
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



Marzo 2020 – Chiuso in redazione il 23 marzo 2020

Sommario

	Pagina
NEWS Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	29
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	31
APPROFONDIMENTI	
APE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: PROCEDURA E CATASTO REGIONALE <i>L'APE è un documento indicante le caratteristiche energetiche di edifici o di unità immobiliari. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.</i> Maurizio Tarantino, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 15 marzo 2020, n. 1086, pag. 429-434	41
L'ESPERTO RISPONDE Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	47



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

■ Per il mercato immobiliare ripresa forse tra un anno

La liquidità del settore immobiliare internazionale sembra oggi «una goccia d'acqua su una roccia rovente». Sarà pur vero che i singoli operatori si affrettano a dichiarare, in pubblico, che passato il breve periodo tutto andrà bene. Ed è anche quello che ci auguriamo tutti. Ma, a porte chiuse e a tu per tu, i big player dell'immobiliare sono molto più espliciti e meno tranquilli. Lo dimostrano una serie di e-meeting organizzati dal Gri (Global real estate institute) che in questi giorni difficili ha connesso in conferenze online i più importanti operatori del settore, la cui sintesi, contenuta in un documento riservato, Il Sole 24 Ore è in grado di divulgare.

La buona notizia è che molti operatori si dichiarano ancora moderatamente ottimisti e contano sul fatto che si vedranno segni di ripresa entro 12 mesi, ma solo a determinate condizioni. Condizioni che dipendono in prima battuta dal comportamento dei governi e delle banche sul fronte dei finanziamenti, perché uno scenario di “lenders no lending” (letteralmente prestatori che non prestano) sarebbe fatale. Molti infatti - e questa è la notizia meno buona - si dimenticano di far notare che nella maggior parte dei Paesi sviluppati il ciclo immobiliare è già molto vicino alla fase finale e che una impacciata gestione del Covid-19 a livello finanziario sarebbe il classico colpo di grazia che, anziché lasciar atterrire morbidamente i mercati, li farebbe precipitare in una recessione, che in alcuni casi sarebbe addirittura profonda.

I grandi del real estate però sottolineano anche che sono loro stessi ad avere un'altra parte di grande responsabilità, perché le misure che verranno adottate oggi per rispondere all'emergenza saranno fondamentali nel determinare le reazioni, ed un'eventuale resilienza, domani, alla fine del propagarsi selvaggio del virus sul pianeta.

Quali misure?

Dipende dai settori e qui possiamo fare alcuni esempi pratici. Nel retail è importantissimo mettere in atto fin da ora strategie volte a sostenere gli affittuari degli spazi (quindi i negozi) sia in termini di flessibilità dei canoni che di supporto commerciale. Oppure, nell'alberghiero bisogna approfittare della battuta d'arresto e delle chiusure forzate per anticipare piani di ristrutturazione e ammodernamento degli immobili.

L'impatto immediato

Per il brevissimo termine molti operatori concordano che non ci siano particolari fattori di ostacolo agli investimenti, almeno fino a quando i timori di recessione economica non vengano supportati da dati certi. Ovviamente i nuovi investimenti vanno valutati con ancora maggior prudenza ma gli investimenti cosiddetti “core” non hanno motivo di soffrire nel brevissimo periodo. Al contrario possiamo aspettarci una frenata di quelli “opportunistici”, che per loro natura hanno senso solo in un'ottica di liquidazione con capital gain nel breve-medio periodo, al contrario di quelli “core” che sono a lungo termine.

A livello geografico la distinzione viene fatta tra i Paesi che hanno sofferenze immediate sull'immobiliare turistico e retail, come l'Italia, la Spagna e il Portogallo e quelli che devono invece fare i conti con la rottura della supply chain dalla Cina e dagli altri Paesi asiatici.

In termini di settori, l'hospitality e il turismo avranno bisogno di piani di emergenza e, come accennato, dovranno approfittare dell'immobilità per rinnovarsi. Nel retail e negli uffici vedremo gli inquilini in affanno, che avranno bisogno di riprendere fiato, e di conseguenza mancati pagamenti dei canoni nell'immediato che però, se ben gestiti, saranno poi archiviati.

Buy, buy or goodbye?

Comprare o vendere, questo sarà il dilemma. Passato il breve periodo, cosa succederà? Su questo punto la comunità internazionale del real estate è divisa. Da un lato ci sono coloro che pronosticano uno scenario di opportunità di acquisto, con opzioni migliori rispetto ad oggi (visto che gli asset di qualità ormai sono quasi spariti, chi li ha li tiene in portafoglio). I player che potranno contare su una buona liquidità probabilmente potranno anche godere di buone opportunità di acquisto in seguito alle crisi derivanti dal corona virus. Dall'altro lato ci sono invece i protagonisti preoccupati dello scenario futuro, soprattutto sul fronte delle strategie che verranno messe in atto dagli investitori istituzionali. Questi - principalmente i fondi pensione e le società assicurative e gli investitori private - mixano il real estate nei propri portafogli e un cambiamento del peso del real estate anche solo di qualche punto percentuale si traduce in flussi enormi di capitali a favore o a sfavore dell'immobiliare. In questo senso un "goodbye" degli istituzionali immetterebbe molta offerta su un mercato alle prese probabilmente con una crisi di liquidità.

Chi perde e chi meno

In termini di settori più colpiti c'è invece una maggiore unità di vedute. A soffrire di più saranno l'hospitality e il turismo, per le ovvie conseguenze dell'isolamento e, più nel lungo termine, di una certa diffidenza ad andare lontano. Poi viene il retail, con centri commerciali e negozi che ovviamente agonizzano in seguito alle chiusure di oggi e, più nel medio periodo, risentiranno dell'inasprirsi della concorrenza delle vendite online. Poi vengono gli uffici: già, non sono immuni, soprattutto perché il Covid-19 ha spalancato i cancelli delle meravigliose opportunità dello smart working. Tornare indietro esattamente al punto di partenza, si sa, è sempre difficile. Quindi gli spazi di lavoro verranno ridotti, saranno privilegiati gli edifici più moderni, ci sarà una guerra al ribasso dei canoni. Il residenziale e la logistica, invece, potrebbero addirittura guadagnare posizioni. Della logistica parliamo nell'altro articolo in questa pagina, ma il residenziale? Ovviamente gli operatori guardano al residenziale come asset class, non al singolo appartamento in affitto in stile italiano. Il residenziale allargato - che comprende student housing, residenze sanitarie, social housing etc. - viene percepito come un investimento anti-ciclico e quindi su questo fronte i player del real estate non manifestano preoccupazioni, anzi.

I portafogli istituzionali

In questo contesto vale la pena soffermarsi sul peso del real estate nei portafogli istituzionali. Per scattare questa fotografia, prendiamo i dati da Inrev (Associazione europea degli investitori in veicoli immobiliari non quotati). Nel suo ultimo report Inrev evidenzia un peso del real estate non quotato pari all'11,3% nei portafogli degli investitori istituzionali a fine 2019, contro l'8,1% del 2012. La tendenza, prima del Covid, era di un ulteriore aumento, con una previsione di 98 miliardi di euro di investimenti nell'immobiliare europeo nel 2020, 20 miliardi in più che nel 2019. Un piccolo spostamento percentuale si traduce in grandi investimenti. Che però oggi sono tutti da rivalutare

(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Casa24", 23 marzo 2020)

■ Real estate, il coronavirus blocca la ripresa

È uno scenario pesante quello che dipingono i vertici della ricerca di Aviva Investors sul futuro a breve del real estate. Secondo Chris Urwin, Director of Research Real Assets di Aviva Investors l'impatto del Coronavirus sui real asset - come per quasi tutte le asset class - sarà senza precedenti. Anche se il calo drastico della domanda globale sarà mitigato dal fatto che i real asset hanno performato bene in situazioni di stress grazie al fatto di aver fornito una possibilità di diversificazione.

«L’impatto complessivo di COVID-19 sui real asset non è ancora chiaro, ma vi sono alcune prove aneddotiche che indicano un rallentamento dei volumi delle transazioni - si legge in una nota -. In questo contesto, le condizioni di liquidità e i rischi di credito devono essere attentamente monitorati».

A fare le spese del virus in primis i locatari di immobili commerciali che sono già stati colpiti, così come negozi e catene. «Il settore stava già affrontando delle sfide strutturali prima di questa crisi e ora diventerà ancora più vulnerabile - dice Chris Urwin -. La sopravvivenza di molte attività retail dipenderà dal sostegno governativo». Come ha ricordato anche Massimo Moretti, presidente di Cncc, nei giorni scorsi.

Altri settori legati al turismo, tra cui alberghiero, ristorazione e centri ricreativi, si troveranno probabilmente ad affrontare una situazione sempre più difficile con il protrarsi della crisi. Potrebbero verificarsi molti fallimenti di attività commerciali nel settore uffici legato a turismo, viaggi e manifattura. Gli operatori con bilanci sani e una bassa leva finanziaria saranno più resilienti, così come le imprese che svolgono un ruolo fondamentale per il funzionamento della società e dell’economia in generale, in quanto potrebbero avere maggiori probabilità di ricevere sostegno governativo.

L’e-commerce sosterrà la logistica. Settore nel quale diversi esperti intravedono sempre più potenzialità. Da Aviva Investors dicono che le aziende della logistica saranno colpite dall’interruzione delle catene di fornitura globali e da potenziali carenze di manodopera, tuttavia è possibile che una percentuale maggiore della popolazione effettui più acquisti online durante il periodo di isolamento sociale forzato, fornendo un certo sostegno al settore. Per il momento questo è sempre più vero in relazione alla spesa online.

Studentati al bivio

Gli alloggi per studenti rappresentano in genere un settore difensivo, e l’impatto a breve termine sui redditi da locazione dovrebbe essere meno significativo, rispetto a quello di molti altri settori. Tuttavia, se a livello globale i viaggi e l’istruzione superiore continueranno a subire forti limitazioni fino a fine dell’estate, i tassi di occupazione per l’anno accademico 2020-2021 saranno sotto pressione. Anche in Italia si teme che gli studenti stranieri rinunceranno a venire a studiare qui. Il settore dello student housing, che proprio negli ultimi mesi ha visto fiorire iniziative, sarà dunque penalizzato.

(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Isole24ore.com”, 23 marzo 2020)

■ Rogiti, mutui, affitti e cantieri congelati. La casa paga già il conto dell’epidemia

La casa comincia a pagare il conto del coronavirus. La serrata imposta dall’epidemia si fa sentire su un settore da cui dipendono un quinto del Pil e mezzo milione di addetti. I punti di sofferenza più acuta per ora sono le compravendite, i mutui, gli affitti brevi, le locazioni dei negozi e i cantieri.

Come ad agosto

In questi giorni le agenzie immobiliari sono chiuse per decreto (il Dpcm 11 marzo), le visite e i sopralluoghi annullati. «I periti si muovono seguendo rigidi protocolli e solo se l’istruttoria viene dichiarata indifferibile dalle banche», fa sapere Daniela Percoco di Crif real estate services. Gli istituti di credito a loro volta non sono aperti al pubblico e smaltiscono solo le pratiche urgenti. I notai, per legge, sono operativi, ma le segreterie dei Registri immobiliari lavorano a singhiozzo.

(...)

Sono saltate anche molte trattative ben avviate. (...). Alcune con il mutuo già “prenotato”. «C’è chi interrompe la stipula perché rinuncia - afferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline -, chi non vuole più vendere e chi non garantisce più le condizioni di solvibilità iniziali».

Lo smart working e internet permettono agli agenti di portare avanti le attività ordinarie e qualche visita virtuale. Ma l'effetto è marginale. «Molte attività da remoto non sono fattibili - afferma Gian Battista Baccharini, presidente di Fiaip - e per tante agenzie la maggior parte dei ricavi arrivavano dalle locazioni brevi. Gli incarichi di vendita acquisiti, invece, sono di fatto sospesi».

La consulta che rappresenta gli agenti ha chiesto ai cinque principali portali immobiliari di sospendere i pagamenti delle commissioni sugli annunci online. Casa.it e Immobiliare.it si sono detti disponibili a valutare, caso per caso, le situazioni di difficoltà.

Bye bye Italia

Pur tra le polemiche per lo spopolamento dei centri storici, il boom degli affitti brevi e turistici era arrivato a fatturare 11 miliardi l'anno. Secondo Scenari Immobiliari, però, la primavera - che vale 2 miliardi - è ormai andata in fumo e stanno già arrivando le disdette per i mesi estivi, cui sono legati 5 miliardi. (...)

I negozi chiusi

La serrata ha mandato in affanno i negozianti, già provati dalla concorrenza dello shopping online. «Senza incassi gli esercenti non ce la faranno a pagare già questo mese - afferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - e anche i centri commerciali andranno presto in sofferenza». Previsione su cui concorda Luca Dondi, Ad di Nomisma: «Molti negozi di prossimità potrebbero non superare la crisi. E le richieste di rinegoziazione e dilazione possono mandare in crisi le società di gestione delle strutture».

C'è un problema di liquidità, insomma, che non viene risolto dal tax credit per i negozi dal decreto "cura Italia" (...). Il rischio è un boom della morosità, contro cui Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, chiede interventi coordinati: «Vorremmo vedere estesa alle locazioni commerciali in essere la regola introdotta dal 2020 per l'abitativo, che esclude il pagamento delle imposte sui canoni non incassati». Poi, però, secondo Confedilizia serviranno altre misure, «come l'estensione della cedolare secca agli affitti dei negozi esistenti e più flessibilità alla legge del 1978 per aiutare le parti a trovare un'intesa che salvi il contratto».

Ancora parziali, anche sul fronte casa, gli interventi del decreto, con lo stop all'esecuzione degli sfratti fino al 30 giugno e la moratoria sui mutui prima casa.

L'orizzonte per ripartire

(...) «Siamo all'inizio di un processo di indebolimento», avverte Dondi di Nomisma, con riflessi sui prezzi che non saranno compensati dalla domanda di investimento. Per Breglia di Scenari Immobiliari, però, «la quarantena tra le mura domestiche spingerà molti italiani a riconsiderare la casa come un bene rifugio su cui investire».)

I FRONTI APERTI

1

AFFITTI BREVI

Impatto immediato sulle locazioni online

- La serrata imposta dal Governo con il Dpcm dell'11 marzo ha bloccato del tutto il settore degli affitti brevi online, già travolto dalle disdette.
- Molti portali hanno restituito agli inquilini le somme già versate.
- I locatori si trovano ora con le case inutilizzate. Qualcuno sta tentando una difficile conversione all'affitto lungo. Gli altri aspettano: non subiscono morosità, ma hanno solo costi fissi (dalle spese condominiali alle imposte) senza ricavi.

2

AFFITTI COMMERCIALI

I negozi chiusi sono in sofferenza

- I negozi affittati sono oltre 809mila secondo le statistiche del Fisco. La chiusura di questi giorni, per molte attività già provate dal commercio online, mette in forse il pagamento dei canoni.
- Numerose anche le richieste di rinegoziazione dei canoni.
- Il decreto "cura Italia" prevede un credito d'imposta pari al 60% del canone di marzo.
- La misura è stata criticata perché è limitata ai soli negozi e non si traduce in liquidità immediata per gli esercenti.

3

AFFITTI LUNGHI

Per gli inquilini solo gli aiuti già esistenti

- Il decreto "cura Italia" non prevede sostegni specifici per gli inquilini in difficoltà con l'affitto, né per i proprietari alle prese con la morosità.
- Un aiuto può arrivare da strumenti esistenti come il Fondo morosità incolpevoli (finora usato al 50%) che scatta in caso di licenziamento, riduzione di orario e cassa integrazione ma richiede la convalida dello sfratto per morosità e il Fondo per il sostegno all'accesso all'abitazione in locazione.

4

CANTIERI

Bloccate anche le nuove costruzioni

- La difficoltà di rispettare la distanza di un metro, di reperire mascherine e forniture sta fermando l'edilizia residenziale.
- Chi contava di entrare in una abitazione nei prossimi mesi dovrà quindi aspettare.
- L'Ance ha chiesto (per ora invano) la proroga di tutti i termini per evitare il rischio di penali per mancato rispetto dei termini contrattuali. Consiglia quindi alle imprese di chiedere un aggiornamento del piano di sicurezza (che nel frattempo blocca i lavori).

5

AGENZIE IMMOBILIARI

Attività di acquisto e vendita in stand by

- Le agenzie immobiliari sono chiuse, come disposto dal Dpcm dell'11 marzo (anche se alcune sperimentano le consulenze online).
- Le visite fisiche non vengono effettuate e chi aveva in progetto di comprare (o cambiare) casa rinvia la decisione a data da destinarsi.
- Gli incarichi a vendere restano "sospesi". Si portano avanti (a rilento) solo accordi già avanzati e non rinviabili.
- Anche per i rogiti è possibile una proroga.

6

COMPRAVENDITE

Si teme una nuova frenata del mercato

- Proprio ora che il mercato iniziava a guardare avanti (+4,3% di compravendite nel 2019 e prezzi in ripresa anche fuori Milano), si ferma tutto.
- Il lockdown impone il rinvio degli acquisti non urgenti e bisognerà vedere quale sarà la capacità di spesa degli italiani alla fine della serrata, anche in base allo stato dell'economia.
- Rinviati per ora gli acquisti per investimento (rendimenti non più certi), la casa potrebbe riproporsi come bene rifugio, ma non è scontato.

7

CONDOMINIO

Assemblee online e cassa per i portieri

- Molti cantieri in ambito condominiale (sia su parti comuni sia su singole unità) sono stati tra i primi a essere fermati, spesso su richiesta degli stessi condòmini.
- Le assemblee sono «assembramenti» vietati e devono svolgersi in videoconferenza o essere rinviate.
- Si ritiene che il decreto "cura Italia" ammetta la cassa integrazione anche per i portieri dei condomini, in caso di necessità.

8

LAVORI IN CASA

In gioco più di metà degli interventi

- Non tutti i cantieri per le ristrutturazioni di piccola taglia sono fermi, secondo l'Ance, ma l'effetto lockdown si sente anche sul settore del recupero edilizio.
- Storicamente più del 50% delle ristrutturazioni è avviato tra la primavera e l'inizio dell'estate, ed è ora a rischio.
- Molto dipende da come e quando sarà superata l'epidemia: negli anni più bui dell'ultima crisi immobiliare, le ristrutturazioni hanno tenuto a galla molte imprese.

<p>9 MUTUI IN CORSO</p> <p>Rate sospese per chi si trova in difficoltà</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il Dl 18/2020 ha esteso la platea della moratoria sui mutui prima casa. • Già concessa con il Dl 9/2020 a chi si è visto ridurre o sospendere l'orario di lavoro per almeno 30 giorni, nei prossimi 9 mesi potrà essere chiesta anche dai lavoratori autonomi, se dichiarano di aver subito perdite su base trimestrale pari al 33% sul fatturato. • Eliminato per i prossimi nove mesi il tetto di 30mila euro di reddito Isee necessario finora. 	<p>10 NUOVI MUTUI</p> <p>Perizie solo urgenti e stipule rinviate</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nella prima settimana di marzo, i dati Crif sui prestiti finalizzati (collegati ai beni durevoli e più reattivi rispetto ai mutui) nelle tre Regioni più colpite hanno fatto girare in negativo tutto il comparto del credito al consumo. • Le perizie vengono garantite solo se indifferibili e con protocolli rigidi. • Per quanto restino molto vantaggiosi i tassi bassi, va pesato il balzo dello spread e si prevede che molte nuove stipule verranno rinviate. 	<p>11 QUOTAZIONI</p> <p>Rischio di nuovi ribassi e invenduto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il ridimensionamento dei volumi, secondo l'ufficio studi Tecnocasa, potrebbe portare anche a un ritocco verso il basso dei prezzi, annullando la ripresa che in alcune realtà, tra cui Milano, era già iniziata. • I valori ancora scontavano l'impatto (lento nel manifestarsi sulle quotazioni) della crisi scoppiata nel 2008. • Quanto sarà pesante il nuovo impatto (e quanto invenduto ci sarà) dipenderà dallo stato di salute dell'economia in generale. 	<p>12 TASSE</p> <p>Per la Tari rinvii solo a livello locale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i tributi locali, il decreto "cura Italia" non ha previsto alcuna sospensione. • Non sono sospese neppure le attività di accertamento e riscossione locale. • Diversi Comuni hanno rinviato però le scadenze della Tari sui rifiuti (in alcuni casi solo per le utenze non domestiche). • L'appuntamento più delicato sarà quello del 16 giugno, quando oltre 20 milioni di proprietari dovranno versare la "nuova Imu".
--	---	--	--

(Cristiano Dell'Oste, Michela Finizio e Bianca Lucia Mazzei, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "primo Piano, 23 marzo 2020)

■ **Cbre: «Effetti sull'immobiliare solo nel breve periodo»**

In Cina è finita. In Europa la febbre sale vertiginosamente. E la cancellazione di grandi eventi fieristici, assieme alle restrizioni sui viaggi (sia business che turistici) che coinvolge proprio i Paesi europei a più alto tasso manifatturiero (Italia, Germania, Francia e Spagna) sembrano destinati ad avere effetti molto pesanti almeno sui segmenti alberghiero e commerciale. Ma solo nel breve-medio periodo. Ne è convinta Cbre nel report in cui analizza l'impatto del coronavirus sul real estate nell'area Emea.

