione del CTU fornisce un quadro della situazione e il Tribunale garantisce la cancellazione dei pesi e delle trascrizioni. Ma non è tutto oro quel che luccica, anche le aste fallimentari nascondono dei perniciosi trabocchetti. Nel caso in esame il malcapitato assegnatario si trova a combattere con l'amministrazione comunale a causa di un disallineamento tra la destinazione d'uso risultante dalla perizia del Tribunale e le risultanze del Comune. Chi avrà ragione?

Il caso in esame

Una società acquista all'incanto un immobile che, secondo la perizia del consulente tecnico d'ufficio nominato nella procedura fallimentare, aveva destinazione a “magazzino-deposito”. Presenta al Comune una DIA per un intervento di manutenzione straordinaria. Inaspettatamente, il Comune diffida il proprietario dalla realizzazione delle opere; l'immobile, secondo le risultanze dell'amministrazione, avrebbe una destinazione d'uso ad autorimessa; come se non bastasse, il Piano Regolatore Generale, vietava il cambio nella destinazione d'uso.

L'impugnativa dinanzi al TAR

Il proprietario impugna il diniego dinanzi al TAR sostenendo che l'immobile era a tutti gli effetti un magazzino e non una autorimessa; la DIA, di conseguenza, doveva ritenersi del tutto legittima non comportando alcun cambio di destinazione dell'uso. Sostiene, inoltre, che il diniego alla DIA sarebbe intervenuto oltre i prescritti 20 giorni e, quindi, sarebbe illegittimo.

Dal suo canto il Comune sostiene che la relazione del consulente tecnico d'ufficio del Tribunale sarebbe imprecisa e che l'assegnatario, al limite, avrebbe potuto dedurre tale errore nei confronti del consulente tecnico nominato dalla procedura fallimentare, ma non nei riguardi dell'Amministrazione comunale, posto che la perizia non potrebbe prevalere sui provvedimenti edilizio-urbanistici del Comune.

La domanda di condono

Respinta la DIA, il proprietario presenta una domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 40, ultimo comma, della legge 47/1985; tale norma permette all'assegnatario di presentare

istanza di condono entro 120 giorni dalla data del provvedimento di trasferimento dell'immobile.

Il tempo passa e, a distanza di quasi cinque anni, il Comune respinge anche la domanda di condono in quanto la richiesta di sanatoria non potrebbe essere giustificata dalla discrepanza tra la relazione tecnica del Tribunale (che considerava l'immobile come deposito) e le risultanze che comune (per cui si sarebbe trattata di una autorimessa).

Anche questo provvedimento viene impugnato dinanzi al TAR.

Il proprietario si lamenta in quanto il Comune avrebbe riscontrato la domanda di condono a distanza di cinque anni; a suo parere, decorsi 24 mesi dalla presentazione della domanda di condono senza che l'amministrazione si sia pronunciata, sarebbe intervenuto il silenzio-assenso.

Ritiene che la destinazione d'uso possa essere provata tramite la perizia del Tribunale nonché da alcuni elementi di fatto quali la presenza di un quadro elettrico ad uso industriale, di un allacciamento del gas e dall'avvenuto pagamento dell'ICI in rapporto alla destinazione dell'immobile medesimo ad archivio.

Scattano i controlli dei Vigili tecnici

Il Comune esegue un sopralluogo e la Polizia Municipale riscontra la presenza di una serie di opere (tramezzature, pavimentazione, realizzazione dell'impianto elettrico e di condizionamento-riscaldamento, n. 2 bagni, vasca di raccolta delle acque meteoriche dotata di pompa di sollevamento). Il Comune, ritenendo tali opere abusive, ordina prima la sospensione dei lavori (ex art. 27 del D.P.R. 380/2001) e, quindi, la demolizione.

Il proprietario non si limita ad impugnare tali provvedimenti ma avanza richiesta di risarcimento dei danni determinati dal fermo del cantiere, dalle immobilizzazioni e dagli ulteriori costi da quantificare. Anche questo ricorso viene respinto dal Tar, per cui la questione viene sottoposta al Consiglio di Stato.

Il Consiglio di Stato acquisisce i documenti

Il Consiglio di Stato dispone l'acquisizione di alcuni documenti essenziali ai fini della decisione. In particolare, il Catasto viene invitato a chiarire se l'immobile sia censito nella categoria C/2 (magazzino o locale di deposito), nella categoria C/3 (laboratorio per arti o mestieri) o C/6 (autorimessa senza fine di lucro). Il Comune viene invitato a chiarire quale sia la situazione agli effetti del pagamento dell'ICI/IMU.

Il Catasto rimane inerte mentre il Comune fornisce i chiarimenti richiesti.

Gli effetti del silenzio sulla DIA

In Consiglio di Stato, con la sent. n. 359 del 14 gennaio 2020 affronta, in primo luogo, quali sono gli effetti del silenzio sulla DIA.

In proposito chiarisce che il silenzio serbato dall'amministrazione su una DIA presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 493/1993 produce un duplice effetto:

- a. permettere al titolare di dare inizio ai lavori;
- b. impone all'amministrazione di verificare la ritualità della denuncia.

Ciò non esclude che l'amministrazione, ai sensi dell'art. 19 della legge 241/1990, non possa inibire l'attività edificatoria nel frattempo intrapresa nei sessanta giorni.

La DIA

Il proprietario si lamenta in quanto il rigetto della DIA sarebbe stato determinato da una errata interpretazione da parte dell'Amministrazione.

In realtà, non veniva richiesto alcun cambio nella destinazione d'uso ma, più semplicemente, si voleva dare atto che l'immobile era stato assegnato come "magazzino" e, concretamente, si presentava come tale (e non come autorimessa).

Si trattava, quindi, di "correggere" il disallineamento tra la situazione reale e le risultanze del Comune.

Il parere del Consiglio di Stato

Il giudice d'appello ritiene che la tesi del proprietario non possa essere accolta tuttavia sottolinea che anche la posizione del comune presenta alcune criticità.

Esaminando le NTA del PRG, il giudice d'appello rileva che l'area di intervento è tipizzata a "ville e villaggi" con divieto di avviare attività commerciali, stante la prevalente residenzialità dell'area. Sarebbero ammessi solo studi professionali, associazioni culturali, politiche, religiose, assistenziali, sportive, sociali ecc.; attività direttamente svolte dalle pubbliche amministrazioni; attività svolte da privati in regime di convenzione con le pubbliche amministrazioni.

Il Consiglio di Stato, peraltro, rileva che "magazzini - depositi" e "archivi" non sarebbero vietati; non si tratterebbe, infatti, di attività commerciali, bensì di attività normalmente esercitate negli studi professionali, nelle associazioni, nelle pubbliche amministrazioni.

