

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

Luglio 2020 – Chiuso in redazione il 21 luglio 2020

	Pagina
NEWS	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	26
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	28
APPROFONDIMENTI	
RISOLUZIONE CONTRATTI	
RISOLUZIONE PER MUTUO CONSENSO DEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO	
<i>L'articolo tratta un tema molto importante dal punto di vista pratico e assai dibattuto, al centro di una serie di recenti pronunce della giurisprudenza e dell'Agenzia delle entrate: l'inquadramento, in chiave civilistica e nei riflessi fiscali, che deve essere attribuito all'atto con il quale le parti decidono consensualmente di "sciogliere" un precedente trasferimento di immobile avvenuto per donazione o per compravendita o altro negozio traslativo quale, ad esempio, il conferimento e la permuta.</i>	
Stefano Baruzzi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 luglio 2020, n. 1095, pag. 1312-1318	35
DECORO ARCHITETTONICO	
LA TUTELA DEL DECORO ARCHITETTONICO NELLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE	
<i>Il presente contributo prende spunto dalla recente ordinanza della Cassazione 9957 del 27 maggio 2020 (conforme a Cassazione 28435/2019) che ha risolto il problema dell'alterazione del decoro architettonico alla luce della corretta interpretazione delle norme contenute nel regolamento di condominio.</i>	
Davide Longhi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 14 luglio 2020	42
L'ESPERTO RISPONDE	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	45



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

■ Acquisti di case ko (-30%) e prezzi in frenata

Doveva essere, il 2020, un anno col vento in poppa per l'immobiliare italiano e per i prezzi delle case. Poi, sono arrivati la chiusura del Paese per Covid-19 e gli effetti internazionali della pandemia. E così – dopo la tempesta – si fanno le prime stime. La conta dei danni è parziale. Il tonfo, atteso. Anche se per molti operatori la *débaçle* poteva essere pure peggiore. Ma l'anno non è finito.

Una prima parziale fotografia sul comparto residenziale l'ha scattata ieri l'Ufficio studi di Scenari Immobiliari a Milano, nel corso dell'evento di presentazione del 28° Forum che terrà l'11 e 12 settembre a Santa Margherita Ligure.

Le compravendite nel I semestre

Nel I semestre 2020 (rispetto allo stesso periodo del 2019) gli scambi sono calati del 29,2 per cento. Un tonfo pari a 230mila transazioni, molte meno delle 325mila del I semestre 2019, in crescita del 12,1% sullo stesso periodo dell'anno precedente ancora.

Mentre il mercato romano – che ha registrato un calo più "contenuto" del 13,5% – ha ripreso un ritmo quasi normale, a Milano, sul fronte delle abitazioni usate, c'è ancora molta lentezza nelle trattative e il calo delle compravendite si è attestato a -16,1 per cento. Si tratta tuttavia, pur sempre, di due mercati dinamici rispetto al resto del Paese, che complessivamente ha frenato di quasi il 30 per cento.

Nel capoluogo lombardo, va meglio il mercato del nuovo che ha ripreso con un ritmo sostenuto, tornato ai ritmi pre Covid-19.

«La domanda immobiliare – ha commentato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, presentando il Forum 2020 – è cambiata durante la pandemia.

Innanzitutto, è calata la propensione all'acquisto perché molte famiglie sono preoccupate dall'evoluzione dell'economia e del mercato del lavoro. La parte solvibile della domanda, almeno mezzo milione di persone, ha ben chiaro il tipo di prodotto desiderato. Si cercano case con terrazzo o giardino. Si è disposti anche a comprare in un quartiere periferico pur di avere una stanza in più. Si domandano case cablate e comunque adatte a una condivisione di lavoro e vita quotidiana. Gli spazi per i servizi comuni assumono sempre più valore e importanza, seppur rivisti con lo sguardo rivolto al distanziamento sociale. Di conseguenza, molti costruttori stanno riprogettando le iniziative immobiliari in questo senso».

Le prospettive sulla restante parte dell'anno, ha detto ancora Breglia, «sono condizionate dalla situazione occupazionale e dalle misure di sostegno messe in atto dal governo. Un aggiornamento in questo senso ci sarà a settembre con l'Outlook 2021 che presenteremo a Santa Margherita sempre in apertura del Forum».

I prezzi terranno?

Se letta dal lato dei prezzi, però, la situazione non sembra così preoccupante. Nei primi sei mesi di quest'anno, infatti, si sono registrate quotazioni in leggero calo solo per il comparto residenziale: -0,4 % rispetto al primo semestre 2019. A Milano le abitazioni in generale hanno

fatto segnare un -0,3% per cento, mentre a Roma solo del -0,1 per cento. Cali leggermente superiori ci sono stati nelle altre città. I prezzi medi, che erano previsti in lieve ripresa, sono fermi ma in sede di trattativa gli acquirenti hanno sconti sostenuti, fino al 10%, per le abitazioni usate da ristrutturare.

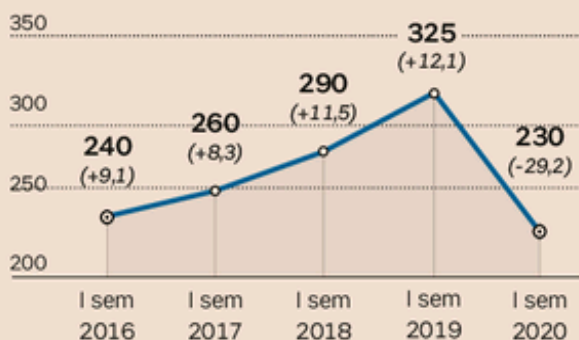
«In realtà – ha concluso Breglia – il mercato del residenziale è composto da famiglie, che anche davanti a una crisi, non accettano di abbassare subito il prezzo del proprio bene che considerano di valore (a meno che non abbiano urgenza di vendere). Semmai allungano i tempi. Ecco perchè gli effetti eventuali di un calo più marcato dei prezzi potrà eventualmente vedersi tra sei mesi o anche tra un anno».

«Intanto cresce la domanda di immobili in locazione, ma con netta preferenza per case con terrazzi o giardini – ha aggiunto Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari –. Gli affitti rimangono stabili e aumenta l'offerta di appartamenti per periodi medio lunghi a causa della flessione del mercato "short rent". È necessario ripensare le città, le infrastrutture, il modo di abitare e di lavorare. Al Forum se ne potrà ragionare».

Il mercato immobiliare in Italia

IL SETTORE RESIDENZIALE IN ITALIA

Numero di compravendite in migliaia e var. %



Fonte: Scenari Immobiliari

LA CLASSIFICA

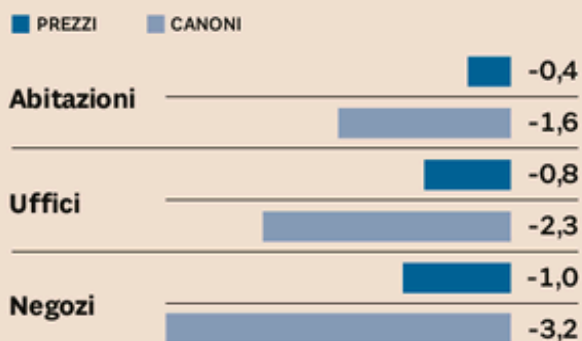
Var. % I s. 2020/I s. 2019 dei prezzi medi del settore residenziale, per i 10 capoluoghi principali



Fonte: Scenari Immobiliari

PREZZI E CANONI MEDI

Variazione % I sem 2020/I sem 2019



Fonte: Scenari Immobiliari

(Laura Cavestri, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Economia&Imprese", 14 luglio 2020)

■ Immobiliare, il Covid nel ferma (per ora) i prezzi delle case: +0,9% nel primo trimestre 2020

Ma le nuove residenze calano di -1,2%. In un anno i listini guadagnano l'1,7% (+1,9% le case usate e +0,9% quelle nuove). La nota dell'Istat

Nel primo trimestre di quest'anno i listini delle abitazioni hanno complessivamente proseguito l'andamento di crescita, sia congiunturale che tendenziale. Secondo l'Istat l'indice complessivo dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, è aumentato dello 0,9% rispetto al trimestre precedente; e dell'1,7% nei confronti dello stesso periodo del 2019 (era +0,2% nel quarto trimestre 2019). All'incremento congiunturale ha contribuito soprattutto la crescita delle abitazioni esistenti (+1,2% nel trimestre), il cui peso largamente maggioritario nella rilevazione Istat (83,26% contro il 16,74% delle case nuove) ha consentito di "nascondere" la correzione negativa di -1,2% delle nuove abitazioni.

L'aumento tendenziale - sottolinea l'Istituto di statistica è «il più ampio dal secondo trimestre 2011». All'incremento concorrono sia i prezzi delle abitazioni nuove, cresciuti dello 0,9%, sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che mettono a segno un aumento dell'1,9%, «mostrando una netta accelerazione rispetto al quarto trimestre del 2019 (quando la variazione era stata nulla)». Molto meno marcato risulta invece l'incremento registrato nell'anno delle nuove case: + 0,9 per cento.

Gli incrementi sono a prima vista sorprendenti se si considera che l'esplosione della pandemia ha impattato su una quota rilevante del trimestre considerato. Tanto più, come osserva l'Istat, che gli andamenti positivi si manifestano in un contesto di brusco calo dei volumi di compravendita, stimati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate in -15,5% nel primo trimestre dell'anno (relativamente al comparto residenziale). Calo, ricorda l'Istat, «imputabile alle misure adottate per il contenimento della Covid-19 che hanno drasticamente limitato la possibilità di stipulare i rogiti notarili, determinando una forte flessione delle transazioni a partire dal mese di marzo».

La diagnosi spiega il rallentamento delle compravendite, ma il movimento dei listini suggerisce che la domanda non è stata compromessa dal Covid. Anzi, la sperimentazione di situazioni abitative difficilmente compatibili con il lockdown reso necessario dalla pandemia, potrebbe aver semmai dato origine a una nuova quota di domanda volta a modificare o a migliorare la situazione abitativa.

In ogni caso, l'Istat è molto cauto sulla possibilità di mettere in relazione il Covid con l'andamento dei prezzi; e afferma che «solo con i dati del secondo trimestre e di quelli successivi sarà possibile valutare se la crisi economica derivante dall'emergenza sanitaria indurrà eventuali cambiamenti nelle tendenze dei prezzi». «La divaricazione tra gli andamenti dei prezzi (in aumento) e quelli dei volumi (in forte calo) - aggiunge l'Istat - testimonia come le misure restrittive introdotte, sebbene già in vigore a marzo, non abbiano avuto alcun impatto apprezzabile sulle quotazioni degli immobili residenziali registrate nel primo trimestre, che si riferiscono, anche per il mese finale, al perfezionamento di contratti di compravendita a condizioni stabilite prima dell'emergenza sanitaria».