Insomma, mentre i rendimenti immobiliari possono avere un impatto rilevante nel breve termine, le prospettive, nel lungo, rimangono positive. Anche perchè i volumi degli investimenti sono tradizionalmente bassi nel primo trimestre, mentre tendono a correre negli ultimi 3 mesi dell'anno. In pratica, il business ha tempo di rimettere in carreggiata il motore.

La Cina e l'Europa

Per Cbre, la Cina – con la quarantena imposta a Wuhan – ha minimizzato a poche settimane nel I trimestre la disruption sulle catene di fornitura e di beni intermedi dei settori a più alto valore aggiunto (meccanica, automotive, chimica, tessile). In Europa, invece, il rinvio del Mipim, la "serrata" del Nord Italia, e le limitazioni crescenti in tutta l'area Euro, rischiano di mandare in crisi le catene di fornitura nel circuito Ue. Se l'Italia si ferma e la Germania pure (o quanto meno rallenta), il rischio – spiega Cbre – è che una recessione non si sviluppi in Cina, ma in piena Europa.

I riflessi sull'immobiliare

Secondo gli analisti di Cbre, le restrizioni ai viaggi avranno, nell'immediato, un calo degli investitori immobiliare dall'Asia Pacifico. Ma se il I trimestre, in genere, è il periodo più lento per il mercato degli investimenti (rappresenta circa il 20% del volume investimenti annuale complessivo), un'eventuale ripresa, nell'ultima parte dell'anno, potrebbe limitarne la portata negativa. Peraltro, con il rischio di una crescita economica soffocata, è probabile che le banche centrali mantengano bassi i tassi in questo contesto e questo può aiutare la liquidità a creare nuove opportunità di investimento.

Finora l'impatto sul mercato degli uffici è stato limitato. Ma se dovessero verificarsi problemi logistici duraturi alle catene di approvvigionamento, per interruzione della produzione e dei trasporti, questo potrebbe ostacolare sia la pipeline di nuove costruzioni sia le scelte di investimento.

La vendita al dettaglio nelle principali città europee dipende fortemente dal turismo. Perciò, una riduzione dei viaggi e un minor numero di turisti sta già pesando sulla vendita di beni di lusso e di prima necessità in città come Milano. Per Cbre, se Covid-19 si diffonde di più in Europa in modo aggressivo del previsto, questo andrà ad accentuare la pressione già esistente sul commerciale e high street, causata innanzitutto dal commercio elettronico.

Tuttavia, un calo degli arrivi cinesi in Europa sarà limitato, dato che attualmente la Cina rappresenta solo il 2% del totale europeo degli arrivi internazionali. Tuttavia, se i viaggi intraeuropei possono subire una temporanea battuta d'arresto, il turismo nazionale potrà, nel breve periodo, rafforzarsi e compensare il calo dall'estero.

Le restrizioni al trasporto rappresentano una sfida significativa per l'industria logistica. E dato che queste operazioni richiedono un capitale esteso per funzionare, lo spostamento o la chiusura delle fabbriche potrebbe avere implicazioni a lungo termine. Infine, la destabilizzazione del mercato può incentivare gli investimenti regionali, mentre il commercio online – e il real estate che lo sostiene – possono anche trarre vantaggio da un aumento della domanda.

(Laura Cavestri, Il Sole 24 ORE – Estratto da "Isole24ore.com, 16 marzo 2020)

■ **Hotel, non solo turismo in crisi: il virus frenerà gli investimenti**

Aerei cancellati o che non decollano. Incontri d'affari saltati. Sopralluoghi di edifici e cantieri impossibili (senza pagare, al rientro in patria, con 15 giorni di quarantena). Gli investimenti immobiliari che compongono gran parte della torta del real estate italiano da 12 miliardi e che si chiudono nella seconda parte dell'anno, si decidono ora. Una fase propedeutica bloccata da e per settimane dal coronavirus e che rischia di avere pesanti ripercussioni. Soprattutto di azzerare il balzo che, nel 2019, aveva visto protagonista il settore alberghiero.

«Certamente i progetti in pipeline subiranno dei rallentamenti» ha sottolineato Cristina Paini, Ceo di Lhm, che a Milano gestisce il Ramada Plaza, il primo cond-hotel italiano da 166 camere e 100 appartamenti e che ha in cantiere due progetti, uno a Trieste da 170 unità e uno a Milano di circa 100. «La realizzazione è prevista per il 2021-2022, quindi c'è tempo. Ma il settore sta conoscendo cali di oltre il 95%, non può delocalizzare né fare smartworking. I decreti di restrizione avrebbero dovuto essere accompagnati, in parallelo, da adeguati sostegni economici».

Il boom del 2019 che rischia di deragliare

Nel 2019 – come rileva il report sugli Immobili ad uso Ricettivo, realizzato da World Capital – il mercato immobiliare alberghiero ha registrato un volume di investimenti di oltre 3 miliardi di euro, pari a oltre un quarto degli investimenti in real estate del 2019 (rispetto a un trend che negli anni passati era stato più simile al 10% di uffici, retail e logistica).

«Gli investimenti hanno riguardato sia importanti riconversioni con CapEx da realizzare, soprattutto a Roma – ha sottolineato Simone Roberti, Head of Research di Colliers – sia transazioni riguardanti strutture già operative e senza CapEx da realizzare, portate avanti dagli stessi proprietari per prodotti upper-upscale luxury, come più ricorrente a Milano».

Le strutture recettive sono in crescita ovunque: dal +1,8% di Milano al +15,6% di Roma, come ha rilevato la stessa Colliers nel suo report Hotel Snapshot 2019. La capitale, infatti, Roma resta in testa anche per presenze, quasi 30 milioni (per il 70% internazionali). È straniero anche l'86% delle presenze a Venezia (su un totale di 12 milioni). Stessa cifra a Milano, dove però la componente nazionale è del 35%, quindi più elevata delle altre città, anche perché sede di viaggi di business, eventi e fiere. Mentre a Firenze (oltre 10 milioni di presenze annuali) cresce un luxury di medio-piccole dimensioni e i flussi si stagionalizzano grazie al Chiantishire che attrae tutto l'anno. Un affresco che il coronavirus non cancella ma rischia di colpire duramente. «Lo stop ai voli internazionali, il rischio di eseguire sopralluoghi e incontri d'affari propedeutici a portare avanti gli investimenti ma poi di dover scontare un periodo di quarantena – spiega ancora Roberti – pongono una pesante ipoteca sui deal della seconda

parte del 2020. L'attrazione degli investitori internazionali, che nel real estate italiano è fondamentale, in questa fase è totalmente bloccata»

Perdite per miliardi e hotel in chiusura

Nel prossimo trimestre, 1 marzo - 31 maggio, sono previsti oltre 31,6 milioni di turisti in meno in Italia, con una perdita di 7,4 miliardi di euro, secondo i nuovi calcoli di Confturismo-Confturismo alla luce dell'evoluzione dell'ultima settimana dell'epidemia. A Milano sono diversi gli hotel e gli alberghi, anche di lusso, del centro storico, che in seguito alla paura scatenata dal Coronavirus e alle cancellazioni hanno temporaneamente chiuso o stanno per farlo. Hotel dei Cavalieri, Hotel Senato, Hotel Manzoni, The Gray, solo per citarne alcuni. Un effetto domino, quello provocato dal Covid 19 nel settore alberghiero, che «non si esaurisce in quattro settimane». Lo dicono una trentina di direttori d'albergo di Milano e provincia che «dal basso e per fare rete, senza nessuna rappresentanza» si sono uniti in una serie di richieste che a breve invieranno al sindaco di Milano Giuseppe Sala e al governatore lombardo Attilio Fontana, a partire dall'annullamento della tassa di soggiorno fino al 2021 per gli stranieri.

«Il 15% degli alberghi a 4 stelle in città sono chiusi – spiegano –, il 90% delle camere occupate sono andate perse, il personale è ridotto del 70% e quando si saranno esaurite ferie e permessi cosa accadrà?».

(Laura Cavestri, Il Sole 24 ORE – Estratto da "lsole24ore.com, 16 marzo 2020)

■ Compravendite, ancora in crescita nel III trimestre 2019 ma calano i mutui

Per gli scambi doppio aumento: +1,2% congiunturale e +4,8% tendenziale. Mutui in controtendenza: +1,7 congiunturale e -4,1% tendenziale.

Nel terzo trimestre del 2019 il numero complessivo delle compravendite da fonte notarile rilevate dall'Istat ha fatto registrare un doppio incremento: congiunturale (+1,2%) e tendenziale (+4,8%). L'indice congiunturale, segnala l'Istituto di statistica, «cresce rispetto al periodo precedente, superando per il quarto trimestre consecutivo i valori medi del 2010».

Il medesimo incremento ha caratterizzato il solo comparto delle compravendite residenziali, cresciute appunto dell'1,2% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nel terzo trimestre del 2018. I contratti relativi a immobili per l'impresa hanno invece fatto registrare un incremento congiunturale dell'1,7% e tendenziale del 5,8%. In valori assoluti, le compravendite complessive registrate nel III trimestre 2019 sono state 183.479, di cui 173.381 nel segmento delle residenze, 9.467 nel segmento degli immobili per l'impresa e 630 nel segmento degli immobili «a uso speciale e multiproprietà».

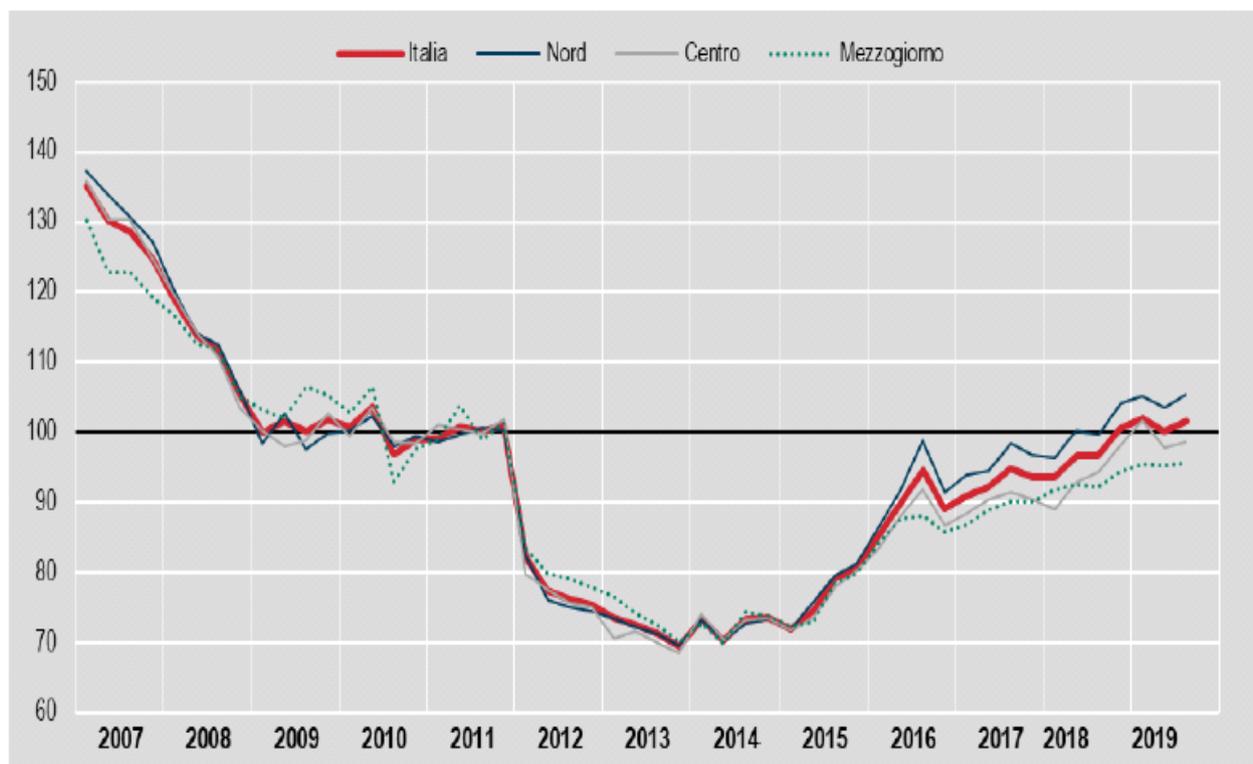
La crescita del numero di compravendite caratterizza, con poche eccezioni, tutto il territorio nazionale e tutti i segmenti di mercato. Il comparto abitativo segna variazioni congiunturali nel Nord-est (+2,3%), Nord-ovest (+1,3%), Sud (+0,9%) e Centro (+0,7%). Fanno eccezione Sicilia e Sardegna unica area geografica in negativo (-0,5%).

Quasi la stessa cosa per il segmento degli immobili per l'impresa, con incrementi al Nord-est (+8,1%), al Sud (+0,9%) e al Centro (+0,3%), ma con decrementi nelle Isole (-1,1%) e anche nel Nord-ovest (-0,8%). Sotto il profilo delle città, nel segmento abitativo la crescita interessa maggiormente i piccoli centri (+5,7%) rispetto alle città metropolitane (+3,7%). Al contrario, nel comparto economico l'incremento riguarda di più le città metropolitane (+6,8% contro +5,2%).

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

FIGURA 1. INDICE GENERALE DELLE COMPRAVENDITE (a) DI UNITÀ IMMOBILIARI PER RIPARTIZIONE

I trimestre 2007 - III trimestre 2019, dati destagionalizzati (base 2010=100)



(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

Fonte: Istat

PROSPETTO 1. COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI (a) PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE

I-III trimestre 2019, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trim 2019		II trim 2019		III trim 2019		I-III trim 2019	
	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018	Numero	Var.% 2019/2018
TOTALE								
Nord-ovest	64.347	+9,1	74.242	+2,9	60.184	+5,4	198.773	+5,6
Nord-est	39.674	+10,2	46.524	+3,6	40.906	+6,2	127.104	+6,4
Centro	39.821	+11,9	43.482	+4,7	36.547	+3,9	119.850	+6,8
Sud	31.686	+1,4	35.506	+2,6	30.797	+4,1	97.989	+2,7
Isole	15.376	+3,5	16.729	+3,7	15.045	+2,2	47.150	+3,1
Italia	190.904	+8,0	216.483	+3,5	183.479	+4,8	590.866	+5,3
DI CUI: AD USO ABITAZIONE ED ACCESSORI								
Nord-ovest	60.845	+9,4	70.292	+3,2	57.013	+5,7	188.150	+5,9
Nord-est	37.253	+10,2	43.951	+3,8	38.602	+5,9	119.806	+6,4
Centro	37.525	+12,0	41.154	+4,5	34.592	+3,8	113.271	+6,6
Sud	29.743	+2,4	33.304	+3,3	28.897	+4,7	91.944	+3,4
Isole	14.627	+3,8	15.811	+3,3	14.277	+1,7	44.715	+2,9
Italia	179.993	+8,4	204.512	+3,6	173.381	+4,8	557.886	+5,5
DI CUI: AD USO ECONOMICO (b)								
Nord-ovest	3.225	+3,4	3.690	-1,8	2.939	+0,2	9.854	+0,5
Nord-est	2.268	+7,8	2.418	+0,7	2.166	+10,2	6.852	+5,9
Centro	2.193	+13,6	2.227	+11,4	1.834	+4,8	6.254	+10,1
Sud	1.837	-1,7	2.079	+3,9	1.787	+8,4	5.703	+3,4
Isole	698	-2,0	858	+10,7	741	+14,2	2.297	+7,5
Italia	10.221	+5,0	11.272	+3,1	9.467	+5,8	30.960	+4,6
DI CUI: AD USO SPECIALE E MULTIPROPRIETA' (c)								
Nord-ovest	277	+5,7	260	-8,1	232	+12,6	769	+2,4
Nord-est	153	+33,0	155	+1,3	138	+27,8	446	+18,6
Centro	103	-27,0	101	-12,9	121	+24,7	325	-8,2
Sud	106	-67,8	123	-65,0	113	-65,2	342	-66,0
Isole	51	-1,9	60	+33,3	27	-34,1	138	0,0
Italia	690	-23,2	699	-26,3	631	-18,8	2.020	-23,0

(a) Convenzioni contenute negli atti notarili.

(b) Uso artigianale, commerciale, industriale; uso ufficio; uso rurale (fabbricati rurali non costituenti pertinenza di fondo agricolo)

(c) Esclusi i posti barca

Fonte: Istat**(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio” 27 febbraio 2020)****■ L'occasione dei mutui sottosopra: il tasso fisso costa meno del variabile**

Il mercato dei mutui continua a stupire e a riservare novità significative tanto per chi ha intenzione di chiedere un nuovo prestito per l'acquisto/ristrutturazione della casa quanto per chi ne sta già rimborsando uno ed è chiamato a consultare costantemente i tassi di mercato per valutare se è il caso di provare la strada della surroga (che consente a costo zero di modificare tasso e/o durata del vecchio contratto passando a una nuova banca).

L'ultima novità è che gli indici Eurirs – che influenzano direttamente il calcolo delle rate dei mutui a tasso fisso – sono finiti su varie scadenze sottozero. Rendendo i nuovi mutui ancora più vantaggiosi rispetto a poche settimane fa (i migliori fissi sono scesi allo 0,5%) ma allo stesso tempo costringendo le banche a dover rivedere le proprie strategie prodotte per evitare di trovarsi con mutui a tasso finito nullo, o negativo.

Cerchiamo di capire perché. Tutto parte dal Coronavirus. L'incertezza legata ai danni che sta arrecando e arrecherà in futuro la diffusione pandemica del Covid-19 ha innescato una turbolenza finanziaria che ha abbattuto le quotazioni dei mercati azionari. I timori relativi a una recessione economica nel 2020 hanno spinto gli investitori a rivedere al ribasso le stime di inflazione (quelle a 10 anni sono crollate per la prima volta nella storia sotto l'1%). Quando ciò

accade anche i tassi del mercato obbligazionario si orientano di conseguenza, scendendo. Non a caso i rendimenti del Bund tedesco sono sprofondati, nella distanza a 10 anni, fino a un minimo di -0,82%. A ruota gli indici Eurirs – tassi interbancari che attualizzano ad oggi quale sarà il costo del denaro nei prossimi anni – sono caduti sottozero su molte scadenze. Compresa quella da 10 a 30 anni che interessano da vicino i mutuatari.

Perché è bene ricordarlo il livello di interesse di un mutuo a tasso fisso si ottiene sommando lo spread (stabilito dalla banca in funzione della propria politica commerciale) all'indice Eurirs della durata corrispondente a quella del mutuo. Da inizio anno gli Eurirs sono caduti con una velocità mai vista prima d'ora. Il tasso a 10 anni è passato da 0,2% a -0,13% - con una punta a -0,32% datata 9 marzo – arretrando di oltre 30 punti base. Il tasso a 15 anni è sceso di 46 punti, il 20 anni di 56 fino al 30 anni che è arretrato in meno di tre mesi di 73 punti base. Allo stato attuale abbiamo Eurirs sottozero e una curva dei tassi addirittura invertita, perché il 30 anni (che dovrebbe essere più alto secondo la logica del rischio/rendimento in rapporto alla durata) è più basso degli Eurirs che vanno da 15 a 25 anni.