Irrilevanti perizie e tasse

La circostanza che il consulente tecnico d'ufficio del Tribunale abbia stimato l'immobile come magazzino e che le tasse comunali (ICI/IMU) vengano pagate secondo tale destinazione, sono tutti elementi irrilevanti. L'amministrazione, infatti, dovendo sindacare la legittimità della domanda diretta a realizzare delle opere, non può che prendere in considerazione la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile sul quale i lavori dovrebbero espletarsi.

Ove tale conformità non sussiste, deve essere preliminarmente ricercata la possibilità di sanatoria, ovviamente ove ciò sia possibile. In tale contesto è legittimo il comportamento del proprietario che presenta l'istanza in sanatoria per "allineare" la destinazione d'uso da "autorimessa" ad "archivio".

Respinta la domanda di condono

Il giudice d'appello spiega perché l'istituto del silenzio-assenso non può essere applicato alla domanda di condono.

La legge 47/1985 prevede che, ove l'amministrazione non si sia pronunciata nel termine di 24 mesi dalla presentazione della domanda di condono, essa si intende accolta. Tale norma, peraltro, non può essere applicata al caso in esame in quanto il silenzio-assenso non si sarebbe formato. Il Comune, infatti, avrebbe chiesto una integrazione documentale; sul punto il giudice amministrativo precisa che l'amministrazione comunale, in caso di documentazione incompleta, non è tenuta a chiedere l'integrazione nel predetto termine biennale, essendo quest'ultimo riferibile esclusivamente all'ipotesi di domanda completa.

Il condono non procede d'ufficio

Il cittadino si lamenta perché l'amministrazione, dopo aver respinto la propria domanda di condono presentata ai sensi del "primo condono" (art. 40, ultimo comma, legge 47/1985), avrebbe dovuto verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti per applicare il "secondo condono edilizio" (ex art. 32 del D.L. 260/2003). Il giudice amministrativo precisa che il condono edilizio costituisce un procedimento attivabile ad istanza di parte e non può essere aperto d'ufficio dall'amministrazione comunale.

Grava sul privato, e non sull'amministrazione, l'onere di dimostrare l'esistenza delle circostanze richieste dalla legge per il condono (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 22 marzo 2018, n. 1837); grava sul cittadino l'onere di procedere alla sanatoria dell'abuso (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 24 agosto 2017, n. 4060).

Il punto a favore del cittadino

Secondo il Consiglio di Stato la decisione del TAR è comunque carente sotto il profilo della motivazione. Non è condivisibile il principio che vi sia stato un errore nella consulenza tecnica e che l'assegnatario possa far valere le proprie ragioni solo verso il perito del Tribunale.

Il Consiglio di Stato fa il punto della situazione

Il giudice d'appello fa il punto della situazione. Il precedente proprietario dell'immobile aveva già presentato una istanza di condono ottenendo il rilascio della sanatoria negli anni '90.

A questo punto l'attuale proprietario può benissimo presentare una nuova istanza di condono diretta a denunciare l'esistenza dell'avvenuta installazione dell'impianto del gas e di un nuovo quadro elettrico "agganciandosi" alla precedente istanza di condono.

Il provvedimento di diniego è carente proprio perché non contiene alcun accenno all'esistenza di qualsivoglia modifica impiantistica.

Essenziale il completamento funzionale

Le norme sul condono edilizio prevedono che la sanatoria possa essere concessa ove sia stato realizzato "il completamento funzionale" nel senso che l'immobile deve essere fornito delle opere indispensabili a rendere possibile un uso diverso da quello assentito.

La realizzazione delle murature e degli impianti rendono possibile l'utilizzo dell'immobile a "deposito - magazzino" (Cons. Stato, Sez. VI, sent. 7 gennaio 2019, n. 150).

La perizia del CTU

Ricordiamo qual è il pomo della discordia: l'assegnatario ha acquistato un immobile facendo affidamento sulla destinazione d'uso risultante dalla perizia di stima. Si tratta di stabilire il valore probatorio di tale documento. Sul punto il giudice d'appello sconfessa il TAR.

La perizia del tribunale, redatta sulla base delle risultanze di un sopralluogo, è fonte di prova indubitabilmente qualificata. Ciò vuol dire che, di fatto, alla data della relazione, l'immobile era un deposito.

Nel caso di vendite fallimentari la conformità urbanistico - edilizia delle opere e la loro sanabilità dovrebbe essere accertata in quanto essa incide sul valore dell'immobile.

L'art. 46 del D.P.R. 380/2001 prevede che l'assegnatario, entro 120 giorni dalla data di trasferimento dell'immobile, può presentare domanda di sanatoria per gli eventuali abusi edilizi riscontrati.

Di conseguenza, l'Amministrazione non può limitarsi a respingere la domanda di sanatoria ma deve farsi carico di risolvere l'incongruenza tra destinazione urbanistico-edilizia e il censimento catastale dell'immobile medesimo.

In poche parole, il Consiglio di Stato ordina al Comune di ripronunciarsi sulla domanda di condono fornendo le dovute motivazioni.

Le novità della Manovra per il comparto immobiliare

Antonio Piccolo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 gennaio 2020, n. 1083, pag. 121-131

Anche per quest'anno la legge di Bilancio contiene diverse e differenti novità per il comparto immobiliare, compreso il cosiddetto "pacchetto casa".

In particolare, oltre alle consuete proroghe delle detrazioni relative agli interventi di recupero edilizio e di risparmio energetico e delle rivalutazioni dei terreni e dei beni di impresa, esordiscono dal 1° gennaio 2020 il bonus facciate e l'IMU nella nuova versione della IUC (abolita) senza più la TASI.

La classica e consueta manovra economica di fine d'anno (ex "legge Finanziaria" e "legge di Stabilità"), ora "legge di Bilancio", contiene numerose disposizioni che formano un eterogeneo pacchetto di misure che influiscono sulla vita quotidiana di famiglie, pensionati, imprese, professionisti, impiegati e dipendenti.

Si tratta della legge 160 del 27 dicembre 2019, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 304 del 30 dicembre 2019 (s.o. n. 45/L) ed entrata in vigore il 1° gennaio 2020.

Vediamo, in estrema sintesi e in ordine progressivo di formulazione, il contenuto di altre principali disposizioni che incidono direttamente sui beni immobili (terreni e fabbricati), evidenziando i relativi commi di riferimento racchiusi tutti nell'art. 1.

Modificazioni aliquote IVA

Il comma 3 ha stabilito le modifiche delle aliquote IVA previste e applicate fino al 31 dicembre 2019 nelle misure "ridotta" (10%) e "ordinaria" (22%). Come si ricorderà, si tratta di una lunga questione che parte dalla disposizione di cui al comma 718 dell'art. 1 della legge 190/2014 (legge di Stabilità 2015), in forza della quale:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2016 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2017;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2016, di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2017 e di ulteriori 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018.