(Massimo Frontera, Il Sole 24 ORE – Estratto da "N&Tplus Enti Locali e PA", 3 luglio 2020)

■ Un milione e mezzo di famiglie cerca una casa con più spazi e servizi

Il lockdown ha aumentato la voglia degli italiani di cambiare casa. E se molte delle intenzioni saranno seguite dai fatti, già l'ultimo trimestre del 2020 potrebbe dar luogo a un inatteso rimbalzo delle attività, sia come compravendite sia come affitti.

È uno dei dati più rilevanti che emerge dall'ultima edizione di CasaDoxa, l'osservatorio sul rapporto tra italiani e mattone, prodotto dalla società di ricerche Bva-Doxa, che in

quest'occasione ha coinvolto 7mila famiglie. Il numero di nuclei che afferma di voler cambiare casa è infatti al 12%, cinque punti in più rispetto alle due edizioni precedenti (2018 e 2019) in cui la quota era rimasta costante al 7 per cento. Di questi, il 30% punta all'affitto mentre il 70% è propenso all'acquisto, il che equivale a un 8,4% di famiglie sul totale del campione disponibile a comprare.

Sarebbe fuorviante tradurre questi desiderata in un numero attendibile di future compravendite. Ad ogni modo, prendendo come base i 17,3 milioni di nuclei con almeno due persone registrati dall'Istat, avremmo circa un milione e mezzo di famiglie sul punto di traslocare tra la fine del 2020 e il 2021.

Un dato che conferma la lettura fornita da numerose fonti sui "cento giorni" di chiusura causa Covid che ci lasciamo alle spalle, e cioè che sia stato un periodo in cui abbiamo fatto i conti con la reale vivibilità degli spazi domestici, trovandoli spesso inadeguati. Un'analisi "forzata" ovviamente dalla chiusura delle scuole e dal forte ricorso allo smart working, che secondo un'indagine Cgil-Fondazione Di Vittorio avrebbe coinvolto addirittura 8 milioni di lavoratori.

«Il cambiamento era già in atto, ma questo periodo ha agito da forte acceleratore. Eravamo abituati a una fruizione separata della casa, perché nel corso della giornata si alternavano al suo interno persone diverse e solo la sera si ritrovavano tutti i componenti della famiglia. Ora la casa è, per così dire, simultanea, e ci costringe a una riorganizzazione mentale prima ancora che fisica» osserva Paola Caniglia, head of retail e ideatrice di CasaDoxa.

Quali abitazioni si cercano? Su questo punto, viene a galla l'attenzione crescente verso la qualità: nel 2018 solo il 39% del campione strizzava l'occhio a immobili "nuovi o riqualificati", mentre nel 2019 si è passati al 53% e ora l'asticella è salita addirittura al 61%. Indicazioni utili anche per costruttori e agenti immobiliari, che devono stare al passo con le nuove esigenze espresse dalla clientela, in via di rapida evoluzione. Tradizionalmente, infatti, l'ubicazione della casa era il criterio principale che guidava la ricerca: centrale, per chi poteva permetterselo, semi centrale ma vicina ai mezzi di trasporto per chi non rinunciava alla città, periferica ma sempre nell'hinterland per chi amava vivere fuori. «Ora è cambiata la prospettiva. Le caratteristiche dell'appartamento e dell'edificio stanno sullo stesso piano della zona e del quartiere, come importanza. Serve più spazio, sono molto graditi servizi condominiali extra e salgono nel ranking delle priorità tutti gli elementi legati a comfort e salubrità» suggerisce Andrea Tozzi, senior manager di Bva Doxa.

E anche chi non cambierà casa, è comunque pronto a investire del denaro per vivere meglio. Il 46% del campione afferma di voler procedere con interventi migliorativi. Tra questi (erano possibili risposte multiple) il 22% rivedrà gli arredi, il 20% riorganizzerà gli spazi, il 17% mira a ristrutturare le camere, a partire da zona living e bagni, mentre solo l'11% indica interventi di efficientamento energetico.

Un dato che non va letto per forza come bocciatura del recente Ecobonus al 110% disposto dal Governo, ma che riflette probabilmente l'iter più lungo, macchinoso e costoso richiesto dai lavori di efficienza energetica, che nei condomini devono per forza passare tramite l'assemblea, mentre l'indagine Doxa era rivolta ai singoli nuclei. L'80% degli italiani dichiara comunque di conoscere la misura e almeno sulla carta il 36% afferma che sarebbe propenso a utilizzarla.

(Adriano Lovera, Il Sole 24 ORE – Estratto da ".CASA", 6 luglio 2020)

■ **Ecobonus e mercato immobiliare: così gli interventi possono aiutare l'economia e l'urbanistica**

Forse non si è data la giusta attenzione ad alcuni aspetti politici ed economici dell'ecobonus. La discussione è prevalentemente concentrata su alcuni nodi tecnici. Se però consideriamo il notevole impegno finanziario, è importante non perdere di vista le potenzialità e la necessità di provvedimenti integrati che potrebbero rafforzare l'efficacia delle misure. Pertanto è il caso

fare una riflessione a tutto campo, anche con l'intento di verificare le potenzialità dell'ecobonus in termini di ricadute di natura economica e territoriale in una logica costi-benefici.

Un punto di forza dell'ecobonus è dovuto al fatto che rientra a pieno titolo tra le azioni del Governo volte a mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici in corso in piena coerenza con gli obiettivi e i sub-obiettivi dell'Agenda 2030. Infatti, si persegue l'obiettivo di migliorare le performance energetiche degli edifici esistenti, responsabili di circa la metà delle emissioni annue di energia e di gas a effetto serra. Il patrimonio costruito ha un peso rilevante nel contribuire all'inquinamento atmosferico, sia pure in misura differente rispetto alle epoche storiche in cui gli edifici sono stati realizzati. Certamente il patrimonio più fragile dal punto di vista energetico è quello realizzato nella seconda metà del 900, nel corso della crescita quantitativa delle città, ben rappresentata dalle periferie urbane che oggi costituiscono le aree più vulnerabili anche dal punto di vista sociale.

Le emissioni sono riducibili, in parte, con gli impianti e le energie rinnovabili e, in parte, intervenendo sulle superfici opache e trasparenti delle facciate che costituiscono gli involucri edilizi. Gli interventi di "retrofit energetico" producono benefici ambientali certi, hanno effetti diretti sulla salute, hanno impatti sociali non indifferenti grazie alla riduzione dei costi dei consumi energetici (per le famiglie con un evidente vantaggio per gli strati più deboli) e, infine, migliorano il comfort abitativo.

Tuttavia, per massimizzare i benefici a fronte dei costi che graveranno sulla collettività, l'ecobonus dev'essere opportunamente integrato da altri provvedimenti in modo tale da rafforzare le ricadute economiche e produrre effetti significativi sulla qualità architettonica del patrimonio costruito nella logica della rigenerazione urbana sostenibile.

1. Gli effetti economici

L'ecobonus è di matrice keynesiana e ha un precedente importante nel Piano Ina Casa voluto da Amintore Fanfani. Il piano aveva un duplice obiettivo. Da una parte intendeva rispondere ai bisogni di case e, dall'altra, voleva fare crescere la domanda aggregata di consumi interna dell'Italia sviluppando l'occupazione nel settore edilizio a elevato impiego di lavoro, facendo assumere di fatto al settore delle costruzioni residenziali una funzione propulsiva allo sviluppo economico in assenza di esportazioni.

L'ecobonus ha oggi una funzione anticongiunturale che comunque non potrà avere gli effetti del Piano Ina Casa, in quanto ci troviamo in un'economia globalizzata e in presenza di un settore delle costruzioni profondamente modificato, che subisce la concorrenza dei Paesi stranieri proprio per le forniture di impianti e componenti tecnologiche che hanno attinenza con i settori dell'energia e della domotica.

Se il Piano Ina Casa aveva avuto effetti rilevanti sia sull'occupazione sia sulla domanda interna generata nei confronti dei settori dei materiali da costruzione e degli impianti del Paese (con effetti moltiplicativi importanti rilevabili dalle tavole intersettoriali dell'economia), l'ecobonus avrà effetti sull'occupazione comunque più limitati e finirà per sostenere in misura significativa la domanda nei confronti delle imprese straniere appartenenti ai settori dell'energia e della domotica. Occorre pertanto rafforzare il ruolo anticongiunturale dell'ecobonus, integrandolo con politiche industriali e incentivi volti a supportare le aziende italiane che operano nei settori dell'energia e sono fornitrici di impianti.

2. La qualità architettonica

Gli incentivi fiscali concessi a pioggia non hanno avuto ricadute adeguate sul piano della qualità architettonica. Sono prevalsi gli interventi polverizzati su singole unità abitative, per lo più limitati alla sostituzione di caldaie e serramenti. Inoltre, si è ancora in attesa della svolta che potrebbe dare il cosiddetto bonus facciate, che costituisce uno strumento importante per ridare qualità architettonica al patrimonio che ne è particolarmente privo.

Gli interventi di retrofit energetico non possono separare le superfici opache da quelle trasparenti, ma devono avvenire in modo integrato sugli involucri edilizi per migliorare non

solo le performance energetiche degli edifici esistenti, ma anche la loro qualità estetica-architettonica. L'ecobonus, insieme al bonus facciate e al bonus ristrutturazioni, deve perseguire l'obiettivo di riqualificare il patrimonio edilizio che connota le periferie urbane, nelle quali è maggiore il disagio sociale e abitativo.

Per essere efficaci, gli incentivi fiscali devono essere pertanto accompagnati da misure edilizie e urbanistiche locali, a loro volta premianti e incentivanti, che abbiano il coraggio di superare l'eccessiva rigidità delle norme urbanistiche e dei regolamenti edilizi, se si pensa anche solo alle prescrizioni limitative inerenti terrazzi e serre bioclimatiche.

È fuori di dubbio che gli incrementi di valore attesi in seguito agli interventi di retrofit energetico siano strettamente correlati non solo al miglioramento del comfort e alla riduzione dei consumi, ma anche - in misura rilevante - al miglioramento della qualità architettonica.

3. La qualità urbana e territoriale

La polverizzazione sul piano territoriale degli interventi fino a oggi realizzati grazie agli incentivi fiscali non ha prodotto alcun effetto nell'innescare i processi di rigenerazione urbana sostenibile. Il rapporto costi-benefici ha certamente risentito della mancanza di una qualsivoglia integrazione tra politiche nazionali e locali. L'ecobonus deve essere pertanto associato a misure che abbiano l'obiettivo di coordinare gli interventi sul piano territoriale, favorendone la concentrazione a livello di distretti e quartieri, così da favorire i processi di sostituzione edilizia rivolti a migliorare gli spazi pubblici aperti (soprattutto nelle aree maggiormente degradate e più vulnerabili sul piano sociale) e le forme innovative di welfare territoriale rivolte a compensare il maggiore disagio abitativo degli strati più deboli della popolazione.