La spettacolare caduta degli Eurirs sta in un certo senso sconvolgendo ulteriormente il mercato dei mutui che pare essere andato oltre le leggi della razionalità finanziaria. Finora non era mai accaduto che in alcuni casi le offerte a tasso fisso costassero in partenza addirittura meno di analoghe offerte a tasso variabile. Invece oggi – in particolare sui mutui con durata a 10 anni – è un dato di fatto. (...)

(Vito Lops, Il Sole 24 ORE – Estratto da “L’inchiesta”, 15 marzo 2020)

Vendita e locazione

Mutui prima casa, come funzionerà la sospensione delle rate per il coronavirus

Con il decreto «cura Italia» (18/2020) il Governo ha deciso di estendere ulteriormente la platea dei potenziali beneficiari della moratoria sui mutui prima casa. Già concessa con il DL 9/2020 a chi si è visto sospendere o ridurre l'orario di lavoro per almeno trenta giorni, nei prossimi nove mesi anche i lavoratori autonomi potranno richiederla se certificano di aver subito perdite su base trimestrale pari al 33% sul fatturato. Per di più, per i prossimi nove mesi (cioè fino a circa metà dicembre) è stato eliminato il tetto di 30mila euro di reddito Isee necessario finora per accedere alla misura.

Per presentare la domanda bisogna attendere

Nonostante i decreti legge siano immediatamente operativi, per poter presentare domanda - tramite la propria banca - bisognerà attendere qualche settimana perché sono attesi chiarimenti sulle modalità attuative delle nuove disposizioni. Nel frattempo è bene informarsi e raccogliere l'eventuale documentazione necessaria per non farsi trovare impreparati.

Il budget del Fondo e le finalità legate all'emergenza

Al Fondo di solidarietà per la sospensione del pagamento delle rate dei mutui per l'acquisto della prima casa (istituito con la legge 244/2007) presso il ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito da Consap Spa) sono stati affidati altri 400 milioni di euro che si aggiungono ai circa 25 milioni residui. È questo il budget con cui Consap dovrà garantire l'ampliamento della moratoria a una platea, si presume, molto ampia.

Basta leggere le stime della Fondazione Studi dei Consulenti del Lavoro sull'impatto (enorme) delle misure di lockdown adottate dal Governo per ridurre il contagio da coronavirus: tre milioni di lavoratori lasciati all'improvviso a casa dalle restrizioni imposte, di questi un milione sono autonomi e 1,9 milioni dipendenti, e altri 3,6 milioni che sono occupati in settori a «rischio chiusura indotta». E questo “congelamento” generalizzato delle attività presto avrà ripercussioni sul portafoglio delle famiglie.

Chi ha diritto alla sospensione delle rate

Innanzitutto, ci sono dei requisiti di base per poter accedere alla moratoria. Può presentare domanda di accesso ai benefici del Fondo il proprietario di un immobile adibito ad abitazione principale, titolare di un mutuo contratto per l'acquisto dello stesso immobile di importo non superiore a 250mila euro e in possesso di indicatore Isee non superiore a 30mila euro. Quest'ultimo requisito reddituale è stato però eliminato per i prossimi nove mesi. Il mutuo deve, inoltre, essere in ammortamento da almeno un anno al momento della presentazione della domanda. Ed è ammissibile anche il titolare del contratto di mutuo già in ritardo nel pagamento delle relative rate, purché il ritardo non superi i 90 giorni consecutivi.

(Michela Finizio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Isole24ore.com" 23 marzo 2020)

■ Coronavirus, affitti a rischio: i giudici valutano l'«impossibilità sopravvenuta»

Volendo considerare la posizione dei conduttori di immobili ad uso diverso, che chiedono la riduzione del canone a seguito della situazione determinata dalle misure assunte per contrastare l'epidemia di Coronavirus, si possono ipotizzare le seguenti soluzioni giuridiche nessuna delle quali, tuttavia, potrebbe soddisfare appieno l'aspettativa del conduttore in relazione alla prosecuzione dell'attività:

1) la prima è prevista dall'art. 27 della L. 392/78 per cui, per gravi motivi, il conduttore può recedere con preavviso di 6 mesi (soluzione che, se percorribile, comporterebbe, comunque, la cessazione dell'attività cosa, evidentemente, non gradita nell'aspettativa che la crisi da Coronavirus possa essere superata. Inoltre, bisognerebbe pur sempre valutare che si tratta, quantomeno al momento, di una situazione temporale, come tale non definitiva che potrebbe anche concludersi nell'arco di qualche settimana. Tra l'altro il canone per il semestre dovrebbe rimanere quello contrattuale);

2) l'altra ipotesi è quella della "impossibilità parziale sopravvenuta" come prevista dall'art. 1464 cc. Quella disposizione, infatti, prevede la possibilità della riduzione della prestazione (canone). Bisognerebbe, tuttavia, considerare la vicenda del Coronavirus come "... prestazione di una parte (locatore) divenuta solo parzialmente impossibile ...". Quindi ritenendo violato l'obbligo del locatore di consegnare e mantenere il bene in condizione da essere utilizzato secondo l'uso contrattualmente stabilito ai sensi dell'art. 1575 cc. Inoltre, anche qui come sopra, va considerato che la situazione di "impossibilità sopravvenuta parziale", allo stato non ha le caratteristiche della definitività;

3) la terza ipotesi è quella della "eccessiva onerosità sopravvenuta" ai sensi dell'art. 1467 cc. Tale soluzione, tuttavia, potrebbe determinare solo la pretesa di risoluzione del contratto da parte del conduttore (evitando il preavviso di 6 mesi per gravi motivi). Ciò sempre che il locatore, di fronte alla richiesta di risoluzione, non "offra di modificare equamente le condizioni del contratto." Anche in questo caso, tuttavia, va considerata: la non definitività della situazione di crisi che determina l'eccessiva onerosità ed il fatto che vi è il rischio di risoluzione del contratto e, pertanto, di cessazione dell'impresa;

4) la quarta ipotesi è quella della impossibilità parziale di rendere la prestazione dovuta (canone) quando la stessa sia divenuta impossibile solo in parte. Ciò ai sensi dell'art. 1258 cc. In questo caso il debitore (conduttore) si libera dall'obbligazione eseguendo la prestazione per la parte che è rimasta possibile. Anche qui, tuttavia, deve considerarsi che l'impossibilità parziale, allo stato, non è definitiva. Superata l'emergenza, infatti, l'immobile sarà nuovamente e totalmente utilizzabile;

5) a seguito del provvedimento di chiusura delle attività commerciali di cui al Dpcm dell'11 marzo 2020, risulta ammissibile la disposizione relativa alla cosiddetta impossibilità temporanea di adempiere alla propria obbligazione di cui all'art. 1256 cc. Va considerato, infatti, che il divieto di esercitare l'attività determina l'impossibilità per il conduttore di utilizzare l'immobile, quale prestazione dovuta dalla contro parte (locatore). La mancanza degli incassi determina l'impossibilità di adempiere alla propria obbligazione (canone). Ciò per il

tempo per il quale durerà l'emergenza sanitaria. Pertanto, in applicazione della disposizione, il conduttore "non è responsabile del ritardo nell'adempimento". Si tratta tuttavia di una posticipazione dell'obbligo e non di una sua esclusione. Tale ultima potrà avvenire solo qualora l'impossibilità perduri fino a quando, considerato il rapporto in corso, non vi sia più obbligo a corrispondere la prestazione del canone. Al contrario, dal momento in cui cessi l'impossibilità sia cessata, il conduttore sarà tenuto al pagamento dei canoni precedenti non corrisposti;

6) l'art. 91 del DL 18/2020 , introduce una disposizione che, evidentemente nell'intenzione del legislatore, è diretta a considerare le conseguenze di un inadempimento qualora le stesse derivino dal "... rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto ..." precisando che tale situazione " ... è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 (responsabilità del debitore) e 1223 (risarcimento del danno) c.c. ..." e ciò in relazione a "... eventuali decadenze o penali connesse a ritardi o omessi adempimenti.".

A ben vedere, tuttavia, tale disposizione ha un mero ed esclusivo valore rafforzativo e confermativo, delle disposizioni dell'ordinamento che lo stesso art. 1218 richiama direttamente. Si tratta proprio delle disposizioni di cui agli artt. 1256 c.c. (impossibilità definitiva o temporanea) e 1258 c.c. (impossibilità parziale) che abbiamo considerato ai precedenti punti 4 e 5 e che determinano le conseguenze tutte lì esposte. Ciò sia in relazione all'argomento che qui ci occupa relativo al pagamento del canone, sia in ordine a tutte le diverse e variegate possibilità di "inadempimento" che derivino dal rispetto delle disposizioni limitative che l'emergenza sanitaria ha imposto.

In conclusione, salve tutte le riserve ed indicazioni date, appare difficile sostenere il diritto del conduttore ad un'automatica riduzione del canone. A questo punto, pertanto, qualora si voglia perseguire quel risultato non rimarrà che:

a. chiedere, per le vie ordinarie, la riduzione del canone quantomeno per il periodo di crisi e concordare ciò in via amichevole e transattiva con il locatore;

b. nel caso di rifiuto del locatore (mantenendo il pagamento del canone vigente ad evitare eccezioni di risoluzione del contratto), il conduttore potrà convocare lo stesso in mediazione. Trattandosi di una possibile controversia di tipo locativo, infatti, prima dell'eventuale giudizio è obbligatorio esperire tale procedimento come previsto dal D.Lvo 28/10;

c. nel caso di fallimento della mediazione, non rimane che la via giudiziale sostenendo una delle ipotesi formulate in precedenza quale quella della impossibilità parziale sopravvenuta o le altre indicate.

(Ladislao Kowalski, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 19 marzo 2020)

■ Rogiti, rinvio frutto del buon senso

Si può pretendere di non stipulare il rogito di compravendita a fronte di un contratto preliminare che obbliga a stipulare in questi giorni di picco dell'epidemia?

La risposta è negativa: infatti, l'inadempimento di un'obbligazione rende il debitore colpevole a meno che egli non provi che il suo comportamento inadempiente «è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile» (articolo 1218 del Codice civile). Inadempimento significa risoluzione del contratto, risarcimento del danno, perdita della caparra confirmatoria da parte di chi l'ha data, obbligo di dare il doppio della caparra confirmatoria ricevuta.

Quindi, se si vuol rimandare la stipula di un rogito, bisogna fare appello, più che al diritto, al senso di ragionevolezza che ciascuno, in occasioni come queste, dovrebbe amplificare al massimo grado; e che le Autorità, in questi giorni, si sforzano di ripetere in ogni occasione, in particolare invitando tutti a starsene a casa fino a che la bufera non sia trascorsa. Anche

perché se è vero che dura lex, sed lex, è anche vero che le difficoltà sul campo non sono poche.

Si pensi al solo fatto che la maggior parte delle compravendite sono connesse a un mutuo, che occorre per finanziarle: e, quindi, vista la scarsa propensione per i funzionari delle banche a uscire dalle rispettive filiali, la riunione per stipula vendita e mutuo si svolge, nella massima parte dei casi in banca.

Ebbene, capita assai spesso che i locali delle banche dedicati a questa attività siano assai infelici in quanto le stanze sono non di rado strettissime e talora, pure, non aerate perché situate negli scantinati.

Ci si mette poi il numero di persone che si radunano: uno-due venditori, uno-due acquirenti, qualche loro parente, uno-due mediatori, il geometra o altro consulente, il funzionario della banca. Non mancano i bambini («altrimenti dove li lasciamo?») e qualcuno porta pure il cane. Si fa presto ad arrivare a dieci presenze ed è materialmente impossibile che ciascun partecipante stia a un metro dall'altro.

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi” 19 marzo 2020)

■ **DI Cura Italia: 300mila famiglie vulnerabili, 400 milioni per sostegno mutui**

Uno stanziamento di 400milioni per il Fondo Gasparrini che assicura la solidarietà sui mutui prima casa a 300 mila "famiglie vulnerabili", ma anche agli autonomi. Lo prevede la relazione tecnica al decreto legge Cura Italia pubblicato in Gazzetta e in vigore da oggi.

Per riconoscere ai mutui il 50% degli interessi si stima un onere medio di mille euro circa e con l'estensione alle partite Iva (stima di 473 mila lavoratori autonomi titolari di mutuo) sono necessari altri 240 milioni. Aggiungendo le ipotesi di perdita di lavoro dipendente, stimate circa 300 mila famiglie vulnerabili, si ritiene necessario un rifinanziamento del Fondo per 400milioni.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Radiocor plus” 18 marzo 2020)

■ **DI Cura Italia: stop rate mutui per 230 mila partite Iva**

La relazione tecnica al decreto legge Cura Italia stima che la sospensione delle rate dei mutui casa, estesa anche ai lavoratori autonomi, possa valere per oltre 230mila titolari di partite Iva ovvero la metà degli autonomi in possesso di prima casa. Per ogni nuova sospensione l'onere medio annuo calcolato per il Fondo Gasperini, già esistente per i dipendenti, è di mille euro con un fabbisogno aggiuntivo di 240 milioni.

(Il Sole 24ORE – Estratto da “Radiocor plus” 18 marzo 2020)

■ **Oneri accessori nel contratto di affitto, il proprietario deve informare il conduttore**

Se nel contratto di locazione non sono predeterminati gli oneri accessori dovuti dall'inquilino ed è l'assemblea a calcolarli col bilancio preventivo e consuntivo, spetta al proprietario che ne chieda il rimborso produrre – se il conduttore li contesta – le deliberazioni relative all'approvazione dei criteri di riparto delle spese e i documenti comprovanti gli esborsi sostenuti. A ricordarlo è il Tribunale di Roma con sentenza n. 16039 del 1 agosto 2019.

La fattispecie in esame

Nel caso in esame si valuta l'opposizione formulata da una donna contro il decreto ingiuntivo con cui le si intimava il pagamento di una somma per oneri condominiali non versati. Superate le questioni preliminari riguardanti la competenza del giudice e la prescrizione del credito, intervenuta la cessione del contratto di locazione ad altro soggetto, il giudice romano si sofferma sul merito della vicenda e accoglie il reclamo dell'opponente circa l'inesistenza del credito.

Pagamento entro 60 giorni

Secondo l'articolo 9 della legge 392/1978 – il cui contenuto era stato fedelmente riprodotto nell'accordo locatizio – il pagamento degli oneri accessori deve avvenire entro due mesi dalla richiesta del locatore e il conduttore ha diritto di ottenere sia l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione adottati che di visionarne i documenti giustificativi.

Ed è noto, come più volte marcato dalla giurisprudenza di legittimità (Cassazione 22899/2016), che se gli oneri accessori non sono predeterminati in contratto ma debbano calcolarsi sui criteri di riparto osservati in sede di bilancio preventivo e consuntivo deliberato dall'assemblea, e siano dovuti dall'inquilino a rimborso dei pagamenti effettuati dal proprietario, è a quest'ultimo che spetta l'onere di fornire una prova soddisfacente.

Così, se il conduttore sollevi specifiche eccezioni sulle singole voci di spesa, sull'inesatta applicazione dei parametri di ripartizione ed erroneità dei conteggi, o sull'inesistenza stessa delle uscite, sarà il proprietario a dover produrre le delibere condominiali che hanno approvato i criteri di riparto degli esborsi e i carteggi che provino quanto sostenuto.

Cosa sono gli oneri accessori

Del resto, gli oneri accessori costituiscono solo un rimborso delle spese anticipate dal locatore. Ebbene, nella vicenda concreta, la locatrice – anziché depositare i carteggi attestanti i pagamenti di cui richiedeva il rimborso unitamente alle deliberazioni condominiali contenenti l'indicazione delle spese – si era limitata a fornire al giudice un rendiconto elaborato dall'amministratore. Prove ritenute insufficienti dal Tribunale che, quindi, ha concluso per il rigetto della pretesa con conseguente accoglimento dell'opposizione all'ingiunzione e revoca del decreto ingiuntivo.

È utile segnalare, tuttavia, che nell'ipotesi in cui il locatore chiami in causa il conduttore per ottenere il pagamento delle spese condominiali, adempirà al suo onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condòmini, restando a carico dell'inquilino la contestazione delle puntuali partite conteggiate (Cassazione civile, sentenza n. 29329 del 13 novembre 2019).

(Selene Pascasi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 13 marzo 2020)

Immobili e condominio

■ **Acqua, gas ed elettricità, Arera proroga i bonus ma non i solleciti di pagamento**

La delibera di ARERA, autorità di regolazione per energia reti e ambiente, del 17 marzo 2020 n. 76/2020/R/com proroga di 60 giorni il termine per presentare le richieste di rinnovo di tutti i bonus, in modo che gli aventi diritto, proprietari e conduttori, possano continuare a usufruire del bonus senza dover accedere agli uffici.

Morosità congelate con la precedente delibera 60/2020/R/com che ha stabilito all'art.1.1 che «nel periodo tra il 10 marzo e il 3 aprile 2020, nell'ambito dei servizi di vendita di energia elettrica, gas, al SII e ai singoli servizi che lo compongono, non si applica la disciplina di tutela del credito per l'inadempimento delle obbligazioni di pagamento relative a fatture anche scadute alla data del 10 marzo 2020». Arera ha anche imposto il blocco delle chiusure dei servizi. Al punto 1.2, per il servizio idrico "il gestore del servizio idrico integrato non procede alla sospensione per morosità e, nel caso abbia già eseguito una sospensione, riattiva tempestivamente la fornitura sospesa".

Diversi gestori, tra cui Iren, - come indicato in altro articolo - hanno di conseguenza bloccato le sospensioni di erogazione dei servizi, e concesso di ottenere la proroga di trenta giorni delle

fatture scadute dal 13 marzo al 30 aprile oppure la rateazione in tre acconti mensili per venire incontro alle difficoltà provocate dall'epidemia.

Le procedure di recupero per fatture con scadenza antecedente al 13 marzo potranno essere oggetto di azione di recupero con solleciti, avvisi, o "cassettaggi" nei condomini, senza che vi sia la possibilità da parte degli enti di richiedere giudizialmente il recupero del credito o di effettuare la sospensione della fornitura.

(Glaucio Bisso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 19 marzo 2020)



Il decalogo anti contagio in condominio condiviso con l'Isn

Protocolli anti contagio anche in condominio, anche se non è un'attività produttiva, per preservare la salute di chi vi abita. La difficoltà è sapere come i comportamenti positivi apparentemente ovvi e quotidiani possono prevenire quelli più a rischio. Una serie di domande e risposte, di situazioni tipiche di vita in condominio, spiegano come comportarsi.

L'elenco che segue è utile all'amministratore per avere idee chiare e per comunicare ai condomini le buone pratiche da adottare. Le indicazioni, sotto forma di domande e risposte, sono state condivise con l'Istituto Superiore di Sanità e il Ministero della Salute.

1 - Quando ad effettuare il ritiro è il portiere che lo riconsegna al condominio: lettere, raccomandate, notifiche e pacchi: come riceverle e consegnarle?

All'arrivo al domicilio il postino/corriere:

- 1) deposita le lettere ordinarie in cassetta;
- 2) le raccomandate vengono firmate dal postino e la busta depositata per terra e successivamente raccolta dal destinatario. Dell'atto giudiziario viene lasciato avviso e per il ritiro occorre recarsi all'ufficio postale;
- 3) per i pacchi il postino/corriere contatta telefonicamente il destinatario comunicando l'arrivo. Arrivati alla porta/portone avvisano tramite citofono il destinatario, depositano il pacco da consegnare davanti la porta/portone allontanandosi prima dell'apertura da parte del destinatario;
- 4) nel caso in cui è stata prevista una zona filtro operare come al punto sopra.

2 - E quando ad effettuare il ritiro è il portiere che lo riconsegna al condominio?