Il comma 6 dell'art. 1 della legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016), nel modificare il predetto comma 718 della legge di Stabilità 2015, aveva stabilito che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2017;
-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2017 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2018.

Il comma 631 dell'art. 1 della legge 232/2016 (legge di Bilancio 2017), nel modificare il medesimo comma 718, intervenendo quindi nuovamente sulla cosiddetta "clausola di salvaguardia" introdotta dalla legge di Stabilità 2015, aveva disposto che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,9 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019.

L'art. 9 (Avvio della sterilizzazione delle clausole di salvaguardia concernenti le aliquote dell'IVA e delle accise) del D.L. 50/2017 (convertito dalla legge 96/2017) ha rimodificato il citato comma 718 stabilendo che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2020;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,4 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019; la medesima aliquota è ridotta di 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 rispetto all'anno precedente ed è fissata al 25% a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Successivamente l'art. 5 (Sterilizzazione incremento aliquote IVA per l'anno 2018) del D.L. 148/2017 (convertito dalla legge 172/2017), stoppando la decorrenza degli incrementi, aveva stabilito che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 1,14 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,86 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2020;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 3 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,4 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019; la medesima aliquota è ridotta di 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 rispetto all'anno precedente ed è fissata al 25% a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Il comma 2 dell'art. 1 della legge 205/2017 (legge di Bilancio 2018), modificando nuovamente il comma 718 della legge di stabilità 2015, aveva disposto che:

-l'aliquota IVA del 10% è incrementata di 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019 e di ulteriori 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020;

-l'aliquota IVA del 22% è incrementata di 2,2 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019, di ulteriori 0,7 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 e di ulteriori 0,1 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Il comma 2 dell'art. 1 della legge 145/2018 (legge di Bilancio 2019), sterilizzando le misure previste per l'anno 2018, aveva stabilito che:

-l'aliquota IVA del 10% è ridotta di 1,5 punti percentuali per l'anno 2019;

-l'aliquota IVA del 22% è ridotta di 2,2 punti percentuali per l'anno 2019, è incrementata di 0,3 punti percentuali per l'anno 2020 ed è incrementata di 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Infine, la novella in commento ha stabilito che:

-l'aliquota IVA del 10% è ridotta di 1,5 punti percentuali per l'anno 2019, di 3 punti percentuali per l'anno 2020 e di 1 punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2021;

-l'aliquota IVA del 22% è ridotta di 2,2 punti percentuali per l'anno 2019 e di 2,9 punti percentuali per l'anno 2020 ed è incrementata di 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2022.

In conclusione, l'aliquota IVA (ridotta) del 10% per quest'anno rimane invariata, ma a decorrere dal 1° gennaio 2021 dovrebbe salire al 12%; mentre l'aliquota IVA (ordinaria) del

22% per quest'anno rimane invariata, ma dall'anno 2021 dovrebbe salire al 25% e dall'anno 2022 dovrebbe aumentare al 26,5%.

Deducibilità IMU immobili strumentali

Il comma 4, nel sostituire integralmente l'art. 3 (Maggiorazione della deducibilità dell'imposta municipale propria dalle imposte sui redditi) del D.L. 34/2019 (convertito dalla legge 58/2019), compresa la sua intitolazione divenuta "Deducibilità dell'imposta municipale propria relativa agli immobili strumentali", ha stabilito che per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018, l'IMU relativa agli immobili strumentali (per natura e per destinazione) è deducibile ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni (IRPEF e IRES) nella misura del 50%. Tale misura, applicabile dall'anno 2019 (periodo di imposta solare), opera – per espressa disposizione del successivo comma 4 – anche per l'IMI (comuni della provincia di Bolzano) e per l'IMIS (comuni della provincia di Trento). L'IMU, l'IMI e l'IMIS restano indeducibili ai fini dell'IRAP.

Cedolare secca locazioni abitative

Il comma 6, nel modificare il comma 2 dell'art. 3 (Cedolare secca sugli affitti) del D.Lgs. 23/2011, ha ridotto dal 15% al 10% la misura ("a regime") dell'aliquota prevista per l'applicazione della cedolare secca (cosiddetta "tassa piatta") sui canoni relativi ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a "canone agevolato" (artt. 2, comma 3, e 8 della legge 431/1998) nei comuni ad alta densità abitativa (art. 1, comma 1, lett. a) e b), del D.L. 551/1988 convertito dalla legge 61/1989 e CIPE). A decorrere dal 1° gennaio 2020 non è più applicabile l'opzione per la cedolare secca sui negozi (unità immobiliare classificate nella categoria catastale C/1 con superficie fino a 600 metri quadrati), prevista solo per l'anno 2019 (art. 1, comma 59, della legge 145/2018), non essendo stata disposta alcuna proroga.

Esenzione IRPEF per CD e IAP

Il comma 183, nel modificare il comma 44 dell'art. 1 (Risultati differenziali. Norme in materia di entrata e di spesa e altre disposizioni. Fondi speciali) della legge 232/2016, ha esteso all'anno 2020 l'esenzione IRPEF dei redditi dominicali e agrari relativi ai terreni dichiarati da coltivatori diretti (CD) e imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola. Relativamente all'anno 2021, i redditi dominicali e agrari di tali soggetti concorreranno alla formazione della base imponibile IRPEF nella misura del 50%.

Società di cartolarizzazione

Il comma 445, nel modificare l'art. 7.1 (Cartolarizzazione di crediti deteriorati da parte di banche e intermediari finanziari) della legge 130/1999, ha stabilito fra l'altro che nel caso di trasferimento effettuato a partire dal 2020 alla società veicolo d'appoggio, l'immobile è esente dall'IMU, se lo stesso continua ad essere utilizzato come abitazione principale del debitore del credito ceduto che ne aveva il possesso prima della cessione. L'esenzione non si applica per gli immobili classificati nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (dimore storiche).

Deducibilità spese impianti di colture arboree

Il comma 509 ha stabilito che ai soli fini della determinazione della quota deducibile negli esercizi 2020, 2021 e 2022, a norma del comma 1 dell'art. 108 (Spese relative a più esercizi) del D.P.R. 917/1986 (Tuir), le spese sostenute per gli investimenti in nuovi impianti di colture arboree pluriennali (piante da frutta, viti) vanno incrementate del 20%. Restano esclusi i costi relativi all'acquisto dei terreni.

Attività di Oleoturismo

Il comma 513 ha esteso alle attività di oleoturismo – a decorrere dal 1° gennaio 2020 – le attività di enoturismo (art. 1, commi da 502 a 505, della legge 205/2017). Per "oleoturismo – così il successivo comma 514 – si intendono tutte le attività di conoscenza dell'olio d'oliva espletate nel luogo di produzione, le visite nei luoghi di coltura, di produzione o di esposizione degli strumenti utili alla coltivazione dell'ulivo, la degustazione e la commercializzazione delle produzioni aziendali dell'olio d'oliva, anche in abbinamento ad alimenti, le iniziative a carattere didattico e ricreativo nell'ambito dei luoghi di coltivazione e produzione.