Da questo punto di vista, occorre individuare modelli economici che siano innovativi nel rapporto tra pubblico privato, che tengano conto anche dei mutamenti strutturali del mercato immobiliare, in un giusto equilibrio tra convenienze private e pubbliche. L'ecobonus va dunque rafforzato a livello locale anche con premialità in termini di SIp (superficie lorda di pavimento), purché finalizzate a sviluppare i processi di rigenerazione sostenibile.

4. Retrofit energetico e convenienze economiche nei mercati immobiliari

I cambiamenti strutturali del mercato immobiliare in corso già prima della pandemia saranno amplificati dagli effetti che il Covid produrrà a livello economico e sociale. Valori e compravendite risentiranno dall'acuirsi della fragilità economica che già prima della pandemia accomunava quasi tutte le città italiane (a parte poche eccezioni). Da una parte, i cambiamenti demografici (riassumibili nell'invecchiamento della popolazione) e, dall'altra, il perdurare della crisi economica e l'acuirsi del gap tra strati sociali ricchi e poveri, già prima del Covid avevano prodotto il ribaltamento del rapporto tra domanda e offerta.

La sfida può essere sintetizzata:

- dal rischio sistemico cui il mercato immobiliare è soggetto, che si manifesta sotto forma di incertezza, a livello di sovra-sistema economico e finanziario, oppure a causa di eventi comunque non prevedibili, come il Covid;

- dal rischio specifico, legato al progetto/intervento, che è oggi particolarmente elevato se consideriamo il ribaltamento nel mercato tra domanda e offerta, la fragilità economica dei contesti territoriali ricorrenti eccetera.

Il rischio specifico implicito nei progetti può essere ridotto agendo sulle caratteristiche del prodotto secondo i principi del marketing operativo (domanda, prezzo/costo). Il rischio sistemico può essere ridotto solamente conoscendo i meccanismi di funzionamento del mercato immobiliare e prevedendone le domande potenziali e future. La conoscenza dei meccanismi di funzionamento del mercato e di formazione dei prezzi, dei comportamenti dei consumatori, e la previsione delle domande potenziali sono indispensabili per ridurre il rischio specifico negli investimenti immobiliari, agendo sulle caratteristiche del prodotto anche considerando il ruolo dell'innovazione dei modelli.

La conoscenza del mercato è fondamentale in quanto i cambiamenti strutturali in corso stanno riconfigurando le gerarchie territoriali e rendono sempre più palese il gap tra "aree territoriali forti" e aree territoriali deboli. Compravendite e valori immobiliari sono destinati a contrarsi (anche per effetto del Covid) nell'intero territorio nazionale, fatta eccezione per poche realtà, tra le quali Milano. In questa "congiuntura" negativa, l'ecobonus potrà avere effetti positivi anche nei mercati più fragili e poco dinamici. Infatti, i prezzi bassi della maggior parte dei mercati immobiliari del nostro Paese non sarebbero di per se stessi in grado di consentire gli interventi di riqualificazione energetica, in quanto i costi difficilmente potrebbero essere compensati dagli incrementi di valore.

L'ecobonus può dunque supportare i mercati immobiliari più marginali; può mitigare i processi di devalorizzazione in corso, sostenendo i valori patrimoniali dei piccoli proprietari immobiliari. È invece evidente che nei mercati immobiliari i cui valori sono più elevati o nei segmenti delle aree di maggiore pregio, gli interventi di retrofit energetico possono produrre incrementi di valore nettamente superiori ai costi, nella misura in cui intervenendo sugli involucri migliorano la qualità architettonica degli edifici esistenti.

(Rocco Curto, Il Sole 24 ORE – Estratto da "N&Tplus Fisco", 5 luglio 2020)

■ **Finanziamenti in caduta con Covid. Corsa alle surroghe**

Il mercato del credito pesantemente condizionato dagli effetti della pandemia da coronavirus. Il dato emerge dalla pubblicazione l'Osservatorio annuale del credito alle famiglie pubblicato da Assofin, Crif e Prometeia. Nelle cifre comunicate dai tre enti irrompono in modo prepotente (e non poteva essere diversamente) i numeri relativi ai primimesi del 2020 e degli effetti del blocco delle attività dovuto alla pandemia. E tra i dati che si segnalano un deciso calo nei primi quattro mesi dell'anno dei flussi di credito al consumo.

Anche le erogazioni di mutui immobiliari per finalità di acquisto calano del -9.3%. Mentre invece aumentano gli altri mutui (+46.3%), trainati dal boom delle surroghe. Anche a livello di rischiosità del credito si è registrato un lieve aumento per i prestiti al consumo a fine 2019, rimanendo il dato poi stabile nei primi tre mesi dell'anno in corso. Una situazione che non è sostanzialmente cambiata anche grazie al fatto che c'è stata la moratoria sulle rate.

Passati i primi quattro mesi e con la partenza della fase due si è assistito a una fase di recupero, visto che il dato è in continua evoluzione, come spiega Simone Capecchi, Executive Director di Crif: «Il picco negativo è stato registrato nelle due settimane comprese tra il 23 marzo e il 5 aprile, quando i volumi delle richieste di credito da parte delle famiglie si sono attestati intorno alla metà di quelli precedenti. Dalla settimana successiva è però iniziato un percorso di progressivo recupero, seppur con intensità differenti a seconda delle diverse forme tecniche considerate, per arrivare nella settimana compresa tra l'11 e il 17 maggio a un numero di richieste tornato al 110% di quello della settimana indice. Nelle settimane successive il trend di crescita si è ulteriormente consolidato per arrivare al 137% nella settimana dal 22 al 28 giugno. Pur avendo interamente recuperato il gap, la ripresa delle richieste è risultata più lenta e meno accentuata per i mutui, essendo tornate sui livelli pre-lockdown solo a partire dall'inizio di giugno per attestarsi al 108% nell'ultima settimana di osservazione».

Eppure il 2020 si era prospettato inizialmente come l'anno della ripresa, rispetto a un calo dei mutui nel 2019. «Le erogazioni di mutui immobiliari alle famiglie consumatrici, dopo il calo del 2019 (-9.2%) - continua Capecchi -, nei primi due mesi del 2020 sono state particolarmente brillanti, grazie a condizioni di mercato ancora favorevoli e alla convenienza del tasso fisso. Il lockdown ha determinato, invece, una contrazione dei mutui di acquisto, a seguito dello stop delle compravendite di immobili residenziali. Il dato delle surroghe è sorprendente nel primo trimestre del 2020 quando ha fatto segnare un vero e proprio boom (+135.5%), che non si è arrestato dopo il diffondersi della crisi sanitaria. Dati i tassi di riferimento ai minimi, le surroghe sono ancora estremamente vantaggiose. L'andamento riflette anche la maggiore competitività tra le banche e la crescente digitalizzazione dei servizi, che ha permesso la realizzazione delle operazioni di surroga anche nel periodo di chiusura delle filiali».

C'è da considerare ovviamente che oltre alla prudenza delle famiglie per la situazione economica che si è determinata, nella fase 1 di reazione alla pandemia, c'è stata l'impossibilità fisica dei consumatori a effettuare acquisti e a richiedere i finanziamenti per sostenerli. E per i mutui la situazione è ancora più evidente, perché se gli acquisti di una certa entità possono comunque essere fatti on line, per le case occorrono sopralluoghi, perizie, e tutta una serie di altri adempimenti bloccati dall'impossibilità fisica di muoversi per le persone.

Cosa c'è da attendersi dunque in questo settore? «Lo scenario per i flussi di credito è negativo per quest'anno. Inevitabilmente per il credito a consumo, ma anche per i mutui - spiega Rita Romeo, Senior Specialist Prometeia 1-. Nei dati congiunturali il calo dei mutui non è ancora molto evidente perché è sostenuto dal mercato delle surroghe che nella prima parte dell'anno è cresciuta molto. Considerando il contesto che ci attendiamo sia sul reddito delle famiglie che sui consumi quello che ci aspettiamo è un calo dell'erogazione del credito per quest'anno. Con la ripresa che ci sarà dal prossimo anno il rimbalzo del Pil sosterrà la domanda interna che segnerà sia la ripresa delle richieste dei mutui che di credito a consumo».

(Antonio Criscione, Il Sole 24 ORE – Estratto da "PLUS", 4 luglio 2020)

■ **Case, uffici, centri commerciali: come cambia la domanda immobiliare dopo il virus**

el primo trimestre di quest'anno in Europa, e in particolare in Uk, Germania e Svezia, gli investimenti nei mercati immobiliari hanno generato un volume di circa 85 miliardi, il 46% in più rispetto al primo trimestre 2019. Ma da marzo la frenata per arginare la pandemia da coronavirus ha fermato il settore e raffreddato le aspettative. In attesa che la ripartenza prenda vigore, si inizia a ragionare di come sarà il mondo del dopo-Covid. Da Schroders fanno sapere che il futuro farà perno sulle città globali che, a quanto pare, continueranno a prosperare.

Se il virus ci spinge verso il futuro digitale

«La pandemia di Covid-19 ci ha spinto verso il futuro digitale, con il lavoro da remoto destinato a diventare la norma per molti», dicono Hugo Machin, Fund Manager Global Cities e Tom Walker, Co-Head of Global Real Estate Securities, Schroders. «Tuttavia, anche se meno persone si sposteranno verso le città ogni giorno, le interazioni tra colleghi e clienti nel cuore urbano delle città, la parte più connessa, saranno di importanza maggiore. Quindi, invece che diminuire il potere delle città globali, questi cambiamenti potrebbero potenzialmente accrescerne il valore». Il Covid-19 ha accelerato tendenze già in atto: meno interesse per i centri commerciali, una contrazione della domanda per uffici e logistica in crescita. E nel residenziale desiderio di case più grandi e con spazi esterni che cambierà la domanda.

Nuveen fa la lista di vincitori e perdenti

Germania, Austria e Paesi bassi sono, secondo una ricerca di Nuveen, i paesi che hanno davanti a sé semaforo verde per la ripresa post Covid-19. Le tre nazioni, con l'aggiunta della Danimarca, hanno gestito bene la crisi e sono ripartite subito sulla strada della ripresa. Francia, Spagna e Regno Unito hanno avuto (e hanno) maggiori difficoltà, ma sempre secondo Nuveen si trovano in una situazione di relativa stabilità. È l'Italia, invece, il Paese più a rischio crisi economica.