Medesimo protocollo in due tempi di scambio, sia verso il postino/corriere che verso il condominio.

3 - L'ascensore si prende uno alla volta, ma prima e dopo l'uso come va utilizzato?

Non toccando le pareti ma solo maniglia di ingresso ed i pulsanti e subito dopo procedere al lavaggio delle mani sia in ingresso che all'uscita dall'ascensore una volta rientrati in casa con acqua e sapone, oppure prima di toccare la maniglia e i pulsanti utilizzare un semplice fazzoletto di carta pulito.

Il fazzoletto una volta usato va buttato nel gabinetto di casa e procedere subito con il lavaggio delle mani con acqua e sapone, oppure una volta fuori dalla porta/portone gettarlo nel cestino/cassonetto. Il condominio può prevedere una pulizia giornaliera delle pulsantiere.

4 - Il portiere come può lavorare normalmente?

Deve essere adottato il "protocollo di sicurezza anti-contagio e, laddove non fosse possibile rispettare la distanza interpersonale di un metro come principale misura di contenimento, con adozione di dispositivi di protezione individuale DPI (mascherine, guanti, disinfettati)", come indicato nel DPCM 11.03.2020 all'art.1, comma 1, n.7, lettera d).

5 - L'impresa di pulizia deve sospendere la sua attività?

Per quanto riguarda le scale, se possibile andrebbe riorganizzato l'orario/i di effettuazione dei servizi. Tutto il personale deve essere dotato degli appositi DPI (mascherine e guanti) già previsti. Le stesse cautele della norma citata devono essere osservate per l'impresa di pulizia. La mancata valutazione della possibilità di adottare sempre la distanza di sicurezza comporta responsabilità in capo all'imprenditore. L'imprenditore deve segnalare immediatamente la mancata osservanza della distanza di sicurezza al committente che a sua volta deve dare indicazioni per il rispetto. Per questo, in edifici molto affollati, con passaggi che non permettano il rispetto della distanza di sicurezza, il servizio di pulizia va sospeso, almeno sino a quando non sia nuovamente rinvenibili i dispositivi di protezione individuale (mascherine, guanti monouso, etc). Deve essere preso anche in considerazione il cambio orario delle attività.

6 - Come si deve svolgere la riparazione delle tubazioni di scarico interne agli edifici effettuata dall'idraulico, dal muratore, dall'amministratore e dal perito nominato dall'assicurazione?

L'accesso all'interno delle abitazioni deve avvenire uno alla volta. Se si devono toccare le pareti occorre usare i DPI e subito dopo lavare con acqua e sapone le mani. Occorre in ogni caso rispettare la distanza di sicurezza. In caso contrario la riparazione non può essere eseguita. Altra indicazione è di arieggiare aprendo le finestre durante l'attività di riparazione e pulire con acqua e sapone le parti interessate alla riparazione (se è possibile) subito dopo l'intervento.

7 - Nel caso di lavori di manutenzione in corso, come devono comportarsi gli operai delle imprese coinvolte?

Il coordinatore della sicurezza, deve integrare il piano di sicurezza con il protocollo di sicurezza anti contagio impartito alle imprese. L'appaltatore vi si deve subito adeguare. Nel caso in cui in cantiere sia impossibile rispettare la distanza di sicurezza i DPI adatti o le altre indicazioni definite nei lavori devono essere sospesi.

8 - Lo studio dell'amministratore può continuare a ricevere il pubblico?

Valgono le stesse limitazioni: nel caso non sia possibile rispettarle, l'accesso allo studio deve sospendersi e può proseguire a distanza con il lavoro agile che è raccomandato ed incentivato.

9 - Possono essere normalmente letti i contatori dell'acqua?

Solo wifi, senza accesso fisico all'appartamento.

10 - Può essere effettuata la manutenzione del radiatore che perde?

Anche in questo caso occorre definire il protocollo di sicurezza anti contagio ed usare i DPI. In caso contrario la riparazione non può essere eseguita.

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.

(Gluco Bisso, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 19 marzo 2020)

■ Amministratori di condominio, proroghe e contributi nel nuovo decreto «cura Italia»

Non mancano le norme dedicate alla tipologia professionale dell'amministratore condominiale nel decreto "cura Italia". Alcune lo coinvolgono direttamente in quanto professionista, altre come gestore del condominio e quindi dei rapporti di lavoro dei dipendenti del condominio.

Ritenute e contributi

Sospeso il versamento delle ritenute d'acconto dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria. I versamenti sospesi sono effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in un'unica soluzione entro il 1° giugno 2020 o mediante rateizzazione fino a un massimo di 5 rate mensili di pari importo a decorrere dal 1° giugno 2020.

Premio ai lavoratori dipendenti che restano in sede

Ai portinai ed ad altri dipendenti del condominio, titolari di redditi di lavoro dipendente che possiedano un reddito complessivo di importo non superiore a 40.000 euro spetta un premio, per il mese di marzo 2020, che non concorre alla formazione del reddito, pari a 100 euro per ognuno dei giorni di lavoro svolti nella propria sede di lavoro nel predetto mese.

Sorveglianza attiva dei lavoratori del settore privato

Il periodo trascorso in quarantena con sorveglianza attiva o in permanenza domiciliare fiduciaria con sorveglianza attiva dai lavoratori del settore privato, è equiparato a malattia ai fini del trattamento economico previsto dalla normativa di riferimento e non è computabile ai fini del periodo di comporta.

Dipendenti con figli

A decorrere dal 5 marzo 2020, e per un periodo continuativo o frazionato comunque non superiore a quindici giorni, i genitori lavoratori dipendenti del settore privato hanno diritto a fruire per i figli di età non superiore ai 12 anni, di uno specifico congedo, per il quale è riconosciuta una indennità pari al 50 per cento della retribuzione. La fruizione del congedo è riconosciuta alternativamente a entrambi i genitori, per un totale complessivo di quindici giorni. In alternativa alla prestazione predette e per i medesimi lavoratori beneficiari, è prevista la possibilità di scegliere la corresponsione di un bonus per l'acquisto di servizi di baby-sitting nel limite massimo complessivo di 600 euro, da utilizzare per prestazioni effettuate.

Sono congelati tutti gli adempimenti fiscali con scadenza tra l'8 marzo 2020 e il 31 maggio 2020. I versamenti sospesi sono effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in un'unica soluzione entro il 1° giugno 2020 o mediante rateizzazione fino a un massimo di 5 rate mensili di pari importo a decorrere dal 1° giugno 2020

Professionisti e studio

Per incentivare la sanificazione degli ambienti di lavoro ai professionisti è riconosciuto, per il periodo d'imposta 2020, un credito d'imposta nella misura del 50 per cento delle spese di sanificazione degli ambienti e degli strumenti di lavoro fino ad un massimo di 20.000 euro. Il credito d'imposta è riconosciuto fino all'esaurimento dell'importo massimo di 50 milioni di euro per l'anno 2020.

500 euro ai professionisti

Ai liberi professionisti titolari di partita Iva attiva alla data del 23 febbraio 2020, ai lavoratori titolari di rapporti di collaborazione coordinata e continuativa attivi alla medesima data e iscritti alla gestione separata non titolari di pensione e non iscritti ad altre forme previdenziali obbligatorie è riconosciuta un'indennità una tantum pari a 500 euro.

Fondo mutui prima casa

Per un periodo di 9 mesi dal provvedimento l'ammissione ai benefici del Fondo è esteso ai lavoratori autonomi e ai liberi professionisti che autocertifichino di aver registrato, in un trimestre successivo al 21 febbraio 2020 ovvero nel minor lasso di tempo intercorrente tra la data della domanda e il 21 febbraio 2020, un calo del proprio fatturato, superiore al 33% del fatturato dell'ultimo trimestre 2019 in conseguenza della chiusura o della restrizione della propria attività operata in attuazione delle disposizioni adottate dall'autorità competente per l'emergenza coronavirus; Per l'accesso al Fondo non è richiesta la presentazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).

(Saverio Fossati, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 17 marzo 2020)

■ Covid - 19: dipendenti del condominio sotto tutela dell'amministratore

Il protocollo condiviso tra il Governo e le organizzazioni sindacali del 14 marzo, sottoscritto in conformità al Dpcm dell'11 marzo 2020, si applica anche al condominio, luogo di vita e di

lavoro, quale norma regolamentare del dlgs n. 81/2008, riferibile (art. 3) a tutte le attività lavorative che vi svolgono.

Rarefazione presenze e lavoro in sicurezza

Il condominio contempla lo svolgimento di attività lavorative per le quali non è facilmente applicabile il lavoro agile, ma è comunque necessaria la rarefazione delle presenze nel luogo di lavoro ed il suo svolgimento in sicurezza.

Il principio generale è che l'attività lavorativa possa essere svolta in presenza di condizioni che assicurino a tutte le persone adeguati livelli di protezione. Tra le norme sicuramente adottabili ci sono quelle relative alla informazione di tutti, lavoratori e condomini, mediante l'affissione nei luoghi di accesso comune dei depliant informativi contenenti l'indicazione dell'obbligo di rimanere al proprio domicilio in presenza di febbre (oltre 37,5°) o di altri sintomi influenzali e di chiamare il proprio medico di famiglia o l'autorità sanitaria.

Le comunicazioni di rischio all'amministratore

Molto importante è la necessità dell'indicazione del divieto di ingresso nel condominio e dell'obbligo di indicare se sussistano le condizioni di pericolo (sintomi di influenza, temperatura, provenienza da zone a rischio o contatto con persone positive nei 14 giorni precedenti) in presenza delle quali ogni soggetto deve stare al proprio domicilio e deve informare il medico di famiglia e le autorità sanitarie. Il lavoratore del condominio deve comunicare all'amministratore la presenza di tali condizioni di rischio.

I compiti dell'amministratore

Durante il periodo emergenziale, previsto dai decreti 6/2020, 14/2020 e dal Dpcm 11 marzo 2020, l'amministratore deve:

- vietare l'accesso al condominio di lavoratori in presenza di condizioni di rischio;
- fare riferimento al decreto 6 del 23 febbraio 2020 in relazione alla necessità di mantenere un metro di distanza tra le persone ed il divieto di aggregazione tra le stesse;
- informare i lavoratori, in presenza delle condizioni di rischio, che saranno temporaneamente isolati e forniti di mascherine e non dovranno recarsi al pronto soccorso, ma dovranno avvisare nel più breve tempo possibile il proprio medico curante e seguire le sue indicazioni;
- obbligare i lavoratori ad adottare tutte le precauzioni igieniche, in particolare quelle sul lavaggio delle mani;
- mettere a disposizione idonei mezzi detergenti per le mani;
- raccomandare la frequente pulizia delle mani con acqua e sapone;
- fornire ai lavoratori le mascherine ed i guanti di protezione;
- scaglionare gli ingressi nel condominio, in modo da evitare assembramenti;
- informare le persone che lavorano nel condominio sulle procedure di sicurezza da adottare in presenza di sintomi della malattia da coronavirus;
- indicare alle persone che svolgono attività lavorativa nel condominio orari di ingresso di entrata e di uscita in modo da evitare contatti nelle zone comuni;
- dedicare, quando possibile, una porta di entrata ed una di uscita dal condominio;
- garantire la presenza di detergenti segnalati da apposite indicazioni.

Gli amministratori di condominio dovranno applicare integralmente l'accordo per le parti che si riferiscono alle modalità di accesso dei fornitori esterni, della pulizia e sanificazione del condominio.

Il contenuto dell'accordo è esplicativo degli obblighi del datore di lavoro già contemplati dal dlgs 81/2008 in materia di valutazione del rischio (articoli 18,28), di informazione e formazione dei lavoratori (articoli 36,37).

(Giulio Benedetti, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano da Quotidiano del Condominio”, 17 marzo 2020)

Immobili e fisco

■ **Milleproroghe: le novità per l'edilizia e il territorio**

È entrata in vigore il 1° marzo la legge 8 del 28 febbraio (pubblicata sul s.o. 10/L alla Gazzetta Ufficiale 54/2020), avente ad oggetto “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2019, n. 162, recante disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica”. Tra i vari argomenti, sono stati trattati la messa in sicurezza delle scuole e del territorio, adeguamento di alberghi e rifugi alle norme antincendio. Ed ancora: finanziamenti per la rigenerazione urbana, per le nuove sedi di uffici giudiziari. Verifiche di vulnerabilità per le scuole e nuovi indirizzi per gli oneri di urbanizzazione. Proroghe per le ricostruzioni post-sisma.

Proroghe antincendio per alberghi e rifugi alpini (art. 3 comma 5)

È stato prorogato al 31.12.2021 il termine per l'adeguamento degli alberghi alla normativa antincendio, previa presentazione della Scia parziale entro il 30.6.2020. La proroga riguarda, più nel dettaglio, le attività ricettive turistico-alberghiere con oltre 25 posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del ministro dell'Interno 9.4.1994 e in possesso dei requisiti per l'ammissione al piano straordinario di adeguamento antincendio, approvato con decreto del ministro dell'Interno 16.3.2012. La Scia parziale deve attestare il rispetto di almeno quattro delle seguenti prescrizioni, come disciplinate dalle specifiche regole tecniche: resistenza al fuoco delle strutture; reazione al fuoco dei materiali; compartimentazioni; corridoi; scale; ascensori e montacarichi; impianti idrici antincendio; vie d'uscita ad uso esclusivo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali; vie d'uscita ad uso promiscuo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali; locali adibiti a deposito. Per le strutture ricettive turistico-alberghiere localizzate nei territori colpiti dagli eccezionali eventi meteorologici che si sono verificati a partire dal 2.10.2018, così come individuati dalla delibera dello stato di emergenza del Consiglio dei ministri 8.11.2018, nonché nei territori colpiti dagli eventi sismici del Centro Italia nel 2016 e 2017 e nei comuni di Casamicciola Terme, Lacco Ameno e Forio, dell'isola di Ischia, interessati dagli eventi sismici verificatisi il 21.8.2017, il termine per il completamento dell'adeguamento alle disposizioni di prevenzione degli incendi è prorogato al 30 giugno 2022, previa presentazione entro il 31 dicembre 2020 della Scia parziale al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco. Per i rifugi alpini è prorogato al 31 dicembre 2020 il termine per completare la prima fase di adeguamento alla regola tecnica di prevenzione incendi (D.M. interno 3.3.2014).

Bonus verde (art. 10 comma 1)

Proroga di un anno (a tutto il 2020) dell'agevolazione fiscale per la sistemazione a verde di aree scoperte di edifici esistenti e per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. L'agevolazione consiste nella detrazione dall'imposta lorda del 36% della spesa sostenuta, nel limite di spesa di € 5.000 annui ed entro la somma massima detraibile di € 1.800.

Efficientamento energetico (art. 1 comma 8-ter)

In tema di interventi di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile, è stato differito al 30.6.2020 il termine entro cui i comuni beneficiari di contributi, per interventi di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile, sono obbligati ad iniziare

l'esecuzione dei lavori. Dunque, i comuni beneficiari delle risorse (500 milioni a valere sul Fondo Sviluppo e coesione), stanziato con il DI Crescita (D.L. 34/2019) per incentivare interventi di efficientamento energetico e di sviluppo territoriale, possono aprire i relativi cantieri entro il 30.6.2020. Il differimento vale per le amministrazioni che non sono riuscite a giungere alla consegna dei lavori entro il termine stabilito del 31.10.2019, ma solo se il ritardo non è imputabile all'amministrazione stessa.

Messa in sicurezza del territorio (art. 1 comma 10-septies)

Relativamente agli interventi di messa in sicurezza del territorio, gli enti locali, entro il 15.5.2020, possono inoltrare al ministero dell'Interno richiesta di contributo a copertura della spesa di progettazione definitiva ed esecutiva. Slitta dunque di 4 mesi il termine (scaduto il 15 gennaio) previsto dalla legge di Bilancio 2020. Sempre relativamente a tali interventi, viene prorogato al 30 giugno 2020 il termine per la definizione dell'ammontare del contributo attribuito dal Viminale a ciascun ente locale. Sono fatte salve le richieste di contributo comunicate dagli enti locali oltre la data del 15.1.2020 e fino all'entrata in vigore della legge di conversione del Milleproroghe.

Oneri di urbanizzazione e sanzioni per i piani di zona (art. 13, commi 5 quinquies e 5 sexies)
A partire dal 1.4.2020 i proventi derivanti dai contributi di costruzione e dalle sanzioni previste dal T.U. Edilizia, non utilizzati ai fini stabiliti dalla legge di Bilancio 2017, possono essere impiegati per la promozione della formazione di programmi diretti al completamento delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei piani di zona esistenti. La novità viene introdotta modificando la legge di Bilancio 2017 (art. 1, comma 460), la quale ha stabilito che, a partire dal 1° gennaio 2018, i proventi, derivanti dalle sanzioni edilizie e dalla corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, siano destinati esclusivamente a determinate finalità, tra cui: la realizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; il risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate; gli interventi di riuso e di rigenerazione; gli interventi di demolizione di costruzioni abusive.

Banca dati digitale delle verifiche degli impianti elettrici (art. 36)

Il decreto milleproroghe ha previsto la Banca dati Inail per verifiche su impianti di messa a terra, su dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche e pericolo esplosioni. Per digitalizzare la trasmissione dei dati, l'Inail predispone la banca dati informatizzata delle verifiche.

Con tale banca dati il datore di lavoro potrà comunicare all'Inail, per via informatica, il nominativo dell'organismo incaricato di effettuare le verifiche periodiche su impianti elettrici di messa a terra, su dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche e sugli impianti realizzati in luoghi di lavoro con pericolo di esplosione. Gli organismi incaricati dal datore di lavoro per effettuare tali verifiche corrispondono all'Inail una quota pari al 5% della tariffa definita con decreto dell'Ispepl del 7.7.2005. Tale contributo serve «a coprire i costi legati alla gestione ed al mantenimento della banca dati informatizzata delle verifiche».

E' possibile portare in detrazione anche: le spese per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, richieste dal tipo di lavori (per esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica); gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'IVA, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico).

Canone unico comunale (art. 4, comma 3-quater)

È stato previsto lo slittamento al 2021 del nuovo canone unico comunale introdotto dalla legge di bilancio 2020 che sostituisce l'imposta comunale sulla pubblicità, il diritto sulle pubbliche affissioni e la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, nonché il canone per l'installazione di mezzi pubblicitari e per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

Fonti di energia rinnovabile (art. 40 bis e 40 ter)

È disposta la proroga per il 2020 degli incentivi previsti dalla legge n. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019) per gli impianti di produzione di energia elettrica alimentati a Biogas, con potenza elettrica non superiore a 300 kW e facenti parte del ciclo produttivo di una impresa agricola, di allevamento, realizzati da imprenditori agricoli anche in forma consortile e la cui alimentazione deriva per almeno l'80% da reflui e materie derivanti dalle aziende agricole realizzatrici e per il restante 20% da loro colture di secondo raccolto. Con l'art. 42-bis è previsto che, nelle more del completo recepimento della direttiva UE cd. RED II ed in attuazione delle disposizioni ivi contenute, sia consentito attivare l'autoconsumo collettivo da fonti rinnovabili, ovvero realizzare comunità energetiche rinnovabili, dettandone la relativa disciplina.

Edilizia penitenziaria (art. 8 comma 6-novies)

Viene prorogato al 31.12.2022 il termine entro il quale sono assegnate al personale del Dipartimento dell'amministrazione penitenziaria alcune funzioni relative all'edilizia penitenziaria. Più nel dettaglio si tratta dei seguenti compiti: elaborazione di progetti e perizie per la ristrutturazione e la manutenzione anche straordinaria degli immobili in uso governativo all'amministrazione penitenziaria; la gestione delle procedure di affidamento dei suddetti interventi; l'individuazione di immobili, nella disponibilità dello Stato o di enti pubblici territoriali e non territoriali, dismessi e idonei alla riconversione, alla permuta, alla costituzione di diritti reali sugli immobili in favore di terzi al fine della loro valorizzazione per la realizzazione di strutture carcerarie.