Estromissione di immobili strumentali

Il comma 690 ha reiterato la possibilità di estromettere dal patrimonio dell'imprenditore individuale, in forma agevolata e secondo le medesime regole stabilite dal comma 121 dell'art. 1 della legge 208/2015, i beni immobili strumentali di cui al comma 2 dell'art. 43 (Immobili non produttivi di reddito fondiario) del Tuir. L'estromissione agevolata si applica per gli immobili strumentali (classificati nella categoria catastale A/10 e nei gruppi catastali B, C, D ed E) posseduti al 31 ottobre 2019, purché posta in essere nel periodo dal 1° gennaio 2020 al 31 maggio 2020. L'agevolazione consiste nell'applicare un'imposta sostitutiva di IRPEF e di IRAP sulle plusvalenze (differenza tra valore normale dei beni e relativo valore fiscalmente riconosciuto) pari all'8%. L'imposta sostitutiva va corrisposta in due rate, entro il 30 novembre 2020 ed entro il 30 giugno 2021. Per i soggetti che si avvalgono della novella in commento, gli effetti dell'estromissione decorrono dal 1° gennaio 2020.

Rivalutazione di terreni e partecipazioni

Il comma 693, nel modificare le date di riferimento indicate nel comma 2 dell'art. 2 (Riapertura di termini in materia di rivalutazione di beni di impresa e di rideterminazione di valori di acquisto) del D.L. 282/2002 (convertito dalla legge 27/2003), ha riaperto i termini per la rideterminazione dei valori di acquisto sia delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati, sia dei terreni (edificabili o con destinazione agricola), ai fini della determinazione dei "redditi diversi" (art. 67 del Tuir) nella forma delle plusvalenze realizzate dalle persone fisiche private, dalle società semplici e dagli enti non commerciali. È stato infatti stabilito che i beni devono essere posseduti alla data del 1° gennaio 2020 e che il pagamento (in un'unica soluzione o al massimo in tre rate di uguale importo) e la redazione della perizia giurata devono essere fatti entro il 30 giugno 2020. Per espressa disposizione del successivo comma 694, le aliquote delle imposte sostitutive di cui al comma 2 dell'art. 5 (Rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati) della legge 448/2001 (legge finanziaria 2002) sono dell'11% (per le partecipazioni sia qualificate che non qualificate), mentre quella prevista dal comma 2 del successivo art. 7 (Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola) è aumentata all'11%.

Imposta sostitutiva sulle plusvalenze

Il comma 695, nel modificare il comma 496 dell'art. 1 della legge 266/2005 (legge Finanziaria 2006), ha elevato dal 20% al 26% la misura di tassazione sulle plusvalenze patrimoniali realizzate. Come si ricorderà, in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67 (Redditi diversi), comma 1, lett. b), del Tuir, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito.

Rivalutazione beni di impresa

I commi da 696 a 704 hanno riproposto la disciplina della rivalutazione dei beni di impresa e delle partecipazioni. In particolare, i soggetti IRES di cui all'art. 73 (Soggetti passivi), comma 1, lettere a) e b), del Tuir, vale a dire le società e gli enti (pubblici e privati) commerciali, che nella redazione del bilancio non adottano i principi contabili internazionali, possono, anche in deroga all'art. 2426 (Criteri di valutazione) cod. civ. e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni di impresa (materiali ed immateriali) e le partecipazioni (in società controllate e collegate), ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa (cosiddetti "beni merce"), risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018. La rivalutazione va eseguita nel bilancio (o rendiconto) per il quale il termine di approvazione scade successivamente al 1° gennaio 2020, ovvero il bilancio (o rendiconto) 2019, deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa. Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato (in tutto o in parte) con l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP nella misura del 10%, da versare, salvo compensazione, in tre o sei rate di pari importo, di cui la prima entro il termine di versamento del saldo IRES dovuto per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita. Più precisamente, per importi complessivi fino a 3 milioni di euro, le rate sono tre; mentre per importi complessivi superiori a 3 milioni di euro, le rate sono sei. Il maggior valore

attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 12% per i beni ammortizzabili e del 10% per i beni non ammortizzabili. Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione. Limitatamente ai beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio si considerano riconosciuti con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° dicembre 2021.

Immobili situati all'estero

Il comma 710, nel modificare l'art. 19 (Disposizioni in materia di imposta di bollo su conti correnti, titoli, strumenti e prodotti finanziari nonché su valori "scudati" e su attività finanziarie e immobili detenuti all'estero) del D.L. 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011), ha esteso l'applicazione dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (IVIE) – con effetto dal 1° gennaio 2020 (comma 711) – agli enti non commerciali e alle società semplici e soggetti equiparati.

Nuova disciplina dell'IMU

I commi da 738 a 783 hanno rivisto la disciplina dell'imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della legge 147/2013. Infatti, a decorrere dal 1° gennaio 2020 la IUC è stata abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla TARI, e la disciplina dell'IMU è stata integralmente riformulata con le disposizioni contenute nei commi da 739 a 783. In particolare è stato stabilito che il presupposto dell'IMU, applicabile in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando per la regione Friuli Venezia Giulia e per le province autonome di Trento e di Bolzano (nei cui comuni continua ad applicarsi l'IMI e l'IMIS) l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti, è il possesso di immobili (terreni agricoli, aree fabbricabili e fabbricati). Non costituisce presupposto dell'imposta il possesso dell'abitazione principale (immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente) o unità immobiliare a essa equiparata, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9. Al riguardo si segnala, rispetto al passato, una migliore definizione di "fabbricato" (e di area pertinenziale), inteso come l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano "con attribuzione di rendita catastale", considerandosi parte integrante dello stesso l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente. La novella dovrebbe consentire ai comuni, diversamente dal consolidato orientamento della Corte di cassazione, di pretendere il pagamento dell'imposta in presenza di fabbricati collabenti (classificati nella categoria catastale F/2) con riferimento all'area fabbricabile sottostante. Migliori sono altresì, nel complesso, le definizioni delle abitazioni principali equiparate, dell'area fabbricabile e del terreno agricolo:

-unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;

-unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;

-fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal D.M. infrastrutture 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale;

casa familiare (non più coniugale) assegnata al genitore (non più coniuge) affdatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affdatario stesso;

-singolo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia. Per tale immobile non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

-unità immobiliare, secondo la decisione di ogni singolo comune competente, posseduta (non più in proprietà o in usufrutto, consentendo quindi di ricomprendere anche il diritto di superficie, come per alloggi dell'edilizia residenziale pubblica) da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, il trattamento di favore può essere applicato ad una sola unità immobiliare;