Italia a rischio repricing

Gli investitori sono oggi alla finestra in attesa del repricing. Scenari Immobiliari stima che il fatturato immobiliare nazionale subisca un calo di quasi il 20% alla fine dell'anno rispetto al 2019. Sia dal punto di vista transattivo che da quello dei valori l'impatto maggiore nel medio periodo sarà negativo per i comparti dell'hospitality e del retail (sugli affitti e sui valori dei piccoli negozi in particolare), mentre gli altri comparti dovrebbero dimostrare una maggiore resistenza. Le previsioni potrebbero cambiare in maniera sostanziale a seconda di quanto succederà nel secondo semestre dell'anno, solo allora si potrà valutare meglio l'impatto sulla congiuntura nazionale e internazionale. Resta il fatto che nel primo trimestre di quest'anno, quando ancora gli impatti del Covid-19 erano marginali, gli investimenti nell'immobiliare

italiano non residenziale hanno fatto registrare una crescita del 7% per un totale di 1,8 miliardi di euro.

Sul fronte alberghi le prime riaperture si stanno verificando in questo periodo ed è presto per dire se il settore potrà risollevarsi a breve. Sicuramente gli investitori opportunistici sono alla finestra in attesa di identificare occasioni di acquisto tra gli hotel che hanno registrato difficoltà finanziarie. Lontani sono i 3,2 miliardi di investimenti registrati nel 2019. L'interesse come detto resta alto ma per ora si sono concluse operazioni già imbastite da mesi, come la vendita del Bauer Palace di Venezia che passa da Elliott a Signa. Gli investitori internazionali confermano il loro interesse per il Paese in maniera selettiva e cercando occasioni di acquisto. Inutile dire che molti si aspettano un repricing di alcune asset class

Gli effetti sul comparto della logistica

Tutta diversa la storia del comparto logistico visto che sono cambiate le abitudini di consumo. L'interesse è su tre livelli, per i grandi magazzini fuori città, per il last mile, la logistica ai confini dei centri urbani e sempre di più per la city logistic. Questi ultimi sono portafogli da costituire acquisendo piccoli spazi centrali. A spingere la ricerca, la crescita dell'e-commerce. L'Italia nei pochi mesi di lockdown ha colmato parte del gap rispetto alle altre Nazioni europee in fatto di acquisti online. E tale sviluppo, dalla spesa allo shopping, richiede un sistema di distribuzione e di consegna sempre più capillare. Gli investitori cercano quindi parcheggi, ex cinema e in generale spazi dismessi da riconvertire in magazzini di stoccaggio.

Case al -15% in Italia

Come previsto i dati dei primi tre mesi del 2020 hanno mostrato vendite in calo del 15% per le case in Italia. La domanda nel frattempo si sta modificando. Si cercano abitazioni più grandi, magari con una stanza in più dove lavorare da casa, spazi esterni come un terrazzo e si considerano anche zone meno centrali e con più verde, ma sempre in città. Torna anche ad affacciarsi la domanda per la seconda casa, in maniera lenta. Mentre soffre la componente per investimento, soprattutto la categoria dei bilocali che oggi sono difficili da mettere a reddito con affitti brevi e per gli studenti. Nel resto d'Europa il residenziale frena. Se l'Italia piange, la Spagna non ride. Il mercato residenziale spagnolo è completamente congelato, gli operatori stimano che dalle 500mila transazioni del 2019 si scenderà almeno del 15-25% a fine 2020.

La speranza è riposta nella seconda parte dell'anno, dicono da Scenari Immobiliari. Anche qui è mancata, come in Italia, la componente degli acquisti esteri e delle seconde case. Ma la crisi del Covid-19 ha colpito duramente anche la domanda di spazi a uso ufficio in Spagna, con un calo medio della domanda del 45 per cento. Per Nuveen però la situazione del Paese è neutrale, così come quella di Francia e Uk. Secondo Scenari Immobiliari Madrid da gennaio a marzo 2020 ha segnato, in termini di assorbimento di uffici, con soli 95mila metri quadri transati, un calo del 55% rispetto al primo trimestre 2019. Tra i Paesi che mostrano maggiore resilienza al Covid c'è, certamente, la Germania.

Nonostante un'emergenza sanitaria localizzata e contenuta, i prezzi delle case nelle principali città tedesche hanno continuato a crescere. Una tendenza simile a quella che si vive in Polonia e Repubblica Ceca, Paesi toccati marginalmente dal virus ma molto dipendenti dalla domanda di beni e servizi logistici dell'Europa occidentale. Un po' diversa, invece, la situazione francese, dove si riscontra una forte domanda di residenziale ma lontano dalle grandi città. Sia la campagna nei dintorni di Parigi, sia l'entroterra della Costa Azzurra stanno vivendo una riscoperta da parte di una classe media che, nella capitale soprattutto, ha a disposizione abitazioni anguste e poco verdi.

IL RISCHIO PAESE PER PAESE

Il semaforo di Nuveen sul rischio crisi economica per i più importanti Paesi europei

MERCATO	RISCHIO
Germania	Favorevole
Uk	Neutrale
Francia	Neutrale
Italia	Sfavorevole
Spagna	Neutrale
Paesi Bassi	Favorevole
Austria	Favorevole

SETTORE	RISCHIO
Uffici	Neutrale
Retail	Sfavorevole
Logistica	Favorevole
Residenziale	Favorevole

INVESTIMENTI	RISCHIO
Prima	Favorevole
Location secondarie	Neutrale
Sviluppo	Sfavorevole
Riqualificazione dell'esistente	Sfavorevole
Value add in prospettiva	Favorevole
Debito	Favorevole

Creata con [Datavrapper](#)

Gli edifici cambiano format e funzione

Gli edifici verranno riadattati quindi in base alle nuove esigenze. Nel mondo i data center e i magazzini hanno già rimpiazzato i centri commerciali. La realtà che è che i depositi stanno iniziando a rimpiazzare anche i negozi fisici: il valore di avere un magazzino nelle vicinanze di un centro urbano molto popoloso è ora maggiore rispetto ai punti vendita fisici. Gli uffici in sedi secondarie, fuori dal centro urbano, saranno più a rischio. Con un numero maggiore di persone che lavorano da casa, per le aziende avrà sempre meno senso mantenere questo tipo di uffici. Con la diffusione dello smartworking, in tutti i Paesi ci si sta chiedendo se la domanda di uffici potrà calare, ma non tutti sono pessimisti. Alcuni esperti fanno notare che gli uffici di domani saranno meno densamente popolati, ma avranno bisogno di più spazio per rispettare le regole su distanziamento e qualità dell'aria.

Altrettanto dubbie le prospettive per il settore delle residenze per studenti, che negli ultimi anni ha vissuto un vero e proprio boom in Gran Bretagna. La previsione è infatti che ci sia un netto calo degli arrivi di studenti dall'estero che sostenevano la domanda di studentati. Ci saranno meno studenti europei a causa di Brexit e meno studenti asiatici a causa del coronavirus. Infine, Francia, Gran Bretagna, Germania, Paesi dell'Est Europa e, non da meno, l'Italia registrano il fatto che l'epidemia ha fortemente accelerato alcune tendenze che erano già visibili. La crisi del retail, per esempio, è stata immensamente accentuata dalle chiusure

forzate di negozi e centri commerciali, mentre l'ascesa dello shopping online è proseguita e di questo sta enormemente beneficiano la logistica.

L'urbanizzazione resta un trend di lungo termine

Un dato positivo, dicono da Savills, è ancora una volta il basso livello dei tassi di interesse che sosterranno una buona domanda immobiliare come asset class, con una mancanza di corrispondenza tra gli asset più liquidi e la mancanza di offerta di qualità, mantenendo alta la competizione e bassi i rendimenti. Savills afferma che gli investitori, per mitigare il rischio del loro portafoglio, continueranno ad adottare strategie di diversificazione e di pricing e, nonostante le circostanze eccezionali che hanno caratterizzato il 2020, vedremo molti concentrarsi sul «flight to quality» privilegiando uffici prime e logistica nelle principali città come Parigi, Los Angeles, New York, Sydney e Tokyo.

Tuttavia, a lungo termine, le città più piccole e innovative come Barcellona e Stoccolma diventeranno «armi di difesa» per gli investitori core, così come le opportunità nel multy-family e nel settore immobiliare operativo, poiché le tendenze demografiche in tutto il mondo continueranno a guidare la domanda di tali asset.

(L. Cavestri, P. Dezza, N. Degli Innocenti, Il Sole 24 ORE – Estratto da "24+", 26 giugno 2020)

Vendita e locazione

■ **Affitti, il modello RLI si applica anche alla rinegoziazione con riduzione del canone**

È possibile effettuare la comunicazione all'agenzia delle Entrate della rinegoziazione del canone di locazione, sia in diminuzione che in aumento, utilizzando anche il modello RLI, oltre alle consuete modalità, tramite il modello 69, da presentare all'Agenzia su carta o via pec. Queste modalità semplificate, però, spiega il comunicato delle Entrate, non saranno più possibili dal 1° settembre 2020, in quanto da questa data, per comunicare la rinegoziazione del canone all'Agenzia, sarà possibile utilizzare solo il modello RLI.

I paletti e le esenzioni

La registrazione dell'accordo che dispone esclusivamente la riduzione del canone di locazione, formalizzato con scrittura privata non autenticata, è volontaria e non obbligatoria. Dal 13 settembre 2014, inoltre, se si opta per la registrazione, non si deve più pagare l'imposta di registro fissa e l'imposta di bollo di 16 euro per foglio. Queste due esenzioni sono applicabili anche se l'accordo è formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata (sempre da registrare), se questi documenti non contengono altre pattuizioni (articolo 19 del decreto legge 12 settembre 2014 n. 133 e risposta 21 dicembre 2018, n. 124).

Queste due esenzioni, poi, spettano anche se le parti concordano la riduzione solo per un periodo di durata del contratto (ad esempio, un anno). Mentre non si applicano se, successivamente alla registrazione della riduzione del canone «per l'intera durata contrattuale», il canone viene riportato al «valore inizialmente pattuito, in quanto la citata norma agevolativa trova applicazione esclusivamente per l'accordo di riduzione» (risposta delle Entrate a Telefisco 2016).

La prova è importante

Anche se in generale l'accordo di riduzione del canone non va registrato, esso determina, di fatto, la diminuzione delle basi imponibili ai fini dell'imposta di registro e delle imposte dirette, quindi, per esigenze probatorie, sarebbe bene dare all'atto «data certa» di fronte ai terzi. Gli accordi in aumento, invece, vanno obbligatoriamente registrati entro 20 giorni.

La nuova modalità

Le scritture private che riducono il canone, fino al 1° luglio 2020, potevano essere registrate solo con il modello 69 cartaceo, che poteva essere inviato alle Entrate, assieme alla copia

dell'accordo integrativo, via pec. Questa modalità di registrazione semplificata resta sempre possibile, comunque, in base ai servizi «agili» offerti dalle Entrate (si veda l'«Agenzia Informa» di maggio 2020 e NT Plus Fisco del 17 marzo 2020).