Edilizia sanitaria (art. 25-quinquies)

Entro il 30.6.2020 possono essere individuate, con decreto interministeriale (di competenza dei ministeri della Salute e del Lavoro), iniziative urgenti (di elevata utilità sociale) nel campo dell'edilizia sanitaria, valutabili dall'Inail nell'ambito dei propri piani triennali di investimento immobiliare. Fra tali iniziative, è compresa la realizzazione di un nuovo polo scientifico-tecnologico facente capo all'Istituto Superiore di Sanità.

Mutui per edilizia universitaria (art. 6 comma 1)

Viene prorogato di un anno, ossia al 31.12.2020, il termine previsto per l'erogazione delle somme residue dei mutui concessi dalla Cassa depositi e prestiti per interventi di edilizia universitaria.

Sicurezza scuole (art. 6 comma 4)

La legge differisce al 31.12.2020 il termine per il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori da parte degli enti locali destinatari dei fondi (150 milioni) per la riqualificazione e messa in sicurezza degli edifici scolastici statali, stanziati dal D.L. 69/2013.

Vulnerabilità sismica edifici scolastici (art. 6 commi 5-novies e 5-decies)

I commi in esame differiscono al 31.12.2021 il termine entro il quale deve essere sottoposto a verifica di vulnerabilità sismica ogni immobile adibito ad uso scolastico situato nelle zone a rischio sismico classificate 1 e 2, con priorità per quelli situati nei comuni compresi negli allegati del D.L. 189/2016, relativo alle regioni del centro Italia colpite dagli eventi sismici 2016 e 2017 (Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria) e differimento al 31 dicembre 2021 del termine, per la verifica di vulnerabilità sismica degli edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali di rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

Ponte Morandi e sisma Molise (art. 15)

È stata introdotta la possibilità di estendere, fino ad una durata complessiva di tre anni, le proroghe correlate allo stato di emergenza derivante dal tragico crollo del ponte Morandi a Genova. Proroghe fino ad un massimo di tre anni anche per i territori della provincia di Campobasso colpiti dagli eventi sismici susseguitisi dal 16 agosto 2018. Viene prorogato fino al 31.12.2021 il termine di scadenza, attualmente previsto al 31.12.2020, dello stato di emergenza conseguente agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012. Slitta al 31.12.2020 il termine entro il quale, nei territori dell'Italia centrale colpiti dagli eventi sismici iniziati il 24.8.2016, è possibile utilizzare le procedure derogatorie previste per il deposito temporaneo

delle macerie. Viene differito al 31.12.2020 anche il termine di operatività della disciplina derogatoria in materia di terre e rocce da scavo prevista per i materiali provenienti dai cantieri allestiti per la realizzazione di strutture abitative di emergenza o altre opere provvisorie nei territori colpiti dagli eventi sismici del Centro Italia.

Opere viarie in Sardegna e contro l'impermeabilizzazione del suolo (art. 16 comma 1-ter)
La legge prevede la nomina (tramite Dpcm da adottare entro il 30.6.2020) di un commissario straordinario per la realizzazione di opere di infrastrutturazione viaria in Sardegna (con apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri da adottare entro il 30.6.2020), andando a disciplinarne prerogative e funzioni.

(Maurizio Tarantino, Il Sole 24ORE – Estratto da "Tecnici24", 4 marzo 2020)

■ **Bonus mobili: ecco i mini-lavori in casa che danno diritto allo sconto**

Via libera ai bonus casa – e di riflesso al bonus mobili – anche con piccoli lavori. Mini-interventi edilizi che si possono decidere e completare in pochi giorni o settimane, e che non richiedono grandi spese.

La detrazione del 50% sul recupero edilizio, che è stata confermata fino al 31 dicembre 2020, premia i lavori pesanti, come ad esempio lo spostamento di una parete interna o la fusione di due appartamenti. Ma anche tutta una serie di piccoli interventi, agevolati a prescindere dalla categoria edilizia in cui ricadono.

Vi rientrano, tra gli altri, tutti gli interventi per la sicurezza domestica (come l'installazione di un rilevatore di fughe di gas o di un corrimano per le scale) e la prevenzione di atti illeciti (come l'acquisto con posa in opera di un antifurto o l'installazione di una cassaforte a muro).

I requisiti per lo sconto sugli arredi

Per poter abbinare il bonus mobili – anch'esso confermato fino alla fine del 2020 – è necessario che vengano rispettate tre condizioni:

1. i lavori agevolati dalla detrazione del 50% devono essere almeno di manutenzione straordinaria. Solo sulle parti condominiali, infatti, è ammessa anche la manutenzione ordinaria (come la tinteggiatura di pareti e soffitti);
2. le opere di ristrutturazione agevolate devono essere avviate dal 2019;
3. i lavori devono essere avviati prima dell'acquisto degli arredi, mentre non è fondamentale che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile.

La data di avvio dei lavori può essere dimostrata, per esempio, da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'Asl, se è obbligatoria. Per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi, comunque, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da conservare in caso di futuri controlli del Fisco.

È necessario, poi, che il beneficiario del bonus mobili utilizzi anche la detrazione del 50% sul recupero edilizio. Anche se la casa è la stessa, ad esempio, il marito non può avere il bonus arredi se è la moglie a detrarre la ristrutturazione.

I lavori agevolati (anche «mini»)

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria (e quindi agevolati) nei singoli appartamenti rientrano:

-la realizzazione dei servizi igienici (come un secondo bagno) o l'integrale rifacimento di un bagno esistente con sostituzione delle tubature;

-la sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia (attenzione: purché non agevolata dall'ecobonus, cui non si può "agganciare" il bonus mobili);

-il rifacimento dell'impianto elettrico;

-la sostituzione della caldaia (anche in questo caso, non dev'essere agevolata dall'ecobonus ma dalla detrazione edilizia standard);

-l'installazione di un pannello solare fotovoltaico al servizio dell'abitazione;

-la sostituzione dello scaldabagno (anche da elettrico a metano), che rientra tra le opere detraibili al 50% perché dirette a conseguire un risparmio energetico.

In generale – avvertono le Entrate – non danno accesso al bonus del 50% gli interventi finalizzati a prevenire il rischio di atti illeciti da parte di terzi: a meno che, per le loro particolari caratteristiche, non siano anche inquadrabili tra i lavori di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Il cambio della serratura, quindi, non basta. Altri interventi, invece, sono sufficienti:

-l'installazione di un portoncino blindato al posto della vecchia porta esterna;

-l'installazione di un impianto di allarme all'interno della singola abitazione: purché richieda opere sull'impianto elettrico, è un intervento di manutenzione straordinaria che consente il bonus mobili;

-l'installazione o la sostituzione del videocitofono, che consente l'applicazione del bonus mobili solo se inerente a un'abitazione unifamiliare e non a un condominio. Per il condominio, infatti, il bonus mobili si applica per l'arredo di parti comuni e non della singola unità immobiliare (ad esempio, arredo della casa del portiere o del cortile/giardino). Anche qui, se il regolamento edilizio comunale non richiede titoli abilitativi per l'intervento, bisogna predisporre una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

-l'installazione o sostituzione delle inferriate all'interno delle singole abitazioni: anch'esso un intervento di manutenzione straordinaria che, se fruisce della detrazione del 50% per ristrutturazione, consente comunque l'accesso al bonus mobili.

Le regole generali sui mobili

Il bonus mobili, prorogato fino al 31 dicembre 2020, consiste in una detrazione del 50% su una spesa massima di 10mila euro, per l'acquisto di nuovi arredi ed elettrodomestici in classe A+ (A per forni e lavasciuga). Dello sconto fiscale – che si recupera, in dichiarazione dei redditi, in dieci quote annue – beneficiano anche le spese di trasporto e montaggio.

Tra gli arredi, la detrazione spetta, ad esempio, per letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione. E non per porte, pavimentazioni (come il parquet), tende e altri complementi.

Tra i grandi elettrodomestici agevolati, invece, rientrano per esempio: frigoriferi, congelatori, lavatrici, lavasciuga e asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, stufe elettriche, forni a microonde, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento. L'acquisto è agevolato anche per gli elettrodomestici privi di etichetta, se non ne è stato ancora previsto l'obbligo.

(Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 28 febbraio 2020)

■ Addio al bonus per la prima casa venduta dopo la separazione «sprint» dal coniuge

L'accordo di separazione coniugale stipulato innanzi al sindaco «non può contenere patti di trasferimento patrimoniale» e non è equiparabile alle altre due procedure di separazione

coniugale. È questo l'orientamento espresso dalle Entrate nella risposta a interpello 80/2020 del 27 febbraio: di conseguenza, se i coniugi concordano di vendita la casa acquistata da meno di 5 anni, l'agevolazione prima casa decade.

Dato che l'accordo di separazione coniugale stipulato innanzi al Sindaco «non può contenere patti di trasferimento patrimoniale» (articolo 12, dl 132/2014), se i coniugi concordano, separandosi, di vendere la casa già adibita a residenza familiare, non si tratta di un atto qualificabile come rientrante nell'ambito del procedimento di separazione coniugale: è l'orientamento espresso dall'agenzia della Entrate nella risposta a interpello 80 del 27 febbraio 2020.

Da questa risposta consegue, pertanto, che se si tratta della vendita di una casa acquistata (con l'agevolazione "prima casa") da meno di 5 anni, si rientra nell'ambito delle alienazioni che provocano la decadenza dall'agevolazione ottenuta in sede di acquisto e non si può invocare, per sottrarsi a tale decadenza, la normativa di cui all'articolo 19, legge 74/1987, la quale dispone l'esenzione da «imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa» per tutti gli atti, i documenti e i provvedimenti relativi al procedimento di separazione coniugale, di scioglimento del matrimonio e di cessazione degli effetti civili del matrimonio.

È pacifico, infatti, che la normativa di cui all'articolo 19, legge 74/1987, impedisce di trattare, come causa di decadenza dall'agevolazione, l'alienazione infraquinquennale (rispetto alla data in cui è stato stipulato l'acquisto beneficiato con l'agevolazione "prima casa") che venga concordata dai coniugi sia in sede di separazione coniugale omologata dal Tribunale sia in sede di "negoziazione assistita" di cui all'articolo 6 del Dl 132/2014.

Si tratta, dunque, di capire se anche la separazione "sprint" innanzi al Sindaco sia equiparabile alle altre due procedure di separazione coniugale. La risposta delle Entrate è negativa sulla base, come detto, della osservazione che la separazione in Comune non concerne aspetti patrimoniali e che, quindi, qualsiasi atto di natura patrimoniale compiuto dai coniugi in connessione con la separazione personale non potrebbe definirsi come atto "relativo al procedimento" di separazione.

Ma si tratta di una conclusione difficilmente plausibile, sia se considerata in sé e per sé, sia in quanto appare contrastante con l'opinione espressa dal ministero dell'Interno nella sua circolare 19 del 28 novembre 2014, ove venne affermato che, così come accade nel caso della negoziazione assistita, anche nel caso della separazione sprint in Comune i coniugi raggiungono un «accordo che produce gli effetti e tiene luogo dei provvedimenti giudiziali che definiscono i procedimenti di separazione personale».

(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da "N&T+", 28 febbraio 2020)

Rassegna di normativa

(G.U. 22 marzo 2020, n. 76)

DECRETO-LEGGE 23 febbraio 2020, n. 6

Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00020)
(G.U. 23 febbraio 2020 n. 45)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 23 febbraio 2020

Disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A01228)
(G.U. 23 febbraio 2020 n. 45)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 25 febbraio 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A01278)
(G.U. 25 febbraio 2020 n. 47)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A01381)
(G.U. 1 marzo 2020 n. 52)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE ORDINANZA 1 marzo 2020

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in relazione all'emergenza relativa al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili. (Ordinanza n. 643). (20A01395)
(G.U. 2 marzo 2020 n. 53)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 marzo 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A01522)
(G.U. 8 marzo 2020 n. 59)

DECRETO-LEGGE 8 marzo 2020, n. 11

Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria. (20G00029)
(G.U. 8 marzo 2020 n. 60)

LEGGE 5 marzo 2020, n. 13

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00028)
(G.U. 9 marzo 2020 n. 61)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 marzo 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale. (20A01558)
(G.U. 9 marzo 2020 n. 62)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 11 marzo 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale. (20A01605)
(G.U. 11 marzo 2020 n. 64)

DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020, n. 18

Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00034)
(G.U. 17 marzo 2020 n. 70)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 22 marzo 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale. (20A01807)

(G.U. 22 marzo 2020 n. 76)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di Cassazione – Sezione II Civile - Ordinanza 4 marzo 2020, n. 6088

I lavori del lastrico solare vanno sempre ripartiti tra proprietario e condominio

La Corte di Cassazione, seconda sezione civile, con l'ordinanza 6088 del 4 marzo 2020 ha stabilito il principio sancito dalle sezioni unite della stessa Corte nella sentenza 9449 del 10/05/2016, confermando che le spese per la riparazione e ricostruzione della superficie di copertura dell'edificio vanno imputate al proprietario del lastrico solare e al condominio, secondo il criterio indicato dall'articolo 1126 del Codice civile, anche nel caso in cui gli interventi necessari da realizzare dipendano da un difetto costruttivo del fabbricato, che sia conosciuto e tollerato dal titolare dello stesso lastrico, salvo prova contraria della specifica imputabilità soggettiva.

I fatti

La titolare dell'appartamento sottostante il lastrico solare in proprietà esclusiva, avendo ragione di temere per le infiltrazioni d'acqua subite dalla sua unità immobiliare, provvedeva a denunciare il danno temuto al Tribunale di Teramo, ai sensi dell'articolo 1172 del Codice civile, per ottenere una pronuncia che intimasse l'esecuzione immediata dei lavori di messa in sicurezza del lastrico.

Le decisioni di primo e secondo grado

All'esito della trattazione, il Tribunale accoglieva la domanda cautelare della ricorrente condannando le proprietarie del lastrico solare a realizzare i lavori necessari ad eliminare il vizio di costruzione della superficie di copertura dell'edificio, per come indicato nella perizia tecnica di accertamento.

Successivamente, le proprietarie del lastrico proponevano appello, citando non solo la titolare dell'appartamento ma anche gli altri condòmini, nella convinzione che le spese per la riparazione del difetto del lastrico dovessero essere ripartite tra i condòmini, ai sensi dell'articolo 1126 del Codice civile. La Corte di Appello accoglieva il ricorso e disponeva che le spese di riparazione del lastrico solare dovevano essere suddivise tra i vari condòmini in base al criterio di cui all'articolo 1126 del Codice civile, malgrado il difetto statico riscontrato sulla superficie di copertura dell'edificio dipendesse da una cattiva esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato.

Il ricorso in Cassazione

In seguito, contro la sentenza di secondo grado veniva proposto ricorso in Cassazione dalla proprietaria dell'appartamento e dal marito, per lesione del diritto di difesa conseguente all'omesso esame di documenti difensivi contenenti elementi decisivi ai fini del giudizio.

Nello specifico i ricorrenti, ai sensi dell'articolo 360 numero 5 del Codice di procedura civile, eccepivano la violazione del diritto di difesa, per la mancata valutazione delle relazioni tecniche di parte riferite alle opere realizzate dalle proprietarie sul lastrico solare prima del contestato spargimento d'acqua all'interno dell'appartamento.

Questa circostanza, secondo i coniugi ricorrenti, dimostrava come le proprietarie del lastrico solare fossero da tempo consapevoli dell'esistenza del vizio costruttivo, tant'è che lo avevano "indebitamente tollerato" tenendo una condotta colpevolmente inerte.

Peraltro, trattandosi di una situazione riconducibile ad un errore di realizzazione del bene, secondo i ricorrenti non poteva applicarsi l'articolo 1126 del Codice civile, che è riferibile ai casi di danni conseguenti la vecchiaia per usura del lastrico stesso. Per questi motivi i ricorrenti ritenevano che le proprietarie del lastrico, in qualità di custodi del bene, avrebbero dovuto sostenere interamente le spese necessarie al rifacimento e non in concorso con il condominio, di cui eccepivano anche l'esistenza, così come eccepivano, pure, la mancanza di una delibera condominiale adottata al riguardo.

Il ragionamento della Cassazione

Il fatto che la Corte di Appello non abbia esaminato le scritture difensive e la perizia tecnica elaborata in sede cautelare non si configura come «omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio» di cui all'articolo 360 numero 5 del Codice di procedura civile. Vale a dire che l'esame delle relazioni tecniche riferite all'esecuzione di opere sul lastrico solare, da parte delle proprietarie, non avrebbe potuto determinare un diverso esito della vertenza. In altri termini si tratta di un fatto irrilevante, che non può comportare alcuna lesione del diritto di difesa, non essendo idoneo a determinare una decisione diversa da quella impugnata.

L'irrelevanza deriva dal fatto che in materia condominiale vale il principio sancito dalle sezioni unite della Corte di Cassazione, con la sentenza 9449 del 10/05/2016, per cui i responsabili dei danni causati dalle infiltrazioni nell'appartamento sottostante sono individuabili, sulla base della situazione fattuale, nel proprietario del lastrico solare, in qualità di custode, e nel condominio, per la funzione di copertura di cui beneficia l'edificio.

Inoltre, la contestazione relativa al mancato esame dei documenti difensivi risulta essere piuttosto generica, tant'è che non viene indicato alcun elemento probatorio specifico contenuto in questi documenti, che possa provare la consapevolezza delle proprietarie del lastrico dell'esistenza del difetto costruttivo. Sotto questo profilo, i ricorrenti non hanno provato una condotta che ha impedito il controllo o la realizzazione dell'intervento di riparazione, da parte delle proprietarie, dopo la scoperta del difetto costruttivo del lastrico.

In ogni caso, al di là della consapevolezza delle cause genetiche degli interventi necessari da realizzare, le spese di riparazione o di ricostruzione del lastrico devono essere ripartite in base al criterio dell'articolo 1126 del Codice civile, ossia per un terzo a carico del proprietario o di chi usa esclusivamente il lastrico e per i restanti due terzi a carico del condominio.

In sintesi, la spesa per l'eliminazione dei vizi di costruzione del lastrico solare in proprietà esclusiva va ripartita tra i titolari dello stesso lastrico ed il condominio, a prescindere dalla conoscenza del difetto occulto e senza tener conto dall'indebita tolleranza, salvo prova contraria, che dimostri la negligenza di uno dei soggetti tenuti alla manutenzione del bene e fatto salvo il diritto di rivalsa sul costruttore.

Per quanto riguarda, infine, l'inesistenza del condominio, il motivo va rigettato, in quanto la stessa ricorrente aveva confermato che si trattava di un edificio condominiale, quando descriveva «la palazzina con più enti in proprietà esclusiva appartenenti a soggetti diversi» regolarmente citati nel giudizio di appello, «a prescindere dalla formale sussistenza delle tabelle millesimali».

(Michele Orefice, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 marzo 2020)

■ Tribunale di Vicenza, sentenza 22/2020

Illegittimo ripartire tra tutti i condòmini le pavimentazioni dei balconi aggettanti

Arriva da Vicenza una nuova pronuncia sull'attività di B&B in condominio. Due condòmini titolari di un bed & breakfast hanno impegnato la delibera che ne aveva ordinato l'immediata interruzione, oltre alla rimozione dalle parti comuni di ogni targa, insegna o cartello con l'indicazione della struttura ricettiva.

L'assemblea aveva ritenuto, infatti, che un'attività di questo tipo fosse contraria al regolamento di condominio, il cui articolo 3.2. dispone che «I locali relativi alle proprietà e quindi ad unità locali assegnate ai proprietari devono essere esclusivamente adibiti ad uso di civile abitazione, con divieto di cambio di destinazione d'uso», mentre l'articolo 5.2 vieta «di apporre targhe, cartelli ed insegne sui muri perimetrali della villa, sul portone di accesso e sul cancello principale».

Limiti e divieti

Il regolamento può certamente introdurre limiti e divieti all'utilizzo dei locali appartenenti ai condòmini, purché le relative clausole siano approvate con voto unanime dall'assemblea o richiamate nei singoli rogiti di acquisto e trascritte nei Pubblici registri.