-area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica la definizione tributaria contenuta nel comma 2 dell'articolo 36 (Recupero di base imponibile) del D.L. 223/2006 (convertito dalla legge 248/2006), mentre sono considerati "non fabbricabili" i terreni posseduti e condotti da CD e IAP iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;

-terreno iscritto in catasto (come agricolo), a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

Sotto il profilo soggettivo, esordisce, tra i soggetti passivi di imposta, il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli (se non vi sono figli, troverebbero applicazione le regole ordinarie). Nuova è anche la disposizione secondo cui in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni. Il riferimento è soprattutto alla "finzione giuridica", in virtù della quale l'area fabbricabile rimane tale per i comproprietari (comunisti o quotisti) privi delle qualifiche di CD e IAP. Per questi ultimi contribuenti non agricoltori l'obbligo di pagamento dell'imposta scatta di fatto in sede di saldo (dicembre 2020), in quanto (come si vedrà più avanti) alla scadenza di giugno (acconto) si verserà la metà di quanto corrisposto per l'anno 2019. Un'altra importante novità riguarda la determinazione della base imponibile dei fabbricati a "valore catastale" (rendita, rivalutata del 5%, moltiplicata per il relativo coefficiente): le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo. Per esempio, la presentazione di una dichiarazione DOGFA per un fabbricato classificato nella categoria catastale D/8, a seguito di correzione (in diminuzione) dei relativi valori unitari indicati eccessivamente in sede di costruzione, esplica effetti dalla data di ultimazione dei lavori, anche se la dichiarazione stessa non è stata presentata tempestivamente. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, oppure (nuova e significativa espressione) a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore rimane costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, il moltiplicatore pari a 135. In tema di riduzione del 50% della base imponibile, fermo restando l'immutabilità delle tre precedenti fattispecie (fabbricati di interesse storico o artistico, fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati e unità immobiliari, diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9,

concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado), si segnalano due nuove precisazioni:

1. l'eventuale presentazione della dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, deve attestare la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, geometra);
2. il comodante deve possedere una sola abitazione in Italia, anziché un solo immobile che, per la sua estensione ai terreni e agli altri fabbricati, ha ingenerato confusione.

Tornano a essere tassati: a) i fabbricati rurali strumentali, di cui al comma 3-bis dell'art. 9 (Istituzione del catasto dei fabbricati) del D.L. 557/1993 (convertito dalla legge 133/1994), nella misura dello 0,1% che i comuni possono ridurre fino all'azzeramento; b) i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cosiddetti "beni merce"), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati. Fino all'anno 2021, l'aliquota di base è pari allo 0,1% che i comuni possono aumentare fino allo 0,25% o diminuire fino all'azzeramento; a decorrere dal 1° gennaio 2022 scatta l'esenzione dal pagamento. La fusione tra l'IMU e la TASI ha dato luogo a un innalzamento delle aliquote di base, le quali potranno essere diversificate esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate con apposite decreto ministeriale (Mef). Resta sostanzialmente inalterato il regime di esenzione previsto per terreni agricoli (art. 1, comma 13, della legge 208/2015, con l'aggiunta dell'espresso richiamo alle società agricole) e per fabbricati (art. 7, comma 1, del D.Lgs. 504/1992, con l'aggiunta dell'espresso richiamo agli enti non commerciali di cui all'art. 91-bis del D.L. 1/2012 convertito dalla legge 27/2012, come regolamentato dal D.M. 200/2012), compresi quelli abitativi locati a canone agevolato (art. 13, comma 6-bis, del ciato D.L. 201/2011). La determinazione del mese di possesso è ora più chiara e precisa, essendo stato stabilito che è computato per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. Non si comprende perché non venga stabilita la determinazione di possesso "a giorni". Torna invece la determinazione della prima rata (acconto), scadente il 16 giugno di ogni anno, sulla base del primo semestre dell'anno precedente, con adattamento dei casi esenti divenuti imponibili, fermo restando il pagamento (tramite mod. F24 o bollettino postale) in tre rate per gli enti non commerciali. Anche il termine di presentazione della dichiarazione, che ha effetto anche per gli anni successivi, torna al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. I casi per i quali scatterà l'obbligo dichiarativo, previsto comunque ai fini dell'applicazione di benefici, saranno disciplinati con apposito decreto. La deducibilità integrale dell'IMU, dell'IMI e dell'IMIS, ai fini della determinazione del reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, ha effetto a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021; essa si applica nella misura del 60% per i periodi di imposta successivi a quelli in corso, rispettivamente, al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020. Torna anche la potestà regolamentare di:

-stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;

-stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;

-prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;

-determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

-stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari (novità assoluta).

Infine, restano ferme le disposizioni di cui al comma 728 dell'art. 1 della legge 205/2017 (manufatti ubicati nel mare territoriale destinati all'esercizio dell'attività di rigassificazione del gas naturale liquefatto) e all'art. 38 (Imposta immobiliare sulle piattaforme marine) del D.L. 124/2019 (convertito dalla legge 157/2019).

Accertamenti esecutivi dei tributi locali

Il comma 792 ha introdotto nell'ambito della fiscalità locale, come novità assoluta relativa all'attività di riscossione delle entrate patrimoniali emessi dagli enti e dai soggetti affidatari, gli avvisi di accertamento immediatamente esecutivi, già previsti dall'anno 2011 per i tributi erariali (art. 29, comma 1, del D.L. 78/2010 convertito dalla legge 122/2010). In particolare, a decorrere dal 1° gennaio 2020, anche con riferimento ai rapporti pendenti alla medesima data, l'avviso di accertamento dei tributi locali, nonché il connesso provvedimento di irrogazione delle sanzioni, devono contenere anche l'intimazione ad adempiere, entro il termine di presentazione del ricorso, ovvero, nel caso di entrate patrimoniali, entro 60 giorni dalla notifica dell'atto finalizzato alla riscossione delle entrate patrimoniali, all'obbligo di pagamento degli importi negli stessi indicati. Ciò significa che le azioni esecutive, incluse le misure cautelari (fermo amministrativo, ipoteca), potranno essere attivate direttamente, senza la preventiva notifica della cartella di pagamento (in caso di servizio affidato all'Agenzia delle entrate-riscossione) o dell'ingiunzione fiscale (in caso di servizio svolto direttamente dall'ente o da società private concessionarie). Per il recupero di importi fino a € 10.000, dopo che l'atto è divenuto titolo esecutivo, prima di attivare una procedura esecutiva e cautelare, gli enti devono inviare un sollecito di pagamento con cui si avvisa il debitore che il termine indicato nell'atto è scaduto e che, se non si provvede al pagamento entro 30 giorni, saranno attivate le procedure cautelari ed esecutive. Per il recupero di importi fino a € 1.000, non si procede alle azioni cautelari ed esecutive prima del decorso di 60 giorni dall'invio (mediante posta ordinaria) di una comunicazione contenente il dettaglio delle iscrizioni a ruolo (comma 795).