A seguito della crisi causata dall'epidemia da Covid-19, vi è stata una crescente richiesta di comunicazioni delle rinegoziazioni in diminuzione dei canoni di locazione, quindi, l'Agenzia ha implementato la possibilità di effettuare questo adempimento tramite il modello RLI, da parte dei soggetti abilitati ai servizi telematici della stessa.

È stato previsto un periodo transitorio, fino al 31 agosto, durante il quale gli utenti potranno scegliere se comunicare la rinegoziazione del canone con il modello RLI o con il modello 69. Invece, dal 1° settembre 2020, per comunicare la rinegoziazione del canone si dovrà utilizzare esclusivamente il modello RLI. In caso di rinegoziazione del canone, non è necessario allegare al modello RLI l'atto di rinegoziazione.

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 5 luglio 2020)

Edilizia

■ **Demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma**

Demolizioni e ricostruzioni più facili con le semplificazioni introdotte dal decreto legge in corso di pubblicazione. L'articolo 10 disciplina gli interventi radicali, considerando «ristrutturazione edilizia» appunto la demolizione e ricostruzione con rilevanti possibilità di modifiche. Rispetto al precedente articolo 3 comma 1 lettera d del Dpr 380/2001, possono cambiare la sagoma, i prospetti, il sedime, le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, aggiungendo anche incrementi di volumetria che realizzino una rigenerazione urbana.

Si può anche ricostruire ciò che è già crollato (per eventi esterni) o demolito (per volontà del proprietario) senza una precisa individuazione dell'epoca in cui ciò sia avvenuto. Dalla libera demolizione e ricostruzione si salvano gli immobili tutelati sotto l'aspetto paesaggistico e culturale (Dlgs 42/2004, che comprende anche i centri storici), in quanto vanno rispettati sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

Il legislatore risolve anche il problema delle distanze (DM 1444/1968) perché consente che le demolizioni e ricostruzioni avvengano nell'osservanza delle distanze «legittimamente preesistenti». Questo significa che si può ricostruire ciò che era stato realizzato in conformità alle norme dell'epoca della costruzione, ma significa anche che si può demolire e ricostruire ciò che da più di vent'anni è stato realizzato senza contestazioni.

Queste innovazioni si collegano ai contributi (bonus) previsti dal DL 34/2020 fino al 110% delle spese. Gli interventi di isolamento e riqualificazione energetica, le misure antisismiche possono essere realizzati con procedure semplificate, ad esempio con Scia per manutenzione straordinaria. Altri elementi di elasticità derivano dall'introduzione del concetto di “carico urbanistico” e dalla liberalizzazione di frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari: le ampie possibilità di riordino delle unità immobiliari con benefici statali trovano quindi sostegno nella eliminazione di vincoli che avrebbero reso difficile l'adeguamento qualitativo del patrimonio edilizio.

Le innovazioni vanno anche coordinate con i benefici dei “piani casa” che consentono bonus di volumetria: vengono infatti meno i problemi di coordinamento tra le normative statali e regionali, sulle quali la Corte costituzionale (70/2020 per la Puglia) ha ritenuto di esprimersi dando maggior vigore alle norme dello Stato. L'intero meccanismo si completa con una norma sulla documentazione dello “stato legittimo degli immobili”: bastano informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio ed ogni altro atto pubblico o privato relativo alla provenienza, per poter poi sostenere che l'immobile esiste da tempo remoto.

Questa previsione, letta insieme a quella che consente il ripristino degli edifici crollati o demoliti, elimina forti incertezze, alimentate dagli orientamenti della giurisprudenza che ritenevano sanzionabili anche abusi risalenti a molti decenni prima (Consiglio di Stato Adunanza Plenaria 9/2017). Un occhio di riguardo è anche riservato alle tolleranze costruttive, che restano nei limiti del 2% per altezze, distacchi, cubature, superficie coperta e ogni altro parametro, dichiarando irrilevanti le irregolarità geometriche, le modeste modifiche alle finiture che non siano precluse da norme edilizie e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. In sintesi, si spiana la strada ad un ampio utilizzo dei bonus rendendo elastiche le situazioni di partenza ed agevolando sia i tecnici che i proprietari.

(Guglielmo Saporito, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi” 15 luglio 2020)

Immobili e condominio

■ **In condominio cambia la ripartizione spese del riscaldamento**

Il decreto di recepimento della Direttiva 2018/2002, in attuazione della Direttiva 2012/27, reca con sé alcune considerevoli novità che cambieranno nuovamente la modalità di ripartizione delle spese energetiche in ambito condominiale. Il decreto modifica il Dlgs 102/2014, dopo le integrazioni fatte dal Dlgs 104/2016.

In particolare, si deve rilevare un radicale cambio nella ripartizione delle spese energetiche degli edifici condominiali e di quelli polifunzionali, serviti da impianto centralizzato o da teleriscaldamento o da teleraffrescamento.

Contabilizzazione

Innanzitutto, il decreto definisce cosa si intenda per sistema di contabilizzazione, includendo anche i dispositivi atti alla contabilizzazione indiretta del calore (quali ripartitori e totalizzatori). Importante anche la modifica fatta nella ripartizione delle spese: viene eliminato il riferimento alla Norma Uni 10200, e si propone invece un criterio basato sull'attribuzione ai consumi volontari di almeno il 50% delle spese connesse al consumo di calore per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda per il consumo domestico.

I nuovi parametri

La restante quota parte (corrispondente quindi al massimo al 50% delle spese energetiche) sarà ripartita secondo un parametro che potrà essere (a titolo esemplificativo e non esaustivo) i millesimi, i metri quadrati o i metri cubi utili o le potenze installate. Viene demandato ad una apposita guida Enea l'onere di suggerire il miglior criterio di ripartizione delle spese in funzione dei parametri che hanno una influenza sulla prestazione energetica, quali quelli climatici e l'anno di costruzione dell'edificio. Questo è particolarmente indicato qualora ci siano, tra le unità immobiliari costituenti il condominio, differenze di fabbisogno termico per metro quadro superiori al 50%, comprovate da apposita relazione asseverata.

Informazioni sulla fatturazione

Le informazioni sulla fatturazione dei consumi devono essere fornite al cliente finale almeno ogni 2 mesi, e devono basarsi sul consumo effettivo oppure sulle letture del contabilizzatore. Responsabile della fatturazione dei consumi è l'amministratore condominiale o, in alternativa, altro soggetto individuato dagli utenti. A quest'ultimo è demandato l'onere di garantire agli utenti, nel totale rispetto della sicurezza informatica, la possibilità di ricevere gratuitamente informazioni sui propri consumi energetici e sulle informazioni di fatturazione. In questo caso, parrebbe esserci un controsenso per quanto riguarda l'attività di ripartizione dei costi: si richiede che sia effettuata senza scopo di lucro, ma la comunicazione dei dati è esclusa dal regime di gratuità.

Contatori leggibili da remoto

Il decreto, recependo i dettami della Direttiva, impone che tutti i contatori di fornitura, i sottocontatori e i sistemi di contabilizzazione installati dopo il 25 ottobre 2020 siano leggibili da remoto.

Comunque, dal 1 gennaio 2027 tutti gli elementi utilizzati per la misurazione dell'energia all'interno del sistema di contabilizzazione devono essere dotati di dispositivi che ne consentono la telelettura.

(Luca Rollino, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 8 luglio 2020)

Immobili e fisco

■ Le opere in condominio trainano al 110% l'intervento delle singole unità

Se una spesa «trainante» per il superbonus Irpef e Ires del 110% viene effettuata dal «condominio» sulle parti comuni condominiali, questa dovrebbe trainare l'agevolazione fiscale anche agli altri interventi dell'ecobonus «trainati», effettuati da parte dei condòmini sulle singole unità immobiliari del condominio, come i negozi, gli uffici o le abitazioni, anche se secondarie e non accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Si auspica, però, un chiarimento da parte delle Entrate, in discontinuità con quanto affermato per il bonus mobili nella circolare 18 settembre 2013, n.29/E, paragrafo 3.2, secondo la quale l'intervento «sulle parti comuni condominiali» non «consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare».

Il precedente

Per il bonus mobili, se il condominio fa un intervento, ad esempio, di manutenzione ordinaria nelle parti comuni, detraibile per i condòmini, può spettare il bonus mobili anche per l'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici finalizzati ad arredare gli spazi comuni (ad esempio, portineria, alloggio del portiere, lavanderia, stenditoi e altro). Si ritiene che, come accade per le singole unità immobiliari, anche le parti comuni dell'immobile debbano essere considerate nel loro «complesso», quindi, la pittura della parete esterna (manutenzione ordinaria, se senza cambio di colore) può permettere di arredare un altro spazio comune, «diverso da quelli oggetto di interventi edilizi» (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E). L'intervento «sulle parti comuni condominiali», però, «non consente ai singoli condòmini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare» (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.2).

Questa risposta non dovrebbe essere applicabile per il superbonus del 110%, in quanto la normativa è strutturata in modo diverso. Per il bonus mobili, infatti, viene espressamente richiesto che i beni siano «finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione» (articolo 16, comma 2, DI 63/2013). Si auspica comunque un chiarimento da parte delle Entrate su questo e anche sull'estensione ai condòmini di qualunque tipologia soggettiva, ovvero solo ai condòmini che sono «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni».

L'estensione

Se non verrà confermata l'estensione del superbonus agli interventi sulla singola unità immobiliare dell'edificio (non A/1, A/8 e A/9), trainati dai lavori al 110% effettuati dal «condominio», risulterebbe difficile beneficiare del superbonus del 110% sulle singole unità immobiliari da parte dei condòmini, ad esempio, per sostituire le finestre o per installare le schermature solari. Per i lavori sui singoli appartamenti, uffici o negozi (non «funzionalmente indipendenti»), l'unica possibilità di intervento «trainante», peraltro, solo per le «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», rimarrebbe l'isolamento termico della singola unità immobiliare, che:

-deve interessare, però, almeno il 25% della superficie dell'«edificio», quindi, probabilmente «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo

compongono», come previsto dalla Faq Mise del 1° agosto 2016, (si veda Il Sole 24 Ore del 17 luglio 2020);

-deve portare all'aumento di almeno 2 «classi energetiche dell'edificio» o al raggiungimento di quella «più alta» (condizioni difficili da ottenere isolando solo un'unità immobiliare)

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 21 luglio 2020)

■ **Superbonus, bonifico parlante solo per le persone fisiche nella bozza del Dm Sviluppo**

Anche dopo la conversione in legge del decreto Rilancio, si consiglia di attendere almeno l'emanazione del decreto ministeriale relativo ai requisiti tecnici minimi, che sostituirà i Dm 19 febbraio 2007 e 11 marzo 2008, prima di iniziare ad effettuare gli interventi agevolati al super bonus del 110% per i lavori edili. Le bozze del decreto ministeriale (comunque, non ancora aggiornate con le modifiche apportate dalla conversione in legge), infatti, introducono alcune limitazioni all'agevolazione, oggi non previste dalla norma.