Solitamente le clausole tutelano in generale la tranquillità del condominio, l'igiene, il decoro, la moralità o elencano direttamente le attività consentite e quelle vietate, a prescindere dall'esistenza di un pregiudizio per i condòmini (uso sanitario, commerciale, ricreativo, politico ecc.).

L'interpretazione del regolamento

La giurisprudenza è divisa su come interpretare questo genere di clausole. Si assiste a pronunce che invitano a un esame complessivo del regolamento (Tribunale di Roma, sentenza 7826/2016) affermando, proprio per i bed & breakfast, che «non possono presumersi esclusi i casi non espressamente compresi, anche in considerazione dell'epoca di redazione del regolamento di condominio, risalente al 1985, quando non era ancora disciplinato, né assai diffuso, lo svolgimento di questa attività» (Tribunale di Torino, sentenza del 13.10.2009).

Di tenore opposto, più recenti sentenze le interpretano in maniera rigorosa, dovendo «risultare ogni eventuale limite quanto più possibile esplicito» (Tribunale di Milano, sentenza 2757/2018) e da «espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibili generare incertezze» (Cassazione civile, sentenza 21307/2016), di modo che l'applicazione del divieto «deve essere compiuta restrittivamente, seguendo le norme che regolano l'interpretazione del contratto» (Cassazione civile, sentenza 24958/2016).

La decisione più recente

Il Tribunale di Vicenza s'inserisce nel solco di quest'ultimo orientamento, e ritiene inammissibile l'interruzione imposta nel caso specifico, poiché non sussiste nel regolamento «alcuno specifico divieto di svolgere, all'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, attività di bed & breakfast, limitandosi la norma regolamentare a vietare di destinare queste unità ad un uso diverso da quello di civile abitazione, ed essendo la destinazione a civile abitazione presupposto per l'utilizzazione delle stesse ai fini dell'attività commerciale di affittacamere» (Tribunale di Vicenza, sentenza 22/2020).

Nessuna violazione anche per l'aver i ricorrenti apposto sulle cassette postali due targhette con il nominativo del bed & breakfast dal momento che, vista la loro modesta dimensione, non sono in grado di compromettere l'estetica e il decoro del fabbricato.

(Giuseppe Zangari, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 6 marzo 2020)

Immobili: fisco

■ Commissione tributaria provinciale – Milano – Sentenza 494/19/2020

Bilocale già posseduto troppo piccolo? Sì al bonus prima casa

Non perde l'agevolazione prima casa il contribuente che risulti già intestatario di un'altra abitazione nello stesso Comune del nuovo immobile agevolato, a condizione che tale casa preposseduta sia idonea ai fabbisogni abitativi della famiglia.

Lo ha stabilito la Ctp di Milano, con la sentenza 494/19/2020 (presidente Celletti, relatore Chiametti). La questione nasce dalla lettera b) della nota II-bis) all'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al Dpr 131/1986, che detta una delle condizioni di accesso all'agevolazione, per cui l'acquirente deve dichiarare in sede di rogito di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

I giudici di legittimità hanno più volte stabilito che tale condizione si riferisce, anche alla luce della ratio della disciplina, a una disponibilità non meramente oggettiva, bensì soggettiva, nel senso che ricorre il requisito dell'applicazione del beneficio, anche nell'ipotesi di disponibilità di un alloggio che non sia concretamente idoneo, per dimensioni e caratteristiche complessive, a sopperire ai bisogni abitativi della famiglia (Cassazione 100/2010; conforme, Cassazione 18129/2009, 27376/2017, 2278/2016, 26653/2014 e Ctp Matera 820/8/11).

In tal senso depone anche la pronuncia odierna, con cui i giudici lombardi hanno stabilito che effettivamente il bilocale di 40 mq acquistato a Milano qualche anno prima, senza agevolazione e per finalità di investimento, tanto che era sempre stato affittato, non poteva considerarsi soggettivamente idoneo per sopperire ai bisogni abitativi del contribuente, la cui famiglia contava di quattro componenti poi divenuti addirittura cinque. Insomma, il bilocale preposseduto aveva dimensioni non adeguate e sufficienti a garantire un'idonea sistemazione abitativa al nucleo familiare. Da qui la bocciatura dell'avviso di liquidazione, con cui era stata disconosciuta l'agevolazione prima casa sul nuovo immobile acquistato sempre a Milano.

Esiste, però, anche un orientamento di legittimità diametralmente opposto, per cui la normativa attuale non attribuisce alcun rilievo alla situazione soggettiva del contribuente o al concreto utilizzo dell'immobile, assumendo importanza il solo parametro oggettivo della classificazione catastale (si vedano in questo senso le sentenze di Cassazione 25646/2015, 25521/2016, 19255/2017, 8429/2018). Peraltro, con la risposta a interpello 378/2019, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che non può attribuirsi rilevanza a un concetto di idoneità collegato a una indisponibilità giuridica di carattere meramente temporaneo, e comunque dipendente dalla volontà del soggetto, come nel caso di un immobile affittato. Al contrario, per la Cassazione, l'agevolazione si applica lo stesso se l'immobile è già locato al momento del nuovo acquisto, a meno che il Fisco non dimostri che il vincolo locatizio sia stato maliziosamente preordinato per creare uno stato di indisponibilità abitativa al solo fine di usufruire del beneficio (Cassazione 19989/2018)

(Alessandro Borgoglio, Il Sole24ORE, Estratto da "Norme & Tributi, 16 marzo 2019)

■ Corte di Cassazione – Sezione Tributaria Civile – Ordinanza 27 febbraio 2020, n. 5436

Casa «di lusso», per la superficie si contano i vani utilizzabili e non solo quelli abitabili

La maggiore parte degli appartamenti situati nei condomini italiani è classificata fiscalmente come di civile abitazione (A/2) e non di lusso (A/1) e la differenza tra le due categorie ha notevoli conseguenze tributarie.

Questa constatazione non significa che tutti gli appartamenti condominiali siano classificati A/2: pertanto in un condominio possono coesistere entrambe le categorie di abitazioni, senza che la condominialità dei beni comporti la classificazione tributaria più favorevole al

contribuente.

Questa è la conclusione della Corte di Cassazione (ordinanza n. 5346/2020) la quale ha rigettato (condannandolo al pagamento delle spese di lite ed al doppio del contributo unificato) il ricorso di un contribuente contro un avviso di liquidazione con cui l'agenzia delle Entrate aveva revocato i benefici per l'acquisto della prima casa, in ragione della successiva rivendita del bene e del riacquisto di un altro immobile di lusso.

Definizione di immobile di lusso

Per la Commissione provinciale tributaria l'immobile era di lusso poiché aveva una superficie utile complessiva superiore a 249 mq (l'Agenzia del territorio accertava una superficie di mq. 259) . In particolare il giudice affermava che la nozione di superficie utile complessiva non comportava l'abitabilità degli ambienti, quanto la loro utilizzabilità. Da questa superficie dovevano essere esclusi soltanto i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale ed il posto macchina, ma, nel caso trattato, non poteva escludersi il locale lavanderia, in quanto abitabile, poiché aveva una normale altezza pari al resto dell'abitazione ed era provvisto di luce naturale.

La Corte di Cassazione rilevava il carattere di lusso dell'abitazione che, se pure inserita in un condominio, aveva una superficie utile complessiva superiore a 240 mq. La Corte perciò richiamava la propria giurisprudenza per cui la norma di riferimento per individuare le abitazioni di lusso è l'articolo 6 del Dm 2.8.1969 che è applicabile anche agli appartamenti compresi in fabbricati condominiali o a singole unità abitative ed il punto di differenza tra la civile abitazione e quella di lusso è unicamente la superficie coperta inferiore o superiore a 240 mq. (Cassazione 13311/2016).

Il regime fiscale delle case di lusso

Per quanto riguarda l'applicabilità delle imposte di registro , ipotecarie e catastali per stabilire se un'abitazione sia di lusso , come tale esclusa dai benefici di acquisto della prima casa, previsto dal Dpr 131/1986, la sua superficie utile deve essere calcolata secondo il Dm lavori pubblici 1072/1969 e corrisponde all'estensione globale contemplata nell'atto di acquisto , detratta la superficie dei balconi, delle terrazze , delle cantine , delle soffitte , delle scale e del posto macchina .

Le norme relative ai benefici fiscali non possono essere interpretate estensivamente (Cassazione 30930/2019). Quindi la Corte di Cassazione conclude che nel calcolo della superficie si deve prescindere dal requisito dell'abitabilità, elemento non richiamato nel Dm 2.8.1969, mentre è un parametro idoneo l'utilizzabilità degli ambienti e, quindi la loro idoneità di fatto allo svolgimento di attività della vita quotidiana, quale è il locale della lavanderia del ricorrente.

(Giulio Benedetti, Il Sole24ORE, Estratto da "Quotidiano del Condominio", 13 marzo 2019)

Immobili: edilizia e normative

■ Tribunale di Teramo – Sezione II Civile – Sentenza 20 febbraio 2020, n. 163 Altezza del sottotetto superiore rispetto al progetto iniziale: scatta l'abuso edilizio

L'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all' acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene. Ne consegue che, in caso di assenza di certificato di abilità e in presenza di discordanze nel progetto della costruzione, il venditore è obbligato al risarcimento del danno emergente e degli altri oneri sostenuti dall'acquirente, come, ad esempio, le spese per Tarsu ed Ici. Questo è il principio espresso dalla sentenza del Tribunale di Teramo, Sezione II Civile, 20 febbraio 2020, numero 163.

La fattispecie in esame

Tizio aveva acquistato dalla Società Immobiliare un immobile ad uso abitazione di tipologia cosiddetta "a schiera". In sede di stipula dell'atto pubblico, la società venditrice, non essendo in possesso del certificato di agibilità dell'immobile, si obbligava a procurare copia dello stesso all'acquirente e dichiarava che il fabbricato era immune "da deficienze concrete e sostanziali". Successivamente, Tizio presentava allo Sportello unico per l'edilizia del Comune richiesta di permesso a costruire funzionale alla realizzazione di alcune opere interne ed esterne nonché alla ultimazione di opere di finitura dell'immobile in questione.

L'Ufficio Tecnico indicava la sussistenza di difformità dell'unità immobiliare oggetto di giudizio e, in particolare, del sottotetto della stessa, sospendendo così la procedura fino all'eventuale ripristino della conformità. A seguito di ciò, l'attore proponeva ricorso per accertamento tecnico preventivo ex articolo 696 Codice di procedura civile, all'esito del quale il Ctu incaricato riscontrava irregolarità nell'altezza del sottotetto rispetto a quanto acconsentito dal Comune e che il certificato di agibilità costituiva requisito giuridico essenziale del bene poiché valeva ad incidere sulla commerciabilità e sul legittimo godimento dello stesso.

Per questo, con successivo ricorso ex articolo 702 bis Codice di Procedura Civile, Tizio conveniva in giudizio la società immobiliare per accertare e dichiarare la responsabilità della convenuta in ordine al mancato rilascio del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di compravendita tra le parti e, per l'effetto, condannarla al pagamento della sanzione per l'ottenimento della sanatoria, nonché delle spese e competenze tecniche sostenute. Inoltre, il ricorrente chiedeva il risarcimento per la ridotta commerciabilità dell'immobile e la responsabilità della convenuta per il pagamento delle somme corrisposte a titolo di Tarsu ed Ici non dovute.

Il certificato di abitabilità

Preliminarmente, il giudice ha evidenziato che la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, quando questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'articolo 1477 Codice civile, riguardando un requisito essenziale della cosa venduta e in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (Cassazione 11 ottobre 2013, n. 23157). La giurisprudenza, dunque, considera l'inadempimento di questa obbligazione foriero di danno emergente, perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi (Cassazione Sezione 2, Sentenza n. 23157 del 11/10/2013; Cassazione Sezione 3 - Ordinanza n. 25418 del 10/10/2019).

Le discordanze del progetto

Premesso ciò, nel caso di specie, era emerso che al momento della conclusione del contratto di compravendita, la convenuta non era in possesso del certificato di agibilità ed, a seguito della richiesta di permesso di costruire, il responsabile del procedimento presso il Comune evidenziava la «discordanza tra il progetto assentito e lo stato di fatto del piano secondo in merito all'altezza netta interna dell'imposta del solaio di copertura lato strada». Questa difformità era stata riscontrata dal Ctu nominato in sede di Accertamento tecnico preventivo; in particolare, l'esperto evidenziava che il volume dell'unità immobiliare realizzata dalla convenuta era eccedente rispetto a quello consentito in misura pari all'8%, con conseguente configurabilità di un abuso edilizio incidente sulla commerciabilità del bene e, a prescindere dagli altri documenti necessari, sul corretto rilascio della certificazione di agibilità.

Il danno emergente e il rispetto della stabilità della struttura portante

A questo punto, accertato l'inadempimento della società convenuta, quanto alla richiesta di risarcimento dei danni avanzata da parte attrice, il giudicante ha osservato che la mancata consegna del certificato di agibilità da parte del venditore è idonea a determinare un danno emergente, in quanto comporta la necessità per l'acquirente di provvedere in proprio o di ritenere l'immobile ad un valore di scambio inferiore. Il danno subito dall'attore deve essere parametrato alla sanzione applicabile in caso di abuso edilizio e di impossibilità di procedere

alla demolizione senza pregiudizio per la parte dell'opera eseguita in conformità oltre oneri, accessori e spese per l'ottenimento della sanatoria.

Dunque, questa somma deve ritenersi comprensiva del danno derivante da ridotta commerciabilità dell'immobile. Diversamente le domande di risarcimento del danno derivante dalla spesa necessaria per l'abbattimento e la ricostruzione del tetto oltre ad essere incompatibile con la possibilità di ottenere un titolo in sanatoria, era stata valutata non praticabile dal Ctu, in quanto, un'opera di questo genere, era pregiudizievole per l'integrità e la stabilità della struttura portante.

La tassazione indebita

Infine, è stata accolta la richiesta di risarcimento del danno in relazione alle spese sostenute per il pagamento di Tarsu e Ici in quanto non dovute in ragione della sussistenza di una volumetria superiore rispetto a quanto risultante dal titolo abilitativo.

(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 10 marzo 2020)

■ Tribunale amministrativo regionale - Puglia - Sentenza 27 febbraio 2020, n. 317 Per le "finte" pergotende è necessario l'idoneo titolo abilitativo

Il caso analizzato si riferisce alla realizzazione, senza titolo abilitativo, su un'area comunale, di alcuni manufatti rappresentati da: due strutture tubolari di dimensioni non trascurabili.

Nella fattispecie, il TAR Puglia ha preso in esame il caso relativo alla realizzazione, senza titolo abilitativo, su un'area comunale, di alcuni manufatti rappresentati da: due strutture tubolari di dimensioni non trascurabili, coperte da telo fisso e da un container poggiato al suolo, che, secondo le tesi dei ricorrenti, esercenti un'attività commerciale regolarmente autorizzata, sarebbero stati da considerarsi "opere strumentali" alla propria attività ed in quanto, di fatto, assimilabili ad una "pergotenda", soggetti al regime di edilizia libera. Tali strutture, viceversa, sono state oggetto di ordinanza di demolizione da parte del Comune resistente, sulla scorta di due considerazioni di fondo: per la natura e la dimensione dei manufatti realizzati, essi avrebbero necessitato di apposito titolo edilizio; inoltre, il container non risponde, certamente, ad esigenze meramente transitorie, assolvendo, viceversa a quella stabile e permanente, di deposito. Nel conseguente giudizio innanzi al T.A.R., sulla scorta delle difese esaminate, i ricorrenti hanno chiesto l'annullamento dell'ordine di demolizione impugnato, di ogni atto conseguente e presupposto, oltre al risarcimento danni. Il Comune ha insistito per il rigetto del ricorso.

Analisi della pronuncia del TAR

Il T.A.R. Puglia, sent. n. 317 del 27 febbraio 2020, con un ragionamento rigoroso e del tutto consequenziale, ha censurato, punto per punto, i motivi di ricorso costituenti l'impianto strutturale della difesa dei ricorrenti, premettendo che deve escludersi che le strutture realizzate possano rientrare nelle categorie di attività ricomprese nell'edilizia libera, di cui alla nuova formulazione dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

Tale articolo, ricomprende nell'ambito delle attività edilizie libere, non necessitanti di titolo abilitativo, le seguenti opere:

1. interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. a);
2. gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria;
3. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
4. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo;
5. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ed in genere tutte quelle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità.

In particolare, invece, quanto alle strutture tubolari coperte con telo fisso ed ancorate al suolo, il Collegio ha evidenziato che, per costante e consolidato orientamento giurisprudenziale, non se ne può sostenere l'accessorietà rispetto alla struttura principale, per le seguenti considerazioni di natura squisitamente tecnica:

- presentano delle caratteristiche dimensionali importanti, essendo estese per circa 60 mq;
- hanno natura stabile e duratura, in quanto dalle allegate riproduzioni fotografiche, appaiono saldamente ancorate al terreno;
- il telo sovrastante presenta le caratteristiche tipiche della copertura fissa e non agevolmente removibile.

Analoghe considerazioni, valgono, a parere del Collegio, per il container il quale: "in considerazione della strumentalità rispetto al chiosco e della natura continuativa dell'attività di somministrazione esercitata, non può che assumere una funzione di vano volumetrico stabilmente allocato che, come tale, esula dall'attività edilizia libera."

Autonoma rilevanza volumetrica, stabilità della costruzione e, conseguente, assenza del carattere della precarietà dell'opera, evidentemente destinata a fare fronte ad esigenze commerciali non transitorie dei ricorrenti, non consentono, dunque, neanche per il container, il ricorso all'edilizia libera invocata impropriamente dai ricorrenti.

Resta, per contro, pacifico che sia per le strutture tubolari coperte con telo fisso, sia per il container, occorre il richiesto titolo edilizio, così come, per le ragioni sopra esposte, ad avviso del TAR Puglia, deve escludersi che la struttura, nel suo complesso considerata, possa essere assimilata ad una "pergotenda".

Evidentemente, da tali considerazioni, non poteva che discendere l'integrale rigetto del ricorso proposto, anche con riferimento alla spiegata domanda risarcitoria, con relativa condanna alle spese di lite, a carico dei ricorrenti.

(Roberto Rizzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 5 marzo 2020)

Immobili: vendita e locazione

■ Corte di cassazione – Sentenza 5 marzo 2020, n. 6143

L'inquilino può non pagare il canone solo se la casa è inutilizzabile, in tutto o in parte

L'eccezione di inadempimento per utilizzo parziale dell'immobile locato deve essere giustificata dall'inutilizzabilità dell'appartamento. Il conduttore può avvalersene non solo per la totale inutilizzabilità, ma anche solo per un minore godimento dell'immobile locato, ma questo omesso versamento deve essere secondo buona fede. Questo il principio pronunciato dalla Sesta Sezione della Corte di Cassazione con la sentenza numero 6143 del 5 marzo 2020.

Il caso e le decisioni di primo e secondo grado

Un Tribunale, all'esito di un processo di opposizione allo sfratto per morosità del conduttore, aveva accolto la domanda del proprietario – il quale reclamava il mancato pagamento di una somma considerevole a titolo di canoni di locazione arretrati – e rigettava le eccezioni del locatore.

Il conduttore, infatti, aveva sostenuto di avere volontariamente sospeso ogni pagamento del canone di locazione a causa di alcune problematiche dell'immobile affittato. Allo stesso modo la Corte d'Appello, a cui si era rivolto il conduttore, rigettava il ricorso e confermava la decisione di primo grado.

La decisione della Suprema Corte

Il giudizio approdava quindi in Cassazione, a seguito di ricorso del conduttore soccombente, che proponeva quattro motivazioni. In buona sostanza contestava la decisione d'appello per non avere il giudice considerato applicabile al caso in oggetto il dettato dell'articolo 1460 del Codice civile.

Questa norma, riguardante l'eccezione di inadempimento, afferma che «nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto. Tuttavia non può rifiutarsi l'esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede».