Riscossione rateale dei tributi locali

Il comma 796 ha introdotto una specifica disciplina sulla rateizzazione del pagamento dei tributi locali, finora riservata alla potestà degli enti locali. In particolare, in assenza di una disciplina regolamentare, il debitore in difficoltà può richiedere la dilazione del pagamento, con una rateazione che va da un minimo di 4 rate mensili (per somme maggiori di € 100 e fino a € 500) a un massimo di 72 rate mensili (per somme superiori a € 20.000). Il comune può ulteriormente regolamentare condizioni e modalità di rateizzazione delle somme dovute, ferma restando una durata massima non inferiore a 36 rate mensili per debiti di importi superiori a € 6.000 (comma 797). Secondo il successivo comma 800, in caso di mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate anche non consecutive nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateazione, il debitore decade automaticamente dal beneficio e il debito non può più essere rateizzato; l'intero importo ancora dovuto è immediatamente riscuotibile in unica soluzione.

Interessi e oneri di riscossione

Il comma 802 ha stabilito che su tutte le somme di qualunque natura, esclusi le sanzioni, gli interessi, le spese di notifica e gli oneri di riscossione, si applicano, decorsi 30 giorni dall'esecutività dell'avviso di accertamento e fino alla data del pagamento, gli interessi di mora conteggiati al tasso di interesse legale (dal 1° gennaio 2020 pari allo 0,05%) che può essere maggiorato di non oltre due punti percentuali dall'ente con apposita deliberazione adottata ai sensi dell'art. 52 (Potestà regolamentare generale delle province e dei comuni) del D.Lgs. 446/1997. Un'altra importante novità assoluta nel panorama della fiscalità locale, contenuta nei successivi commi 803 e 804, è la remunerazione dell'attività di riscossione coattiva (cartella di pagamento o ingiunzione fiscale), fino al 31 dicembre 2019 priva di specifici riferimenti normativi, non potendo essere applicato neppure l'aggio (previsto per la riscossione dei tributi erariali) in forza del divieto di "oneri aggiuntivi per il contribuente" (art. 52, comma 5, lett. c), del D.Lgs. 446/1997; conforme, Cons. Stato, sent. n. 3413 del 12 giugno 2012). La novella ha stabilito l'applicazione dell'aggio nelle seguenti misure:

-3% delle somme dovute, in caso di pagamento entro 60 giorni dalla data di esecutività dell'atto, fino a un importo massimo di € 300;

-6% delle somme dovute, in caso di pagamento oltre 60 giorni, fino a un importo massimo di € 600.

Trattasi dei medesimi aggi previsti a favore dell'Agenzia delle entrate-riscossione (Ader), ma senza i limiti massimi di € 300 e di € 600 (comma 815). Ciò crea un'evidente e ingiustificabile disparità di trattamento tra i contribuenti sottoposti alla riscossione degli enti e quelli sottoposti alla riscossione dell'Ader.

Canone unico degli enti locali

Il comma 816 ha previsto la potestà per i comuni, le province e le città metropolitane di istituire, a decorrere dall'anno 2021, un canone unico patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, disciplinato dai successivi commi da 817 a 836. Tale canone è destinato a sostituire gli attuali seguenti tributi:

-tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (TOSAP);

-canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (COSAP);

-imposta comunale sulla pubblicità e diritto sulle pubbliche affissioni (ICPDPA);

-canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari (CIMP);

-canone per l'occupazione delle strade, limitatamente alle strade di pertinenza dei comuni e delle province.

Il nuovo canone è comunque comprensivo di qualunque canone ricognitorio o concessorio previsto da norme di legge e dai regolamenti comunali e provinciali, fatti salvi quelli connessi a prestazioni di servizi. Il presupposto impositivo è:

-L'occupazione, anche abusiva, delle aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile degli enti e degli spazi soprastanti o sottostanti il suolo pubblico;

-la diffusione di messaggi pubblicitari, anche abusiva, mediante impianti installati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile degli enti, su beni privati laddove siano visibili da luogo pubblico o aperto al pubblico del territorio comunale, ovvero all'esterno di veicoli adibiti a uso pubblico o a uso privato.

Il canone è dovuto, secondo le apposite tariffe, dal titolare dell'autorizzazione o della concessione ovvero, in mancanza, dal soggetto che effettua l'occupazione o la diffusione dei messaggi pubblicitari in maniera abusiva; per la diffusione di messaggi pubblicitari, è obbligato in solido il soggetto pubblicizzato.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ AMMESSO IL «FRAZIONAMENTO» DELL'AGEVOLAZIONE PRIMA CASA

D. *Se utilizzo l'agevolazione prima casa per una successione dove diventerei intestatario per 1/3 dell'immobile, qualora poi negli anni successivi volessi acquistare gli altri 2/3 di questo immobile, per arrivare a quota 100% di proprietà, potrei fruire ancora dell'agevolazione prima casa?*

R. La risposta al quesito è affermativa. Occorre però che al momento dell'acquisto degli altri 2/3 il lettore non abbia fruito (nuovamente) delle agevolazioni prima casa per un altro acquisto (a titolo oneroso) su un altro immobile, e che non sia proprietario esclusivo, o in comunione con il coniuge, di un altro immobile sito nel territorio dello stesso Comune.

(Marcello Claudio Lupetti, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 17 febbraio 2020)

■ QUANDO SPOSTARE LA RESIDENZA NON INCIDE SUL BENEFICIO

D. *A seguito del decesso del marito, la moglie eredita la casa coniugale, nella quale entrambi dimoravano e avevano la residenza, e, possedendo tutti gli altri requisiti di legge, chiede l'applicazione delle agevolazioni prima casa. Qualora la moglie, erede, trasferisca la propria residenza in un altro Comune passati due anni dall'apertura della successione, vi è la possibilità che l'agenzia delle Entrate, in caso di verifica, non riconosca l'agevolazione?*

R. Le cosiddette agevolazioni prima casa, introdotte nella versione "originaria" con la legge 168 del 22 aprile 1982, trovano applicazione anche nel caso di acquisto donativo e mortis causa, come disciplinato dall'articolo 69, comma 3, della legge 342/2000. Nella fattispecie in esame, non sorgono problemi quanto ai requisiti stabiliti dalla legge (nota II bis, articolo 1, Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986). Il dubbio potrebbe riguardare, invece, la decadenza dal beneficio nell'eventualità in cui l'erede richiedente trasferisca la residenza nel territorio di un altro Comune (dopo due anni dall'apertura della successione). Le considerazioni da fare sono essenzialmente due:

a) la legge non stabilisce alcun termine in ordine al periodo minimo di residenza;

b) le ipotesi di decadenza sono tipiche e tassative, e quella in esame non è indicata nel testo normativo.