Nuovo decreto attuativo

Per beneficiare delle detrazioni del 50-65-70-75-80-85-110% sull'ecobonus (comprensivo dei 3 nuovi interventi «trainanti» al 110%) e per il bonus facciate, ogni singolo intervento deve rispettare i requisiti tecnici minimi, che verranno stabiliti da un emanando decreto interministeriale. Le nuove regole andranno applicate a tutti gli interventi la cui data di inizio lavori sarà successiva all'entrata in vigore del decreto, prevista il giorno successivo alla sua pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale.

Nelle more dell'emanazione del nuovo decreto si continuerà ad applicare i Dm 11 marzo 2008 e 19 febbraio 2007.

Spesa massima agevolata

Il nuovo decreto, oltre a introdurre, come richiesto dal decreto Rilancio, i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento (ad esempio, per mq di copertura o per Kilowatt di energia elettrica potenziale), prevede che le «detrazioni fiscali concesse» si applichino con le «percentuali di detrazione, i valori di detrazione massima ammissibile o di spesa massima ammissibile e il numero di quote annuali di pari importo su cui ripartire la detrazione riportati nell'allegato B» del decreto stesso.

Questa tabella, però, non riporta gli importi massimi di spesa e di detrazione agevolati al 110% relativamente agli interventi trainati dell'ecobonus, che invece indica per i tre interventi trainanti (peraltro, come detto, non ancora aggiornati con la legge di conversione). Per gli interventi trainati, invece, viene indicata solo la percentuale di detrazione, ad esempio, il 65% per il cappotto, e il limite massimo di detrazione spettante, 60mila euro per il cappotto.

Non viene riportato, invece, il limite di spesa massimo di 92.307,69 euro (detrazione di 60mila euro, diviso 65%). Si auspica che ciò non voglia far intendere che anche per il superbonus del 110% sugli interventi trainati dell'ecobonus si dovranno applicare questi limiti di detrazione (con conseguente limite di spesa di 54.545,45 euro, dato da 60mila euro, diviso il 110%), in quanto il decreto Rilancio prevede espressamente di applicare gli stessi «limiti di spesa previsti» per l'ecobonus non trainato, quindi, ad esempio, 92.307,69 euro per il cappotto.
Bonifico parlante solo per le persone fisiche

La bozza del decreto attuativo, poi, prevede che il bonifico «parlante» sarà richiesto solo per le persone fisiche e non anche per le imprese in contabilità semplificata, a differenza di quanto detto nella risposta delle Entrate 22 ottobre 2018, n. 46, che oggi lo impone anche per le imprese in contabilità semplificata, per cassa o col metodo della registrazione (articolo 18, comma 5, dpr n. 600/1973).

Il bonifico «parlante», inoltre, non dovrà contenere solo la causale del versamento, costituita dalla norma agevolativa, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita

Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico viene effettuato, ma dovrà contenere anche il numero e la data della fattura che viene pagata.

Interventi trainanti e trainati

La bozza di questo decreto prevede che solo ai fini dell'estensione del super bonus del 110% agli interventi trainati dell'ecobonus (articolo 119, comma 2 del decreto Rilancio), le «date di inizio e fine lavori» di questi interventi dovranno essere «ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori» trainanti dell'articolo 119, comma 1 del decreto Rilancio.

Trasferimento del credito

Il decreto reintroduce una norma ad hoc per il trasferimento ad altri soggetti dell'immobile e/o delle quote residue della detrazione, superando di fatto quanto indicato nelle circolari 1° giugno 2012, n. 19/E, risposta 1.7 e 19 giugno 2012, n. 25/E, risposta 1.2, dove era stato chiarito che per l'ecobonus dovevano applicarsi le indicazioni contenute nell'articolo 16-bis, comma 8, Tuir, relative al recupero del patrimonio edilizio e non quelle dell'articolo 9 bis, comma 2, decreto Mef del 19 febbraio 2007.

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 18 luglio 2020)

■ **Superbonus alle singole unità che sono parte di condominio**

L'isolamento termico, agevolato con la super detrazione del 110%, dovrebbe essere riferito non solo agli edifici o alle case a schiera, ma anche alle singole unità immobiliari, facenti parte di edifici o palazzi, a patto che siano «funzionalmente indipendenti» rispetto al condominio e abbiano «uno o più accessi autonomi dall'esterno». Queste due condizioni, però, dovrebbero essere chiarite, ai fini del superbonus del 110%, da parte dell'agenzia delle Entrate, la quale dovrebbe anche definire cosa si intende per isolamento per più del 25% dell'«edificio».

Isolamento termico

Con la conversione in legge del decreto Rilancio l'intervento trainante relativo all'isolamento termico degli edifici è stato esteso anche all'«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

In particolare, possono beneficiare del superbonus del 110% gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti isolanti o cappotti, anche sulla superficie intera delle pareti), orizzontali (pavimenti, coperture e solai) e inclinate (falde di copertura del sottotetto, si veda la Faq Enea 6.B), che «interessano l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore» al 25% della «superficie disperdente lorda dell'edificio» ovvero della singola «unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

Edificio

Il Dl Rilancio non definisce cosa intende, a questi fini, per «edificio». Nel Dpcm del 20 ottobre 2016 (Regolamento edilizio-tipo), per la voce numero 32 dell'allegato A («quadro delle definizioni uniformi») l'«edificio» è l'intero condominio (fabbricato cielo-terra); pertanto, i lavori sulla singola unità immobiliare di un palazzo o condominio difficilmente riusciranno a raggiungere il 25% «dell'involucro dell'intero edificio, costituito dall'unione di tutte le unità immobiliari che lo compongono» (Faq Mise del 1° agosto 2016, numero 2.13, interpretazione edilizio-urbanistica).

Secondo l'articolo 2 del Dlgs 192/2005 (Rendimento energetico nell'edilizia), invece, il termine edificio «può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a se stanti». A questa definizione, ad esempio, fa esplicito riferimento il comma 349 dell'articolo 1 della legge 296/2006 in tema di «ecobonus». Pertanto rientra, ad esempio, anche un appartamento al quinto piano di un palazzo o una villetta a schiera. In questo caso, quindi, si potrebbe tentare di raggiungere l'isolamento

termico del 25% della singola unità immobiliare (ad esempio, anche attraverso l'isolamento dall'interno,...), ricordando però che si deve sempre ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio (che, in questo caso, è la singola unità immobiliare) ovvero, se non possibile (ad esempio, perché l'edificio è già classificato in una classe energetica appena sottostante a quella massima prevista) il conseguimento della classe energetica più alta.

Con le modifiche introdotte dal decreto Rilancio, però, è stato consentito di beneficiare del superbonus del 110% per l'isolamento per più del 25%, non solo dell'edificio, ma anche della singola «unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari» («funzionalmente indipendente» e con «uno o più accessi autonomi dall'esterno»). Potrebbe ritenersi che questa estensione abbia senso solo se per edificio si intendesse l'intero palazzo-condominio (fabbricato cielo-terra). L'estensione, infatti, potrebbe essere superflua se già per edificio si intendesse il singolo appartamento o la singola villetta a schiera (secondo l'articolo 2 del Dlgs 192/2005). Si auspica, comunque, un chiarimento delle Entrate, anche relativamente alla compilazione dell'Ape (si veda l'articolo 6, comma 4, Dlgs 19 agosto 2005, numero 192, per l'Ape di «più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio»).

Non solo le villette a schiera

Con la conversione del decreto Rilancio, pertanto, l'ottenimento del bonus per i lavori di isolamento termico è stato esteso anche alle singole unità immobiliari di villette a schiera. In questi casi, infatti, non è necessario isolare più del 25% dell'intero condominio orizzontale (tutte le villette a schiera), ma è sufficiente il 25% della singola unità immobiliare. La singola «casa» delle villette a schiera, infatti, è un'«unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno».

Queste caratteristiche dovrebbero essere rispettate anche dalle singole unità immobiliari situate, ad esempio, al piano terra di un palazzo o condominio di più piani (pertanto, non di una villetta a schiera). In alcuni casi, infatti, queste unità:

-possono essere «funzionalmente indipendenti» rispetto al condominio; ciò indipendentemente dall'esistenza di parti comuni o meno, considerando che le parti comuni presuppongono «la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome» (risoluzione 12 luglio 2007 numero 167);

-possono disporre di «uno o più accessi autonomi dall'esterno», non necessariamente sulla pubblica via, ma anche su cortili comuni, eventualmente chiusi da un unico cancello o portone d'ingresso (ma non su un vano scala comune, quindi, interno all'edificio).

(Luca De Stefani e Giorgio Gavelli, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 17 luglio 2020)

■ **Cambia anche l'ecobonus: arrivano i massimali unitari**

Massimali unitari, parametrati al metro quadrato o al kilowatt, che saranno applicabili a tutti gli interventi che rientrano nel perimetro dell'ecobonus e del bonus facciate: non c'è solo il superbonus nel raggio d'azione del nuovo decreto interministeriale che regola i requisiti tecnici e i limiti di spesa delle detrazioni legate alla casa: il provvedimento, per ora in bozza, porterà grandi novità anche per altri sconti fiscali.

Lo scopo

L'obiettivo generale è rendere più trasparente il sistema: quindi, oltre ai consueti limiti complessivi, vengono attivati dei tetti di congruità allineati ai valori di mercato. In questo modo, sarà più complicato far rientrare negli interventi spese eccessive, inutili rispetto all'efficientamento energetico degli edifici.

Il problema, però, è che in alcune situazioni questi valori potrebbero essere troppo bassi.

L'esempio

Un esempio aiuta a capire come funzionerà il sistema. Parliamo di infissi. Per l'acquisto e la posa in opera di un prodotto in zona climatica C, ad esempio in Campania, sarà possibile spendere al massimo 650 euro al metro quadrato, comprensivi di tutto: serramento, avvolgibile, cassone, installazione e assistenza muraria. In zone climatiche più fredde si sale e si arriva fino a 750 euro di spesa. Va detto, comunque, che sono limiti più elevati rispetto a quelli che erano stati inseriti in precedenti bozze di questo decreto.

L'effetto finale, però, è che in qualche caso sarà impossibile raggiungere i massimali complessivi di spesa, proprio a causa di questi limiti al metro quadrato. Lo stesso discorso vale anche per altri prodotti. Per l'installazione di un sistema di domotica, ad esempio, viene attivato un tetto di 50 euro al metro quadrato. Ci sono, poi, le caldaie a condensazione, che saranno parametrize al kilowatt. Per un impianto da circa 26 kW, sarà possibile spendere 5.200 euro.