Le ragioni del conduttore

A detta del conduttore, infatti, l'immobile oggetto del contratto sarebbe stato affetto da diversi vizi quali il malfunzionamento dell'impianto fognario, l'inaccessibilità ad un terrazzino e l'infiltrazione d'acqua nel seminterrato. Con la decisione in commento la Cassazione rigettava del tutto l'interpretazione fornita dal conduttore ricorrente.

L'illegittimità dei mancati pagamenti

La sospensione totale dei pagamenti, infatti, era da considerare del tutto illegittima alla luce delle condizioni dell'immobile in questione. La stessa Corte d'Appello, infatti, aveva rilevato come il conduttore, pur lamentando la presenza dei vizi, avesse continuato ad utilizzare i locali in oggetto senza interrompere l'attività commerciale. Quanto ai malfunzionamenti dell'impianto fognario, poi, era stato provato come questi fossero direttamente derivanti dall'uso errato del conduttore e dei suoi clienti.

Sostenevano quindi, gli ermellini, come la Corte d'Appello avesse correttamente applicato i principi legali vigenti ritenendo come «in tema di locazione di immobili il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento ai sensi dell'articolo 1460 Codice civile non solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, ma anche nel caso in cui dall'inesatto inadempimento del locatore derivi una riduzione del godimento del bene locato, purché la sospensione, totale o parziale, del pagamento del canone risulti giustificata dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, e dall'obbligo di comportarsi secondo buona fede » (così anche Cassazione 16918/2019).

Le motivazioni

La ragione di ciò è per evitare che un conduttore possa ricercare anche solo il minimo difetto dell'immobile per giustificare l'omissione dei canoni di locazione. Il ragionamento corretto, quindi, è che sia necessario mantenere l'equilibrio nel contratto e che sia possibile omettere completamente il versamento del canone pattuito solamente quando l'immobile sia del tutto inservibile per l'utilizzo concordato.

Nel caso in questione, considerato l'utilizzo commerciale dei locali affittati, il rifiuto di versare il canone di locazione appariva contrario alla buona fede. In conclusione, il ricorso veniva dichiarato inammissibile e il ricorrente veniva condannato al pagamento del cosiddetto "doppio contributo unificato" ai sensi dell'articolo 13 comma 1 quater del Dpr 115 del 2002.

(Edoardo Valentino, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 marzo 2020)

■ Corte di cassazione – Ordinanza n. 22093/2019

Il cappotto termico difettoso va denunciato dal condominio entro un anno

L'appaltatore risarcisce il condominio per la mancata realizzazione del cappotto termico, e il termine per denunciare il «vizio» è quello di un anno, come per i difetti di costruzione.

È il tema trattato dalla Corte di cassazione (ordinanza 22093/2019, relatore Antonio Scarpa)

che ha rigettato il ricorso di un appaltatore (condannandolo al pagamento delle spese processuali e del doppio del contributo unificato) contro una sentenza che lo aveva condannato al risarcimento di 38mila euro + Iva per i danni da omessa realizzazione di un cappotto termico.

La sentenza del Tribunale rigettava la domanda presentata da un gruppo di acquirenti di parti di un immobile nei confronti del venditore – appaltatore, per ottenere il risarcimento dei danni a seguito dei gravi vizi emersi nelle parti comuni e negli appartamenti.

Otto giorni per gli «acquirenti»

Il Tribunale di Bari aveva rigettato la domanda affermando che i condòmini avevano agito come acquirenti, quindi la denuncia dei vizi degli appartamenti acquistati ricadeva nel breve termine, otto giorni dalla scoperta del vizio, previsto dall'articolo 1495 del Codice civile. In questo caso, quindi, la denuncia sarebbe stata tardiva.

Un anno per l'isolamento

La Corte d'Appello di Bari, invece, riqualificava la domanda come azione di responsabilità dell'appaltatore (articolo 1669 del Codice civile) in relazione alla costruzione del porticato, dell'androne e al difetto di isolamento delle strutture edilizie, in particolare perché aveva omesso la realizzazione di un cappotto di isolamento termico dell'edificio.

La Corte di cassazione condivideva la decisione del giudice di appello che, sulla base della conclusione della consulenza, rilevava come l'omessa realizzazione del cappotto costituiva per l'edificio un grave difetto, che riduceva del 50 % la resistenza climatica delle pareti.

La Cassazione osservava che l'articolo 1669 configura una responsabilità extracontrattuale e afferma che il costruttore risponde dei difetti che, anche se non compromettono la stabilità degli edifici, possono essere comunque qualificati gravi. E in questo caso il vizio deve essere denunciato entro un anno dalla scoperta che deve avvenire entro dieci anni dall'ultimazione dell'opera.

I difetti possono essere carenze costruttive dell'opera che ne pregiudicano in modo grave il normale godimento o la abitabilità: tali ipotesi ricorre se la realizzazione è avvenuta con materiali inadeguati o non a regola d'arte, anche se incidenti su elementi secondari.

Proprio questo è il caso di difetti costruttivi nella tamponatura delle pareti esterne dell'edificio nel condominio che hanno causato la riduzione termica del 50 per cento. Tale elemento incide così negativamente sulla qualità della vita nel condominio, anche in relazione alla sua destinazione economica, da rendere necessaria l'adozione di opere di manutenzione ordinaria, con opere di riparazione e di sostituzione delle finiture dell'edificio.

(Giulio Benedetti, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano di Edilizia e Territorio”, 3 marzo 2020)

Approfondimenti

APE

Attestato di prestazione energetica: procedura e catasto regionale

Maurizio Tarantino, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 15 marzo 2020, n. 1086, pag. 429-434

L'APE è un documento indicante le caratteristiche energetiche di edifici o di unità immobiliari. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, scatta la sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000 a € 18.000. La sanzione è da € 1.000 a € 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

L'attestato di prestazione energetica

L' APE (prima delle modifiche del D.M. 63/2013 veniva chiamato ACE) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento. È uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici. L'APE è obbligatorio per la vendita o l'affitto di un immobile.

L'APE va obbligatoriamente redatto dal 1° luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Dal gennaio 2012 negli annunci immobiliari vanno inseriti gli indici di prestazione energetica (valore in kWh/mq anno). Inoltre l'APE è tra i documenti utili ad ottenere il certificato di agibilità di un edificio.

Con la legge 90/2013 è stato ulteriormente chiarito quando bisogna redigere l'attestato(1), approfondisci su questa pagina tutti i casi in cui è obbligatorio fare l'attestato energetico. La validità di un APE è, nella maggior parte dei casi, 10 anni. Per conservarne la validità dell'attestato bisogna garantire i controlli della caldaia previsti dalla legge.

L'attestato dovrà essere redatto da un certificatore energetico, abilitato ai sensi del D.P.R. 75/2013, dopo avere effettuato almeno un sopralluogo.

La validità temporale dell'APE è fissata a 10 anni tranne che non si effettuino interventi di ristrutturazione o riqualificazione che riguardino gli elementi edilizi o gli impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità massima dell'APE è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici.

I libretti di impianto di cui al D.M. 10.2.2014 e successive modificazioni devono essere allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.

La normativa di riferimento

Da ottobre 2015 l'attestato di prestazione energetica (APE) ha un formato standard su tutto il territorio nazionale e fornisce le informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile, ovvero la quantità di energia necessaria per soddisfare annualmente le esigenze legate a un uso standard dell'immobile per il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione, la produzione di acqua calda sanitaria. In Italia, la normativa di riferimento per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) è il D.M. 26 giugno 2015(2) recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (s.o. 39 alla Gazzetta Ufficiale 162 del 15 luglio 2015) che dall'1 ottobre 2015 ha uniformato: le metodologie di calcolo, anche semplificate per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità, finalizzate a ridurre i costi a carico dei cittadini; il format di APE, comprendente tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio e all'utilizzo delle fonti rinnovabili nello stesso, al fine di consentire ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi; lo schema di annuncio di vendita o locazione che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini; un Sistema Informativo sugli attestati di prestazione energetica comune a tutto il territorio nazionale (SIAPE).

Ed ancora, il 29 giugno 2016 sono entrate in vigore le nuove parti della norma UNI/TS 11300 e la nuova che riguardano la certificazione energetica degli edifici e la UNI 10349 contenenti i nuovi dati climatici, pubblicate nell'aprile 2016.

Il contenuto della certificazione

L'attestato di prestazione energetica (APE) deve contenere obbligatoriamente, per l'edificio o per l'unità immobiliare, pena l'invalidità:

-la prestazione energetica globale, espressa sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile;

-la classe energetica, determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria non rinnovabile;

-la qualità energetica del fabbricato ai fini del contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, espressa attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;

-le emissioni di anidride carbonica;

-l'energia esportata;

-i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;

-suggerimenti e raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti;

-informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche.

La richiesta dell'APE

Come abbiamo appena detto, l'obbligo della certificazione APE sussiste ogni qualvolta si ha intenzione di vendere o dare in affitto un immobile(3). Ne consegue che ad essere obbligati sono innanzitutto il proprietario di una casa o di un edificio, il locatore e le agenzie immobiliari. Dubbi sorgono se vuoi regalare l'immobile, essendo che la donazione avviene a titolo gratuito. Secondo la prassi consolidatasi negli ultimi anni l'APE è necessario anche in caso di donazione. Ad essere esonerati sono invece gli eredi e il testatore, in quanto tra i documenti di successione non è obbligatorio includere l'attestato di prestazione energetica. Il nuovo APE

deve essere allegato invece tra gli atti di vendita dei beni immobili. Questo obbligo non sussiste quando si procede alla stesura dei contratti di affitto per singole unità immobiliari (per esempio un appartamento o una villetta). Nelle locazioni, di fatto, viene inserita un'apposita clausola all'interno del quale l'affittuario dichiara di aver ricevuto una copia dell'attestato. Se viceversa si affitta un intero edificio ritorna l'obbligo principale: nei documenti di locazione bisognerà allegare a parte una copia del certificato APE. Mentre per i proprietari ed i locatari grava l'onere della spesa per la redazione del nuovo APE, le agenzie immobiliari sono obbligate ad esporre negli annunci pubblicati la classe di efficienza energetica dell'immobile. Le agenzie dovranno quindi richiedere ai proprietari ed ai locatori una copia dell'attestato che sarà poi utilizzata per la redazione del contratto di vendita o di affitto.

L'APE è anche obbligatorio in caso di lavori di ristrutturazione importante, ovvero interventi su elementi dell'involucro esterno (pareti perimetrali, copertura, infissi ...) la cui superficie complessiva sia superiore al 25% dello stesso. Il mancato rispetto di tali obblighi è sanzionato con multe variabili da € 1.000 a € 18.000. Inoltre l'APE può essere necessario per accedere a incentivi economici per la ristrutturazione. Non è obbligatorio, invece, per gli edifici di culto, i fabbricati isolati con superficie < 50 mq, i fabbricati agricoli, industriali e artigianali sprovvisti di impianti di climatizzazione, i parcheggi multipiano, i garage, i locali caldaia, le cantine, i depositi, i ruderi, i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita. Qualunque proprietario può richiedere un APE volontario per conoscere le caratteristiche energetiche del proprio immobile e gli interventi migliorativi necessari.

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Nel caso di nuova costruzione la nomina dell'esperto deve avvenire prima dell'inizio lavori. L'APE va richiesto a proprie spese dal costruttore, nel caso di edifici nuovi, o dal proprietario o dal detentore dell'immobile, nel caso di edifici esistenti. L'esperto incaricato è obbligato a eseguire almeno un sopralluogo per acquisire e verificare i dati necessari alla redazione dell'APE; al termine della compilazione dovrà sottoscrivere l'APE (in quarta pagina) e trasmetterlo alla Regione o Provincia autonoma competente. Il richiedente riceverà l'APE dall'esperto che lo ha redatto, entro i quindici giorni successivi a tale trasmissione.

La procedura per il rilascio

La procedura di attestazione della prestazione energetica degli immobili comprende una serie di operazioni svolte dai soggetti certificatori, ovvero: rilievo in sito (sopralluogo obbligatorio) e, se del caso, di una verifica di progetto, finalizzati alla determinazione dell'indice di prestazione energetica dell'immobile e all'eventuale redazione di una diagnosi energetica, per l'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti.

Chi redige l'APE?

L'APE viene redatto da un "soggetto accreditato" chiamato certificatore energetico che ha competenze specifiche in materia di efficienza energetica applicata agli edifici. La formazione, la supervisione e l'accreditamento dei professionisti viene gestita dalle Regioni con apposite leggi locali. Circa la metà delle Regioni italiane ancora non hanno adottato delle normative proprie, in questo caso la legge vigente è quella nazionale (D.Lgs. 192/2005). Il certificatore energetico è solitamente un tecnico abilitato alla progettazione di edifici ed impianti come l'architetto, l'ingegnere ed il geometra. Il certificatore può essere considerata una nuova professione, vedi come diventare certificatore energetico. Il certificatore ha delle responsabilità civili e penali molto importanti.

Queste operazioni comprendono:

- il reperimento dei dati di ingresso, relativamente alle caratteristiche climatiche della località, alle caratteristiche dell'utenza, all'uso energetico dell'immobile e alle specifiche caratteristiche dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, ove disponibile dell'attestato di qualificazione energetica;

- l'individuazione del modello di calcolo, procedura e metodo, e la determinazione della

prestazione energetica secondo i metodi di calcolo indicati ai precedenti capitoli, relativamente a tutti gli usi energetici pertinenti per l'edificio, espressi in base agli indici di prestazione energetica totale e parziali;

-l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica in relazione alle soluzioni tecniche proponibili, ai rapporti costi-benefici e ai tempi di ritorno degli investimenti necessari a realizzarle;

-la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica e il suo confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di riqualificazione individuati; il rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

Il sistema informativo per il catasto degli attestati energetici

Il Catasto energetico rappresenta un sistema di rilevamento e catalogazione del comportamento energetico degli immobili.

Il Catasto energetico ha competenza regionale e gestisce il registro degli attestati di prestazione energetica (APE) relativi agli immobili presenti sul territorio della Regione cui fa capo. Le sue funzioni principali sono da un lato recepire e archiviare le nuove pratiche e dall'altro offrire la consultazione delle pratiche già redatte [4].

Con l'attivazione della Piattaforma APE Puglia sale il numero delle regioni italiane che hanno adottato il sistema informativo per il catasto degli attestati energetici (APE) sviluppato da ENEA.

La Regione Puglia dalle ore 10.00 del 5 Febbraio 2020 ha attivato il Catasto energetico regionale degli APE <https://www.apepuglia.enea.it/>, come disposto dalla L.R. 36/2016. Dal 20 febbraio 2020 sarà possibile per i certificatori registrati trasmettere i file degli attestati di prestazione energetica (APE). Nei prossimi mesi verranno attivati i catasti degli APE anche per la regione Basilicata e la regione Molise.

Per l'utilizzo della Piattaforma APE Puglia è obbligatorio registrarsi seguendo le modalità indicate nella "Guida per la fruizione dell'APE-Puglia" allegata alla determinazione n. 8/2020. Una volta ricevuta la conferma dell'avvenuta registrazione e la password personale assegnata dal Sistema, attraverso la pagina di login si può accedere all'area riservata con un cruscotto di comandi per la fruizione di tutte le funzionalità offerte da APE-Puglia: caricamento e trasmissione degli attestati di prestazione energetica; visualizzazione dell'elenco dei propri attestati già trasmessi, e quello degli attestati ancora in lavorazione.

La piattaforma per la gestione degli attestati di prestazione energetica degli edifici consentirà:

-ai certificatori abilitati, di caricare, compilare e trasmettere gli Attestati di Prestazione prodotti secondo la normativa nazionale vigente;

-ai cittadini di consultare e visionare gli APE relativamente agli immobili di proprietà;

-ai notai di consultare e visionare gli APE oggetto degli atti di propria competenza.

Per potere accedere ai servizi offerti dalla piattaforma, il soggetto certificatore dovrà innanzitutto registrarsi attraverso il seguente portale web www.apepuglia.enea.it/accesso.php. La registrazione per i certificatori prevede cinque fasi:

-compilazione del form di registrazione;

-inserimento dei propri dati anagrafici e lavorativi;

-caricamento della scansione del proprio documento d'identità;

-caricamento della scansione del modulo di registrazione prodotto dal sistema debitamente datato e firmato;

-pagamento per l'accreditamento (€ 100) del certificatore tramite il portale dedicato.
Nella tabella 1 riportiamo l'elenco delle regioni che si sono adeguate al catasto telematico.

Ristrutturazione economicamente efficiente degli edifici esistenti

Il Governo ha recepito una direttiva europea che mira, tra l'altro, ad accelerare la ristrutturazione economicamente efficiente degli edifici esistenti e ad integrare le strategie di ristrutturazione del settore edilizia a lungo termine per favorire la mobilitazione di risorse economiche e la realizzazione di edifici a emissioni zero entro il 2050.

In pratica, cambiano le disposizioni in materia di prestazione energetica nell'edilizia ed efficienza energetica: il nuovo decreto legislativo di Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, infatti, è stato approvato nel Consiglio dei Ministri del 29 gennaio 2020 e contiene svariate disposizioni di interesse per i professionisti tecnici e, in generale, per le aziende interessate alla materia.

Secondo la nuova direttiva [5], per la mancata presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) dell'edificio o della relativa dichiarazione nell'ambito delle compravendite e delle locazioni, il pagamento delle sanzioni non esclude l'ulteriore obbligo di presentare alla regione o provincia autonoma competente la dichiarazione o la copia dell'Attestato di prestazione energetica entro quarantacinque (45) giorni.

Le regioni che si sono adeguate al catasto telematico

REGIONI	PIATTAFORMA
Abruzzo	https://www.certificazione-energetica-edifici.enea.it/abruzzo/
Basilicata	https://portalebandi.regione.basilicata.it/
Calabria	www.apecalabria.enea.it
Campania	http://sid.sviluppocampania.it/WebAccesso/Login.aspx
Emilia Romagna	https://www.acca.it/certificazione-energetica-emilia-romagna
Friuli Venezia Giulia	https://sirape.regione.fvg.it/
Lazio	https://www.apelazio.enea.it/
Liguria	https://www.acca.it/certificazione-energetica-liguria
Lombardia	https://www.acca.it/certificazione-energetica-lombardia
Marche	http://ape.regione.marche.it/
Piemonte	https://www.acca.it/certificazione-energetica-piemonte
Puglia	https://www.apepuglia.enea.it/
Sardegna	https://www.cti2000.eu/certificazione-energetica-regionale/sardegna/
Sicilia	http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/
Toscana	https://siert.regione.toscana.it/
Umbria	http://ape.regione.umbria.it/
Valle D'Aosta	https://www.acca.it/certificazione-energetica-valle-aosta
Veneto	https://venet-energia-edifici.regione.veneto.it/

(1) L'attestato di prestazione energetica (APE) non va confuso con l'attestato di qualificazione energetica (AQE). Difatti, quest'ultimo può essere redatto dal progettista o dal direttore dei lavori, quindi da un tecnico abilitato che ha già avuto un ruolo nei lavori dell'immobili; l' APE,

invece, va redatto da un certificatore abilitato e indipendente.

(2) Dunque, attualmente, le norme di riferimento sono: D.M. 26 giugno 2015 recante "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" (cosiddetto "decreto Metodologie"); D.M. 26 giugno 2015 recante "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici" (cosiddetto "decreto Relazione tecnica"); D.M. 26 giugno 2015 recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (cosiddetto "decreto Linee guida").

(3) L'APE è obbligatorio per gli edifici nuovi per cui il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica è indispensabile ad ottenere il permesso di costruzione. In tal caso, l'APE deve accompagnare la documentazione del nuovo immobile. Sono assimilati a edifici di nuova costruzione gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione e i nuovi volumi climatizzati ad ampliamento di edifici esistenti, per un minimo del 15% del volume iniziale o di 500 metri cubi. In quest'ultimo caso, il rispetto dei requisiti minimi dei nuovi edifici è richiesto limitatamente ai nuovi volumi.

(4) <http://www.studioninarello.it/prestazione-energetica/dove-inviare-lape/> Nel presente portale sono state riportate regione per regione, le info su dove inviare l'APE.