Di recente, la Suprema corte è intervenuta sul punto - in un caso sostanzialmente analogo, seppur relativo a un acquisto oneroso inter vivos - statuendo che, una volta che il presupposto della fissazione della residenza si sia verificato, è possibile che essa venga successivamente spostata altrove, senza che ciò legittimi l'azione di recupero da parte del fisco (Cassazione, 15 luglio 2016 n. 14510).

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 17 febbraio 2020)

■ IL CLIENTE NON È OBBLIGATO A DARE I DATI AL FORNITORE

D. *Il mio quesito riguarda l'applicazione dello sconto in fattura ai fini della cessione di credito fiscale per Ecobonus (ex articolo 10 del DI 34/2019). Un installatore impone al cliente di fornirgli le credenziali di accesso al proprio cassetto fiscale, per poter così effettuare direttamente la comunicazione di cessione. Tale pretesa è legittima?*

R. La risposta è negativa.

In linea di massima, la comunicazione all'agenzia delle Entrate per lo sconto in fattura va effettuata direttamente dal soggetto che ha diritto alla detrazione.

Il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate 660057 del 31 luglio 2019 stabilisce che i beneficiari del bonus, che intendono cedere il credito d'imposta corrispondente alla detrazione, devono comunicare la cessione all'agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese, utilizzando alternativamente le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'agenzia delle Entrate, oppure il modulo allegato al provvedimento stesso (con le relative Istruzioni), da inviare tramite Pec o da presentare all'agenzia delle Entrate. In sostanza, dunque, la comunicazione all'Agenzia va fatta dall'avente diritto al bonus.

Ciò non toglie che la comunicazione stessa possa avvenire a opera del fornitore, se gli si mettono a disposizione i dati. Questa, però, è una libera scelta del committente, che non ha un obbligo di comunicazione dei dati al fornitore.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 17 febbraio 2020)

Condominio

■ CANNA FUMARIA «COMUNE» ANCHE DOPO IL DISTACCO

D. *In presenza di una canna fumaria ramificata del tipo "shunt mec 2", alla quale attualmente sono collegate sei caldaie, nel caso in cui un condomino rinunci all'utilizzo perché non più interessato all'alimentazione del gas (ha installato la pompa di calore) come deve procedere nei confronti del condominio?*

Verrà coinvolto in qualche spesa relativa alla canna fumaria esistente? Nel caso di costruzione di canna fumaria esterna o intubamento per installare le caldaie a condensazione da parte dei cinque condòmini restanti, il condomino rinunciatario verrà escluso dalla votazione e dai relativi costi precludendosi così qualsiasi allacciamento, anche in futuro?

R. Il caso riportato dal lettore porta a considerare che la canna fumaria preesistente sia "parte comune". Anche una canna fumaria può essere soggetta alla presunzione di comunione di cui all'articolo 1117, n. 3, del Codice civile, per cui, se il contrario non risulta dal titolo, deve ritenersi comune soprattutto se tale è considerata nel regolamento condominiale (Corte di cassazione, 1719/1995; Tribunale di Roma, 29 agosto 2003).

Ciò premesso, laddove il distacco da essa non comporti alcun danno agli altri condòmini non sussistono ragioni per escluderne l'applicazione. Sotto altro e diverso aspetto, tuttavia, il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (si veda l'articolo 1118, comma 2, del Codice civile).

Per cui, in caso di distacco dalla canna fumaria condominiale, il condomino distaccante rimane tenuto ad affrontare almeno i costi di manutenzione straordinaria del bene. Se, dunque, la

rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento legittima il conseguente esonero dello stesso dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato, egli è comunque tenuto a pagare le spese di conservazione dell'impianto di cui la canna fumaria è parte integrante (Cassazione civile, 3047/2019 e 11970/2017). In questo caso, per la ripartizione delle spese di manutenzione della canna fumaria, si potrà fare riferimento all'articolo 1123, secondo comma, del Codice civile per il quale, in caso di utilizzo differente di un bene, le relative spese sono ripartite in misura proporzionale all'uso che ciascuno può farne.

L'uso di cui parla il legislatore, all'articolo 1123, secondo comma, del Codice civile, non è quello personale e soggettivo di ogni condomino in relazione al proprio stile di vita, bensì l'uso potenziale e astratto del bene. In effetti il distacco dalla canna fumaria non precluderà ai condòmini di ripristinare l'allaccio in futuro, semmai si deciderà di ritornare al vecchio sistema di riscaldamento. Per cui, anche in tal caso, si ritiene che lo stesso condomino distaccato non possa essere escluso dal partecipare alle assemblee convocate per discutere e deliberare sui lavori di manutenzione straordinaria della canna fumaria, ovvero sull'adeguamento della citata "parte comune" ai nuovi sistemi di riscaldamento adottati dagli stessi condòmini.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 17 febbraio 2020)

■ SPESE STRAORDINARIE: BASTA UN SOLO PREVENTIVO

D. *Desidero sapere se in un'assemblea condominiale è possibile approvare una spesa straordinaria a fronte di un unico preventivo. Inoltre posso rifiutarmi di pagare la spesa straordinaria approvata dalla maggioranza, divisa in parti uguali, mentre io la vorrei pagare in quota millesimale di proprietà?*

Se poi riscontro un errore nell'attribuzione delle spese, posso ricalcolarle in modo corretto, segnalarlo per iscritto all'amministratore e pagare quello che mi spetta?

R. Il punto di partenza per rispondere ai tre quesiti non può che essere l'articolo 1135, comma 1, n. 4, del Codice civile laddove demanda all'assemblea dei condòmini il compito di provvedere «alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori».

Relativamente al primo quesito va precisato che rientra nei poteri dell'assemblea dei condòmini conferire l'appalto delle opere. Per cui se l'organo collegiale ritiene, secondo maggioranza di cui all'articolo 1137, comma 2, del Codice civile (500 millesimi), che sia sufficiente la valutazione di un solo preventivo, la scelta, in quanto tale, non sarà sindacabile sul merito. Né è compito dell'amministratore offrire un dato numero di preventivi, bensì il suo unico onere, nella fattispecie, è quello di determinare con chiarezza il punto posto all'ordine del giorno, con l'avviso di convocazione (appalto lavori...), precisando che ciascun condomino è in grado di presentare all'assemblea dei preventivi, così da consentire lo svolgimento di una vera e propria gara d'appalto.

Quanto al secondo quesito la risposta è positiva, nel senso che una simile delibera (vale a dire una decisione dell'assemblea che disponga, a maggioranza, la ripartizione delle spese in parti uguali) va ritenuta nulla. La giurisprudenza di legittimità ha precisato che una deliberazione adottata a maggioranza, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli articoli 1123 e seguenti del Codice civile, va ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto. Tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condòmini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condòmini, quale espressione della loro autonomia negoziale (Corte di cassazione, ordinanza 1187/2019).