E c'è anche da considerare che questi prezzi includono tutto. Lo dice chiaramente uno degli allegati alla bozza di decreto, che spiega come «i costi esposti in tabella si considerano comprensivi di Iva, prestazioni professionali e opere complementari relative all'installazione e alla messa in opera delle tecnologie».

Quando scattano i tetti ai costi

Vanno però fatte altre due considerazioni:

- la prima, è che l'uso di questi massimali di costo è obbligatorio (per tutto l'intervento) solo quando la certificazione dei materiali è affidata al produttore, mentre se il professionista che assevera l'intervento si occupa anche di questo aspetto si possono usare gli altri parametri indicati, decisamente più ampi;

- la seconda è che questo decreto è la conseguenza di quanto previsto dall'articolo 14 del DI 63/2013, comma 3 ter, che recita: «Con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (...) sono definiti i requisiti tecnici che devono soddisfare gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui al presente articolo, ivi compresi i massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento (...).» In sostanza, questo decreto, che avrebbe dovuto essere emanato entro l'autunno del 2013, è arrivato ora. Ma «le agevolazioni di cui al presente articolo» sono in pratica tutte quelle del complesso universo dell'ecobonus, quindi d'ora in poi chiunque farà un lavoro legato al risparmio energetico, anche al di fuori dei limiti temporali o normativi previsti dal DI 34/2020 (per esempio quando si vogliono sostituire gli infissi senza però fare cappotti termici o caldaie centralizzate a pompa di calore) si troverà a confrontarsi anche con i limiti di costo individuati dalla bozza di Dm del Mise.

(Saverio Fossati e Giuseppe Latour, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 14 luglio 2020)

■ Risparmio energetico, tutti i bonus per i lavori

Il ministero dello Sviluppo economico ha messo a punto la prima mappa ufficiale di tutti gli interventi ammessi alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica e per la riduzione del rischio sismico degli immobili che potranno accedere al superbonus del 110% se si interviene sul cappotto termico o se si cambia la caldaia.

Uno degli aspetti innovativi del superbonus del 110% introdotto dal "decreto rilancio" è proprio quello di consentire ai cittadini e alle imprese di far salire sul maxi sconto anche una serie di interventi che il contribuente può eseguire sul singolo appartamento beneficiando di sconti fiscali di differente portata ricompresi tra il 50% e il 90%. A prevedere questa possibilità, infatti, è il comma 2 dell'articolo 119 del "decreto rilancio" secondo cui l'aliquota agevolata si applica anche a tutti gli interventi di efficientamento energetico contenuti nell'articolo 14 del decreto legge 63/2013, nei limiti di spesa previsti per ciascun intervento a legislazione vigente. La condizione posta dal Governo e dal legislatore è che questi interventi, per ottenere il

maxibonus, siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi sul cappotto termico o sulle caldaie.

In fase di conversione in legge del DL, la commissione Bilancio della Camera ha posto una sola deroga a questa regola e al cosiddetto effetto "locomotiva" degli interventi di efficientamento. Secondo l'emendamento approvato in commissione se l'edificio è sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42) o gli interventi sull'involucro o sugli impianti di riscaldamento sono vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica comunque a tutti gli interventi di efficientamento energetico, anche se non eseguiti congiuntamente. Resta comunque inalterato il vincolo del miglioramento di almeno due classi energetiche, quindi senza doppio salto nessun superbonus.

Nella tabella riportata in pagina c'è il dettaglio di tutti gli interventi che, ad esempio, con il cappotto termico sul 25% delle superfici dell'edificio (tetti a spiovente compresi) possono lievitare fino al 110 per cento. Per ogni singola tipologia di lavoro è riportato il limite alla detrazione fiscale fino ad oggi riconosciuta, l'importo massimo della spesa ammissibile, la percentuale di detrazione e il numero di anni su cui è ripartito il bonus edilizio.

Scorrendo la bozza della mappa dei bonus messa a punto dal Mise emerge ad esempio che la sostituzione delle finestre comprensive di infissi, con un tetto allo sconto fiscale di 60mila euro e un'aliquota del 50%, con gli interventi del superbonus possono salire fino al 110 per cento. Lo stesso vale per le schermature solari o per coibentazioni verticali oppure orizzontali che oggi beneficiano della detrazione del 65 per cento, nonché per gli interventi sulle parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza del 25% della superficie disperdente.

Tra i lavori su singole unità immobiliari per la sostituzione degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria, destinati ad essere trainati dal superbonus fino al 110% ci sono le caldaie a condensazione con rendimento energetico stagionale maggiore o uguale al 90% su parti comuni di edifici condominiali o su tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. Ci sono anche i lavori di installazione di climatizzazione invernale alimentati da biomasse combustibili o ancora l'installazione di collettori solari termici.

Gli Interventi ammessi alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica e per la riduzione del rischio sismico degli immobili

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	REDAZIONE	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	QUANTIFICAZIONE MASSIMA APPLICABILE*	SPESA MASSIMA APPLICABILE	ALIQUOTA DETRAZIONE %	NUMERO DI ANNI DI CREDITO
RIQUALIFICAZIONE E GLOBALE						
lett. a)	a) riqualificazione energetica globale	C. 344, art.1 L. 296/2006	100.000	-	65%	10
INVOLUCRO EDILIZIO (ex comma 345)						
lett. b), p. I	b) opacizzazione di strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) (**)	C. 345, art.1 L. 296/2006	60.000	-	65%	10
lett. b), p. II	c) sostituzione di finestre comprensive di infissi (**) (3)	C. 345 L. 296/2006	60.000	-	50%	10
lett. b), p. III	d) installazione di schermature solari (3)	C. 2 lett. b) art. 14 D.L. 63/2013	60.000	-	50%	10
lett. b), p. IV	e) interventi su parti comuni che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdita (***)	C. 2, quater art.14 D.L. 63/2013	-	40.000(2)	70%	10
lett. b), p. V	f) stessi interventi della superiore lettera e) che conseguono almeno le qualità medie di cui alle tabelle 3 e 4, dell'allegato 1, al decreto 26/08/2015 "decreto Linee guida per la certificazione energetica" (***)	C. 2, quater art. 14 D.L. 63/2013	-	40.000(2)	75%	10
lett. b), p. VI	g) interventi di cui alle superiori lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio al passaggio a due classi di rischio inferiore. (***)	C. 2, quater.1 art. 14 D.L. 63/2013	-	136.000(2)	80%	10
lett. b), p. VII	h) interventi di cui alle superiori lettere e) e f) realizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 che contestualmente sono finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio al passaggio a due classi di rischio inferiore. (***)	C. 2, quater.1 art. 14 D.L. 63/2013	-	136.000(2)	85%	10
lett. b), p. VIII	i) interventi sulle strutture opache verticali delle facciate esterne influenti dal punto di vista energetico e che interessano l'involucro per oltre il 10% della superficie disperdita lorda complessiva degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.	C. 220, art. 1 L. 160/2019	-	-	90%	10
lett. b), p. IX	j) interventi di isolamento delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdita lorda dell'edificio.	C. 1 lett. a) art. 119 D.L. 34/2019	-	50.000(2)	110%	5
COLLETTORI SOLARI						
lett. c)	k) installazione di collettori solari termici	C. 346, art.1 L. 296/2006	100.000	-	65%	10
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA						
lett. d), p. I	l) caldaie a condensazione su singole unità immobiliare con efficienza energetica stagionale per il riscaldamento d'ambiente η_s maggiore o uguale al 90% (5)	C. 347, art.1 L. 296/2006 C.1 art. 14 D.L. 63/13	30.000	-	50%	10
lett. d), p. II	m) intervento di cui al superiore punto l) contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02	C. 347, art.1 L. 296/2006 C.1 art. 14 D.L. 63/13	30.000	-	65%	10
lett. d), p. III	n) caldaie a condensazione con η_s maggiore o uguale al 90% su parti comuni di edifici condominiali o su tubi e unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio	C. 347, art.1 L. 296/2006 C.2 art. 14 D.L. 63/13	30.000	-	65%	10
lett. d), p. IV	o) caldaie a condensazione con η_s maggiore o uguale al 90% su impianti centralizzati.	lett. b), C.1 art. 119 D.L. 34/2020	-	20.000(2)	110%	5
lett. d), p. V	p) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori d'aria calda a condensazione.	C. 347 art.1 L. 296/2006	30.000	-	65%	10
lett. d), p. VI	q) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	C. 347 art.1 L. 296/2006	30.000	-	65%	10
lett. d), p. VII	r) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza,	lett. b) e c), C.2 art.119 D.L. 34/2020	-	20.000(2)	110%	5
lett. d), p. VIII	t) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	C. 1 art.1 D.L. 63/2013	30.000	-	65%	10
lett. d), p. IX	u) sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di apparecchi ibridi	lett. b) e c), C.2 art.119 D.L. 34/2020	-	20.000(2)	110%	5
lett. d), p. X	v) microgeneratori	C. 1 art.1 D.L. 63/2013	100.000	-	65%	10
lett. d), p. XI	w) microgeneratori	lett. b) e c), C.2 art.119 D.L. 34/2020	-	20.000(2)	110%	5
lett. d), p. XII	x) sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dotati alla produzione di acqua calda sanitaria.	C. 4, art. 4 D.L. 201/2011	30.000	-	65%	10
lett. d), p. XIII	y) installazione, di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	C. 2 bis art.1 D.L. 63/2013	30.000	-	50%	10
BUILDING AUTOMATION						
lett. e)	z) sistemi di building automation	C. 88, art. 1, L. 208/2015	15.000	-	65%	10

(*) Detrazione pari a quota multi biennale. Le percentuali di detrazione previste dall'articolo 36, comma 1 del Decreto Rilancio per gli interventi ammessi nella tabella 1, delle lettere l), o), q), u), v), si applicano anche agli interventi di efficientamento energetico della stessa tabella 1, relativi alle lettere d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), e) del presente decreto, con le stesse percentuali di detrazione previste dal decreto Rilancio. (**) Per gli interventi di cui alle lettere c) e h), del presente decreto sono previste detrazioni maggiorate del 10% della spesa sostenuta per gli interventi di cui alle lettere c) e h), del presente decreto. (***) Per gli interventi di cui alle lettere e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), e) del presente decreto, si applicano le detrazioni previste dal decreto Rilancio. (1) Per gli interventi di cui alle lettere e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), e) del presente decreto, si applicano le detrazioni previste dal decreto Rilancio. (2) Per gli interventi di cui alle lettere e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), w), x), y), z), e) del presente decreto, si applicano le detrazioni previste dal decreto Rilancio. (3) Per gli interventi di cui alle lettere c) e h), del presente decreto, si applicano le detrazioni previste dal decreto Rilancio.