(5) M. Peppucci, Prestazione energetica nell'edilizia ed efficienza energetica: ecco il nuovo decreto! APE, 45 giorni per l'invio, in www.ingenio-web.it/ del 30 gennaio 2020.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ DONARE L'USUFRUTTO LIMITA LE AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

D. *Un soggetto, iscritto all'Aire (Anagrafe degli italiani residenti all'estero) e residente negli Stati Uniti, acquista, nel novembre 2017, un appartamento in Italia fruendo delle agevolazioni prima casa. L'appartamento viene dato in comodato alla madre, che vi abita. Se il figlio dona l'usufrutto alla madre perde le agevolazioni sull'acquisto dell'immobile?*

R. Il trasferimento (a titolo oneroso o gratuito) infraquinquennale dell'appartamento acquistato con i benefici prima casa – fatta eccezione per l'ipotesi del riacquisto entro l'anno di altro immobile da adibire a propria abitazione principale – comporta la decadenza dall'agevolazione e il conseguente pagamento nella misura ordinaria delle imposte, oltre a una soprattassa del 30% delle medesime e agli interessi di mora (nota II bis, articolo 1, comma IV, Tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986).

La cessione, seppur parziale, dei diritti acquisiti, produce un effetto analogo, con una decadenza, però, limitata alla parte del prezzo corrispondente al diritto parziale ceduto (risoluzione 8 agosto 2007 n. 213/E, in tema di trasferimento della nuda proprietà, che per la quantificazione dell'importo da pagare richiama i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto contenuti nel prospetto dei coefficienti allegato al Dpr 131/1986, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquistato). Diversa è stata considerata la fattispecie della rinuncia all'usufrutto.

Secondo la Corte di cassazione, la norma sulla prima casa non annovera tra le ipotesi di decadenza la rinuncia all'usufrutto, che non può essere qualificata traslativa, nel senso proprio del termine, producendo – di per sé – l'estinzione del diritto e la riespansione della piena proprietà (Cassazione, 7 dicembre 2012, n. 22244).

(Vincenzo Pappa Monteforte, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 16 marzo 2020)

■ LA SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA APRE ALLO SCONTO SUI MOBILI

D. *Ho provveduto a effettuare dei lavori di tinteggiatura interna del mio appartamento (lavori di edilizia libera, senza autorizzazioni comunali). Allo stesso tempo ho sostituito la vecchia caldaia con una nuova, ma non a condensazione, e un vecchio termosifone con un termoarredo. Posso fruire della detrazione del bonus mobili per l'acquisto di un divano ed eventualmente della caldaia come elettrodomestico di classe A?*

R. La semplice tinteggiatura dell'appartamento, come intervento di manutenzione ordinaria, non consente l'accesso al bonus mobili, mentre la sostituzione dell'impianto di riscaldamento (sostituzione della caldaia e di un termosifone) consente anche l'applicazione del bonus per l'acquisto dell'arredamento e di elettrodomestici ad alta efficienza energetica diversi dalla caldaia (si vedano l'articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e l'articolo 1, comma 175, della

legge 160/2019, di Bilancio 2020). Ai fini della detrazione del 50%, infatti, sono agevolabili anche le spese sostenute per conseguire risparmio energetico, come nel caso del lettore. Occorre una certificazione delle caratteristiche della caldaia (basta la certificazione del produttore) da esibire a richiesta dell'amministrazione finanziaria. I pagamenti delle fatture devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale e in sede di dichiarazione dei redditi devono essere indicati i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento. Per tale intervento è comunque necessario effettuare la prescritta comunicazione all'Enea – entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori – sul sito ristrutturazioni2020.enea.it.

La sostituzione della caldaia in edificio residenziale con la detrazione del 50% rende applicabile anche il bonus mobili (detrazione del 50% sino a 10.000 euro delle spese per arredamento) trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria (circolare 29/E/2013). I pagamenti per la caldaia devono essere eseguiti con bonifico bancario o postale mentre per il bonus mobili è possibile anche il pagamento con carta di credito o bancomat.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 16 marzo 2020)

■ ANCHE CHI NON È PROPRIETARIO PUÒ FRUIRE DELL'ECOBONUS

D. *È necessario rifare il tetto della casa in cui abitiamo, che è di proprietà esclusiva di mio marito. Vorrei sapere come devono essere intestate le fatture affinché io, in qualità di coniuge convivente e soggetto che sostiene interamente la spesa, possa fruire della detrazione Irpef per interventi di risparmio energetico.*

R. La detrazione del 50% o del 65% per interventi di risparmio energetico (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175 della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020) compete anche al coniuge non proprietario a condizione che lo stesso conviva con l'altro coniuge, proprietario, da prima dell'inizio dei lavori e l'abitazione oggetto di intervento sia a disposizione del nucleo familiare (non locata al momento dell'intervento o concessa in uso gratuito).

L'agenzia delle Entrate, nell'ambito della risoluzione 184/E/2002, ha precisato che il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione Irpef quando le spese risultino effettivamente a suo carico (fatture intestate al familiare e bonifici emessi dal suo conto corrente o da conto anche cointestato con il proprietario, e fatture intestate a chi sostiene le spese).

Ricorrendo tali condizioni l'importo complessivamente detraibile può essere ripartito o addirittura imputato al 100% al coniuge del proprietario se questi sostiene interamente le spese. Volendo fruire dell'ecobonus, in alternativa alla detrazione del 50%, i relativi adempimenti – comunicazione all'Enea entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori con invio della scheda informativa e dell'Ape (Attestato di prestazione energetica), se prevista – devono essere eseguiti a nome del coniuge che effettivamente sostiene le spese.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 16 marzo 2020)

■ PROROGA PER CHI COMPRA DALL'IMPRESA CHE RISTRUTTURAZIONE

D. *Ho acquistato un immobile ristrutturato da un'impresa con preliminare del 23 dicembre 2019, registrato all'agenzia delle Entrate il 3 gennaio 2020. Il rogito è previsto a ultimazione lavori, entro il mese di aprile 2020. Vorrei sapere a quali detrazioni ho diritto e se posso rientrare nella percentuale prevista per il 2019 dato che il compromesso è stato fatto entro tale anno. In caso contrario che percentuale di detrazione è prevista per il 2020?*

R. La detrazione del 50 per cento (articolo 16 bis, comma 3, del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175 della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020), si applica anche per l'acquisto di abitazioni poste in edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzione o da cooperative

edilizie che provvedano, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, alla vendita dell'immobile. In questi casi la detrazione del 50 per cento viene riconosciuta forfettariamente sul 25% del corrispettivo d'acquisto dell'abitazione, nel limite massimo di 96mila euro, a condizione che l'intervento di recupero abbia interessato l'intero fabbricato. L'impresa cedente dev'essere quella costruttrice, intendendo per tale quella che esegue direttamente i lavori o li realizza su appalto a imprese terze. La detrazione, a regime, è prevista in misura pari al 36% di 48mila euro, ma la legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, ha prorogato al 31 dicembre 2020 il potenziamento della detrazione in misura pari al 50 per cento di 96mila euro. Pertanto, la percentuale di detrazione per i rogiti stipulati nel 2020 è la stessa del 2019.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 9 marzo 2020)

Condominio

■ SPESE DI RISCALDAMENTO COME DA NORMA UNI 10200

D. In un condominio, quando gli impianti di riscaldamento orizzontale ad anello e dell'acqua calda sanitaria (senza riciclo) si diramano individualmente dall'interno della centrale termica, non vi è rete comune. I consumi volontari sono rilevati alla derivazione dai contacalorie e dai contatori volumetrici personali posti nella centrale termica. La norma Uni 1200 per i consumi involontari contempla solo quelli della rete comune esterna che qui manca totalmente.

Quindi tutti i costi vanno ripartiti in base ai consumi volontari e non si applica la quota di spesa per consumi involontari? Le spese di manutenzione, conduzione, gestione, vanno ripartite in base ai millesimi di proprietà? Se così non fosse, come ci si regola?

R. Il Dlgs 102/2014, articolo 9, comma 5, lettera d, ha previsto che le spese di riscaldamento fra i singoli condòmini sono ripartite in base ai criteri stabiliti dalla norma Uni 10200, cioè attraverso sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali.

Il principio su cui si basa quest'ultima normativa, in sé inderogabile, è quello del "chi consuma paga".

La disciplina tecnica distingue, poi, due tipi di spese, quelle volontarie (cioè legate al consumo rilevato dai sistemi di misurazione del calore) e quelle involontarie (cioè connesse alla gestione materiale dell'impianto e ad essa correlate).

Se i consumi volontari sono di facile ripartizione nella situazione descritta dal lettore, quelli involontari, invece, si declinano con più difficoltà tra i partecipanti al servizio di riscaldamento centralizzato. Ecco perché è stata prevista dalla normativa tecnica l'adozione di una tabella specifica, definita "millesimi di riscaldamento".

Si tratta di una tabella realizzata da un tecnico, legata – tra i parametri considerati per la redazione – al calcolo del fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, ossia della quantità di energia che ogni appartamento dovrebbe idealmente prelevare per mantenere una temperatura interna costante di 20 gradi durante l'intero periodo in cui è attivo il riscaldamento.

Con tale tabella vanno ripartiti i consumi involontari, e le spese maturate riguardo: 1) alle perdite della rete di distribuzione, cioè le dispersioni del calore che avvengono dalle tubature prima che raggiungano gli appartamenti (caso, a quanto pare, non applicabile al condominio in questione); 2) alla conduzione e manutenzione ordinaria; e, infine, quelle afferenti 3) alla gestione del servizio di lettura di contabilizzazione.

Rispetto a queste due ultime spese, occorre che il condominio si adegui e adotti prontamente tale tabella, per disciplinare la relativa ripartizione. È previsto che il condominio provvisto di termoregolazione e contabilizzazione che però non ripartisce le spese in conformità alla normativa tecnica Uni 10200:2015, cioè con le "nuove tabelle millesimali del riscaldamento",

sia soggetto comunque ad una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro (articolo 16, comma 8, del Dlgs 102/2014).

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 16 marzo 2020)

■ AERAZIONE DEI GARAGE, SPESE A CARICO DI TUTTI I PROPRIETARI

D. *Al mio condominio è stato richiesto dai vigili urbani di provvedere ad alcuni lavori per migliorare l'aerazione in alcune parti dei garage interrati sottostanti il giardino condominiale. Non tutti i garage presentano problemi di aerazione, in quanto alcuni non sono completamente interrati ma si trovano a cielo aperto. I proprietari di tali garage sono tenuti a partecipare alle spese per la messa a norma?*

R. La disciplina della autorimesse in tutto o in parte interrate prescrive la presenza di determinate superfici di aerazione. Si tratta di norme che tengono conto dell'intera struttura edilizia. La messa a norma, dunque, non può che riferirsi all'intera struttura, con conseguente partecipazione alle spese di tutti i condòmini (proprietari di box o posti auto). Indipendentemente, dunque, dalla collocazione del singolo box o posto auto in una parte interrata o fuori terra della struttura unitaria.

D'altra parte, è quel che accade nei moltissimi edifici condominiali in cui sono presenti locali interrati: le spese per le opere dirette a preservare quei locali dall'umidità sono ripartite tra tutti i condòmini.

Allo stesso modo, poi, i proprietari dei locali interrati partecipano alle spese per il rifacimento delle facciate o dei muri perimetrali fuori terra, che pure non lambiscono le loro unità immobiliari. Insomma, negli edifici condominiali ai fini della ripartizione delle spese non si può sempre tener conto della concreta utilità di un'opera o di un intervento in favore di una o più unità immobiliari. Vi sono alcune opere o parti dell'edificio che la legge considera in ogni caso di utilità generale, come quelle dirette ad assicurare una copertura all'edificio (tetto o lastrico solare) o una adeguata riparazione dagli agenti atmosferici (muri perimetrali).

Questi interventi sono da riferire "all'edificio", con conseguente partecipazione di tutti alla ripartizione. Gli interventi diretti ad assicurare la necessaria aerazione ai locali destinati a box e autorimesse interrate devono considerarsi di questo tipo e perciò sono da riferire all'intera struttura, proprio perché si tratta di opere essenziali per l'esistenza stessa di locali utilizzabili come autorimesse, con conseguente ripartizione delle spese sulla base della tabella millesimale dei valori.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 9 marzo 2020)

Edilizia

■ SPOSTARE IL CONTATORE DEL GAS È UN'OPERA DI EDILIZIA LIBERA

D. *Lo spostamento del contatore del gas dall'interno all'esterno di un appartamento, e il conseguente rifacimento dell'impianto interno a uso cucina e acqua calda, nonché del pavimento e del rivestimento, sono da considerare opere di manutenzione straordinaria per le quali è richiesta la presentazione della Cila (comunicazione inizio lavori asseverata)?*

R. Le opere elencate rientrano nell'edilizia libera e sono richiamate, rispettivamente, nelle voci 5 e 18 del Glossario edilizia libera, poiché sono classificabili come manutenzione ordinaria. Pertanto non vi è necessità di alcuna comunicazione al Comune.

(Vincenzo Petrone, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 9 marzo 2020)

■ PER PARTI ABUSIVE DI EDIFICI DEMOLIZIONE O SANZIONI

D. *Ho ereditato da mio fratello una casa che vorrei vendere. L'agente immobiliare mi ha chiesto alcune verifiche ed è emerso che:*

1) gli oneri e il progetto presentato nel 2007 al Comune erano per una casa con box interrato e un piano, mentre in realtà la casa ha due piani abitabili fuori terra;

2) mio fratello l'acquistò nel 2009, e nel rogito la casa è descritta con i due piani;

3) sia al Catasto che al Genio civile, in termini di abitabilità la casa risulta così come è effettivamente;

4) mio fratello per 10 anni ha pagato la tassa sui rifiuti per i due piani.

Ora il Comune contesta i volumi in più, ventilando pagamenti di forti sanzioni. Nel frattempo anche il venditore è deceduto.

Perché il Comune non ha vigilato permettendo a mio fratello di fare l'acquisto in buona fede? Perché tutti gli altri uffici (a differenza del Catasto e Genio civile) hanno invece dati reali?

Posso rivalermi sugli eredi del venditore, celibe e senza figli? Potrei rivalermi anche sul tecnico costruttore? E sul Comune?

R. L'immobile descritto nel quesito è da considerare, almeno per la parte difforme dal titolo edilizio a costruire risultante in Comune, abusivo e, come tale, andrebbe demolito, senza che abbiano alcuna rilevanza le risultanze catastali o il fatto di aver pagato i tributi locali anche per la parte abusiva.

Tuttavia, come previsto dall'articolo 34, comma 2, del Dpr 380/2001, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 392/1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. In particolare le modalità del calcolo della sanzione si ricavano dalle disposizioni ex articoli 12 e seguenti della legge 392/1978, disposizioni ormai abrogate, ma alle quali, come visto, l'articolo 34, comma 2, del Dpr 380/2001 fa ancora riferimento e che, in assenza di altre, vengono quindi applicate dalle amministrazioni comunali.

Per quanto riguarda poi eventuali azioni a carattere risarcitorio, le stesse potrebbero essere astrattamente ipotizzabili nei confronti del venditore, anche se, essendo l'atto di acquisto del 2009, ove non siano stati interposti eventi interruttivi, potrebbe essere già intervenuta la prescrizione decennale.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 9 marzo 2020)

Mutui

■ DA VALUTARE LA CONVENIENZA DELLA SOSPENSIONE DEL MUTUO

D *È consigliabile aderire alla sospensione del mutuo prevista dal decreto "cura Italia", o si matureranno comunque più interessi sulle future rate?*

Qual è la durata massima di ogni contratto? Quanti contratti si possono stipulare ogni anno? Per quanti mesi si può affittare allo stesso soggetto nel corso dell'anno, e sono richieste interruzioni fra un contratto e l'altro? Per quanti mesi è possibile affittare questa casa nel corso dell'anno?

R. Il DI 18/2020 – cosiddetto “cura Italia” – ha esteso l’efficacia del Fondo di solidarietà, istituito con la legge 244/2007. Questo è rivolto alle famiglie e ai soggetti titolari di mutuo prima casa che, trovandosi in transitorie difficoltà economiche e non essendo in grado di rispettare le scadenze per la restituzione del mutuo, possono chiederne la sospensione per un periodo determinato.

Il DI 18/2020 prevede tale facoltà – per un periodo complessivo massimo di 18 mesi – a favore dei soggetti danneggiati dall’emergenza sanitaria in corso e in possesso dei requisiti elencati nel decreto.

In riferimento al quesito posto dal lettore, va tenuto in considerazione che, mentre l’intero importo a titolo di capitale resta “congelato” durante il periodo di sospensione, lo stesso non vale per la quota a titolo di interesse, che potrà essere integrata a carico del Fondo di solidarietà nella misura massima del 50%, mentre il residuo resta a carico del debitore. La convenienza o meno di tale operazione è valutabile soltanto avendo nota la posizione del singolo richiedente, anche se in linea generale è possibile ritenere che minore è la quota di rata a titolo di interesse, maggiore è la convenienza a chiedere la sospensione delle rate.

(Alessandro Sartirana, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 23 marzo 2020)

■ L’ALLOGGIO NON SARÀ DISPONIBILE FINO A SCADENZA CONTRATTUALE

D. *Ho stipulato da un anno, quale locatore, un contratto di locazione secondo l’articolo 3, della legge 431/1998. Ora avrei bisogno dell’immobile per un mio congiunto. Potrei chiederne la liberazione prima della scadenza triennale, che sarebbe il 31 marzo 2022? E, se ciò è possibile, a quali condizioni e in base a quali procedure?*

R. L’articolo 3 della legge 431/1998 stabilisce che alla prima scadenza dei contratti (liberi o agevolati) il locatore può avvalersi della facoltà di diniego di rinnovo in presenza dei motivi giustificativi elencati nello stesso articolo 3.

Conseguentemente non è possibile interrompere il contratto prima della sua scadenza naturale; sarà necessario, inoltre, comunicare il diniego di rinnovo del contratto con raccomandata da far pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale e specificando quale motivo, fra quelli possibili, giustifichi il diniego stesso.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 9 marzo 2020)

Vendita e locazione

■ AFFITTI BREVI, CONVIENE LA «FORMULA» TURISTICA

D. *Sono proprietario di una seconda casa in un Comune diverso da quello di residenza e avrei intenzione di affittare con la formula dell’affitto breve. Qual è la durata massima di ogni contratto? Quanti contratti si possono stipulare ogni anno? Per quanti mesi si può affittare allo stesso soggetto nel corso dell’anno, e sono richieste interruzioni fra un contratto e l’altro? Per quanti mesi è possibile affittare questa casa nel corso dell’anno?*

R. La soluzione più conveniente perché meno vincolata è quella di utilizzare la tipologia dei contratti turistici: durata e canone sono liberi, in quanto tale tipologia di contratto è esclusa dalla disciplina della legge 431 del 1998, come previsto all’articolo 1, comma 2, lettera c, della legge stessa.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 9 marzo 2020)

■ L'ALLOGGIO NON SARÀ DISPONIBILE FINO A SCADENZA CONTRATTUALE

D. *Ho stipulato da un anno, quale locatore, un contratto di locazione secondo l'articolo 3, della legge 431/1998. Ora avrei bisogno dell'immobile per un mio congiunto. Potrei chiederne la liberazione prima della scadenza triennale, che sarebbe il 31 marzo 2022? E, se ciò è possibile, a quali condizioni e in base a quali procedure?*

R. L'articolo 3 della legge 431/1998 stabilisce che alla prima scadenza dei contratti (liberi o agevolati) il locatore può avvalersi della facoltà di diniego di rinnovo in presenza dei motivi giustificativi elencati nello stesso articolo 3.

Conseguentemente non è possibile interrompere il contratto prima della sua scadenza naturale; sarà necessario, inoltre, comunicare il diniego di rinnovo del contratto con raccomandata da far pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale e specificando quale motivo, fra quelli possibili, giustifichi il diniego stesso.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 9 marzo 2020)