Quanto al terzo quesito, lo stesso appare consequenziale al secondo. In presenza di simili situazioni, essendo evidente il vizio di nullità che inficia il deliberato, lo stesso amministratore, quale professionista, dovrebbe rilevarlo da sé. Ove ciò non accada, la legge consente al

condomino di impugnare la delibera attraverso, in questo caso, una vera e propria azione di nullità, di cui all'articolo 1418 del Codice civile.

Prima di procedere in giudizio, a norma dell'articolo 71-quater delle disposizioni di attuazione del Codice civile, sarà necessario instaurare un procedimento di mediazione nei confronti del condominio e rivolgersi a un avvocato per farsi assistere. In tale occasione, ad esempio, si potrà chiedere all'amministratore la pubblicazione di una nuova contabilità, in sostituzione di quella viziata, in grado di declinare correttamente la ripartizione della spesa oggetto di contestazione tra gli stessi partecipanti al condominio.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 17 febbraio 2020)

Vendita e locazione

■ **CEDOLARE SECCA APPLICABILE DOPO LA STIPULA DEL CONTRATTO**

D. Nel mese di ottobre 2019 ho stipulato, in qualità di locatore, un contratto di affitto a uso commerciale, optando per il regime ordinario. Premesso che l'unità immobiliare è un fabbricato di categoria C/1, vorrei sapere se è possibile applicare al contratto il regime di cedolare secca.

R. Si ritiene possibile, per il lettore, esercitare l'opzione alla cedolare secca successivamente alla stipula del contratto, visto che la legge si limita a prevedere l'applicazione dell'agevolazione in favore dei contratti stipulati (non registrati) nel 2019.

Infatti, l'articolo 1, comma 59, della legge 160/2019 (legge di Bilancio 2020) estende l'applicazione del regime della cedolare secca sugli affitti, introdotta dall'articolo 3 del Dlgs 23/2011, ai canoni derivanti da contratti di locazione stipulati nell'anno 2019 delle unità immobiliari iscritte nel catasto dei fabbricati alla categoria "C/1 negozi e botteghe", la cui estensione non deve superare 600 metri quadrati, e delle loro pertinenze locate congiuntamente. I canoni che il locatore ritrae dall'affitto di unità immobiliari classificate catastalmente come negozi e botteghe, unitamente alle loro pertinenze, possono essere assoggettati - previa opzione - in alternativa rispetto alla tassazione del reddito fondiario ai fini delle imposte sui redditi, al regime di tassazione agevolato della cedolare secca con applicazione dell'aliquota del 21 per cento.

L'agenzia delle Entrate ha avuto già modo di precisare, con circolare n. 26/E/2011 (paragrafo 1), che l'agevolazione è riservata al soggetto locatore, persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, che non agisce nell'esercizio dell'attività d'impresa o di arti e professioni.

Per l'Agenzia è possibile, inoltre, esercitare l'opzione per la cedolare secca o al momento della registrazione del contratto, o in momenti successivi alla registrazione iniziale. In questo caso - come si legge sul sito dell'agenzia delle Entrate - un contratto per il quale, inizialmente, si era scelto di non aderire all'imposizione sostitutiva, può rientrare nel regime sostitutivo a partire da una delle annualità a essa successive. L'opzione andrà però esercitata tassativamente entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità contrattuale tramite presentazione del modello RLI (ex modello 69) all'agenzia delle Entrate e previo invio della raccomandata all'inquilino.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 17 febbraio 2020)

■ **LA POLIZZA FIDEIUSSORIA NON ESCLUDE LA MOROSITÀ**

D. Il mio inquilino paga l'affitto in ritardo, anche a distanza di tre mesi (il contratto prevede il pagamento mensile). Ho tollerato questa situazione per anni ma ora intendo vendere l'immobile sicché preferisco ottenere lo sfratto. Il conduttore ha tra l'altro stipulato un contratto di fideiussione in mio favore a garanzia dei canoni di locazione. Come posso fare?

R. Il fatto che il conduttore non paghi l'affitto puntualmente può consentire al locatore - fermo il diritto di chiedere la risoluzione del contratto per finita locazione - di agire giudizialmente con il procedimento di sfratto per morosità, ex articolo 658 del Codice di procedura civile. L'articolo 5 della legge 392/1978, norma tuttora vigente, dispone infatti che «il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del Codice civile». A nulla rileva che, per qualche tempo, si sia tollerato un ritardo dei pagamenti da parte del conduttore. Inoltre all'udienza l'inquilino può chiedere - per tre volte in un quadriennio - termine di grazia per il pagamento degli affitti, gli interessi e le spese legali.

In ogni caso, la polizza fideiussoria non esclude la morosità dell'inquilino. Infatti, secondo la giurisprudenza la stipula della polizza a garanzia del pagamento degli affitti non esclude l'inadempimento dell'inquilino, posto che «tale polizza ha una propria individualità giuridica, cioè un oggetto e un titolo del tutto distinti dalla obbligazione principale» (Cassazione, sentenza 30730 del 26 novembre 2019).

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 17 febbraio 2020)

■ **CANONI, PROGRESSIVA RIDUZIONE DEI PAGAMENTI IN CONTANTI**

D. *Posso accettare il pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie (1.100 euro per il canone e 200 euro per le spese) in contanti versati mensilmente?*

R. La risposta è positiva, ma solo sino al 31 dicembre 2021. Infatti la disciplina in materia di riciclaggio, in relazione alla limitazione all'uso del contante, prevede che «è vietato il trasferimento di denaro contante e di titoli al portatore in euro o in altra valuta, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, siano esse persone fisiche o giuridiche, quando il valore oggetto di trasferimento, è complessivamente pari o superiore a 3.000 euro» (si veda l'articolo 49, comma 1, del Dlgs 231/2007).

È bene evidenziare che il DI 124/2019 convertito dalla legge 157/2019 (collegato alla legge di Bilancio 2020) ha abbassato la soglia relativa al trasferimento di denaro contante, con la temporalità di seguito indicata. In particolare, per l'articolo 49, comma 3-bis, del Dlgs 231/2007, (aggiunto dall'articolo 18, comma 1, lettera a del richiamato DI 124/2019) «a decorrere dal primo luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, il divieto di cui al comma 1 (cioè il divieto di trasferimento di denaro contante di importo pari o superiore a 3.000,00 euro) e la soglia di cui al comma 3 sono riferiti alla cifra di 2.000,00 euro. A decorrere dal primo gennaio 2022, il predetto divieto e la predetta soglia sono riferiti alla cifra di 1.000,00 euro».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 17 febbraio 2020)