(Carminio Fotina e Marco Mobili, Il Sole 24ORE – Estratto da “Primo Piano”, 11 luglio 2020)

■ **L'agevolazione per condòmini e contribuenti «persone fisiche»**

A seguito delle modifiche introdotte dalla conversione in legge del decreto Rilancio, oltre ai condòmini, l'altra grande categoria di beneficiari del super bonus del 110% per l'ecobonus, le misure antisismiche «speciali», i pannelli fotovoltaici e le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, è costituita dalle «persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» (articolo 119, commi 9, lettera b e 15-bis del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34).

Anche in questo caso (come per i «condòmini», ...), queste «unità immobiliari» possono essere di qualunque tipologia (tranne le categorie catastali A/1, A/8 e A/9). Quindi, possono essere abitazioni secondarie, uffici, negozi o capannoni (singolarmente accatastati o facenti parte di condòmini), ma devono essere sempre possedute da contribuenti «persone fisiche» (non imprenditori o professionisti).

Solo «due unità immobiliari»

Solo per l'ecobonus, comprensivo dei nuovi interventi «trainanti», il super bonus del 110% potrà spettare per gli interventi realizzati su un «numero massimo di due unità immobiliari». Questa limitazione si applicherà indirettamente anche per la detrazione del 110% sulle colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, in quanto queste ultime saranno agevolate al 110% solo se installate «congiuntamente ad almeno uno» dei nuovi interventi «trainanti», per i quali si applicherà, come detto, la limitazione del «numero massimo di due unità immobiliari». Per il 110% sull'ecobonus e sulle colonnine, quindi, saranno agevolati i lavori eseguiti da contribuenti «persone fisiche» (non imprenditori o professionisti) solo per «due unità immobiliari», non A/1, A/8 e A/9.

Questa limitazione numerica, invece, non si applicherà per il superbonus del 110%:

-sugli interventi antisismici e sull'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo; pertanto, le «persone fisiche» (oltre che i condòmini e gli altri particolari soggetti dell'articolo 119, comma 9, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34), possono beneficiare del superbonus del 110% sulle misure antisismiche «speciali» anche su più di due «costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive», ubicate nelle zone sismiche 1, 2 e 3. Questo bonus spetta, indipendentemente dall'effettuazione di uno degli interventi «trainanti» del comma 1 dell'articolo 119, DL 34/2020.

Una volta effettuato l'intervento antisismico «speciale» agevolato al 110%, è possibile beneficiare del superbonus del 110% anche per i pannelli fotovoltaici e i sistemi di accumulo;

-sugli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio»; pertanto, se una persona fisica possiede più di due unità immobiliari di un unico edificio, potrà beneficiare della detrazione del 110% per gli «interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio» (anche se non condominiali, cioè se la persona fisica è l'unico proprietario dell'intero edificio, quindi, in assenza di un «condominio»).

Professionisti e le imprese

I professionisti e le imprese sono esclusi da qualunque detrazione Irpef o Ires del 110% (ad esempio, su uffici, negozi o i fabbricati produttivi), tranne nei casi in cui siano condòmini e limitatamente ai lavori sulle parti comuni condominiali (e anche non condominiali, solo se sarà confermata l'estensione alle parti comuni di edifici, con più unità, dello stesso proprietario, ...).

Il quadro delle opportunità								
A cura di Giorgio Gavelli								
FATTISPECIE	UTILIZZATORE DEL BONUS FISCALE	DURATA	UTILIZZO	POSSIBILITÀ DI COMPENSAZIONE	POSSIBILITÀ DI ULTERIORE CESSIONE	VISTO DI CONFORMITÀ	ASSEVERAZIONE	RIPORTO/ RIMBORSO
Detrazione	Beneficiario originario (*)	- 5 anni se 110% - 5 anni se "sisma bonus" - 10 anni se ristrutturazione o ecobonus	In dichiarazione	Solo per i terzi cessionari (**) (v. sotto)	Su opzione (v. sotto)	Solo se Mod. 730	Requisiti: se richiesta dall'intervento. Congruità spese: No	No
Compensazione del corrispondente credito	Solo terzi cessionari (**)	Come sopra (eventuali rate residue)	Mod. F24	Si (lo si fa per questo)	Si	Si (**)	Si (**)	No
Sconto sul corrispettivo	Fornitore	Come sopra	Mod. F24	Si (**)	Si	Si (primo beneficiario)	Si sempre, primo beneficiario	No
Trasformazione in credito e cessione	Acquirente del credito	Come sopra	Mod. F24	Si (**)	Non precisato (dopo prima cessione)	Si (primo beneficiario)	Si sempre, primo beneficiario	No

(*) Eventualmente pro quota millesimale. (**) Secondo la relazione accompagnatoria alla legge di conversione, la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti, il che dovrebbe significare che la compensazione non è ammessa da parte del contribuente che ha diritto alla detrazione ma solo ai cessionari di quest'ultimo o, si ritiene, ai fornitori che hanno operato lo sconto in fattura.

(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Le sintesi del Sole”, 11 luglio 2020)

Rassegna di normativa

(G.U. 20 luglio 2020, n. 181)

ISTITUTO NAZIONALE DI STATISTICA COMUNICATO

Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativi al mese di maggio 2020, che si pubblicano ai sensi dell'articolo 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), ed ai sensi dell'articolo 54 della legge del 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). (20A03265)
(G.U. 23 giugno 2020 n. 157)

MINISTERO DELLA SALUTE ORDINANZA 30 giugno 2020

Ulteriori misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A03561)
(G.U. 2 luglio 2020 n. 165)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI DECRETO 22 maggio 2020

Ulteriori disposizioni relative alla proroga di termini e deroghe alla normativa del settore agricolo a seguito delle misure urgenti adottate per il contenimento e la gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A03587)
(G.U. 8 luglio 2020 n. 170)

LEGGI 2 luglio 2020, n. 72

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 10 maggio 2020, n. 30, recante misure urgenti in materia di studi epidemiologici e statistiche sul SARS-COV-2. (20G00090) Pag. 1
(G.U. 9 luglio 2020 n. 171)

MINISTERO DELLA SALUTE ORDINANZA 9 luglio 2020

Ulteriori misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A03744)
(G.U. 10 luglio 2020 n. 172)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 luglio 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, recante misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, e del decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33, recante ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A03814)
(G.U. 14 luglio 2020 n. 176)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER L'ATTUAZIONE E IL COORDINAMENTO DELLE MISURE DI CONTENIMENTO E CONTRASTO DELL'EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA COVID-19

ORDINANZA 14 luglio 2020

Chiusura sportello CuraItalia. (Ordinanza n. 16). (20A03871)
(G.U. 15 luglio 2020 n. 177)

LEGGI 14 luglio 2020, n. 74

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33, recante ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00092)
(G.U. 15 luglio 2020 n. 177)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI COMUNICATO

Comunicato relativo al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 14 luglio 2020, recante ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, recante misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, e del decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33, recante ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A03870)
(G.U. 15 luglio 2020 n. 177)

LEGGE 17 luglio 2020, n. 77

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00095)

(G.U. 18 luglio 2020 n. 180)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di cassazione - Ordinanza 25 giugno 2020, n. 12581

Spese richieste da compensare con danni subiti? Va provato il nesso causale

Spese condominiali e danni occorsi alla unità immobiliare derivanti da lavori effettuati nello stesso condominio: due aspetti che non sempre trovano una compensazione a livello economico. Come si evince dall'ordinanza della Cassazione numero 12581 del 2020 nella quale è stata esaminata una vicenda originata dall'opposizione di una condòmina al decreto ingiuntivo al pagamento, nei confronti del proprio condominio, di più di 4mila euro a titolo di spese condominiali.

Le richieste di parte attrice e le decisioni di merito

L'attrice chiedeva la revoca del decreto contestando l'esistenza del credito e deducendo, in compensazione con quest'ultimo, quello da lei stessa vantato per una serie di danni occorsi alla propria unità immobiliare per effetto di lavori condominiali e quantificati, dal direttore dei lavori incaricato dallo stesso condominio, in euro 3.600,00. A questo, l'attrice aggiungeva il danno non patrimoniale legato ai conseguenti disagi.

Il Giudice di pace di Monza prima ed il Tribunale di Milano dopo, confermavano il decreto ingiuntivo, giudicando non provato il credito vantato dall'opponente nei confronti del condominio.

Il ricorso alla Suprema corte

Contro la sentenza del Tribunale, l'attrice proponeva ricorso per Cassazione sulla base di due motivi, ai quali si opponeva il condominio con controricorso. La ricorrente censurava la decisione dei giudici di respingere, per assenza di prove, la domanda di risarcimento senza, tuttavia, ammettere le istanze istruttorie, volte a dimostrare tali danni, che aveva formulato in primo grado e reiterato in appello, censurando, inoltre, che la non ammissione delle prove orali e della consulenza tecnica d'ufficio, da lei richieste, impedivano la possibilità di provare la fondatezza della domanda risarcitoria.

Prove troppo generiche

Motivi, per gli ermellini, inammissibili in quanto le prove dedotte dall'attrice erano del tutto generiche e valutative e non bastavano ad offrire il nesso di causalità tra i lavori del condominio e i problemi evidenziatisi nell'unità immobiliare dell'opponente. In tema di ricorso per Cassazione una censura relativa alla violazione e falsa applicazione degli articoli 115 e 116 Codice procedura civile può essere utilmente formulata solo se si allega che l'impugnata sentenza si sia fondata su prove disposte d'ufficio al di fuori dei limiti legali, o abbia disatteso elementi di prova soggetti invece a valutazione.

La ricorrente, inoltre, non individuava uno specifico fatto storico che il tribunale abbia omesso di esaminare orientando diversamente la decisione, ma chiedeva in sostanza un riesame del merito non ammesso in sede di legittimità. La Corte, dichiarando inammissibile il ricorso, ha condannato la ricorrente a rifondere al condominio le spese del giudizio di Cassazione, liquidate in euro 2.000,00, oltre euro 200,00 per esborsi ed accessori di legge.

(Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 7 luglio 2020)

■ **Corte di appello di Genova, sentenza 29 aprile 2020, n. 417**

Spetta al condomino la spesa per installare una mantovana ed evitare crolli del balcone

E' abbastanza frequente che a causa di distacchi di intonaci dai balconi di proprietà dei singoli condòmini, venga ordinato al condominio di installare le cosiddette mantovane a protezione dei suddetti balconi e a tutela dell'incolumità pubblica e privata. In questi casi ci si pone il problema su come addebitare le spese sostenute dal condominio. Sulla questione si è pronunciata di recente la Corte di appello di Genova con la sentenza 417/2020, pubblicata il 29 aprile scorso.

I fatti

A dare origine alla vertenza è l'impugnazione da parte di un condòmino di una delibera con la quale l'assemblea condominiale aveva approvato il bilancio consuntivo e il relativo stato di riparto per delle opere di straordinaria manutenzione eseguite su poggioni, prospetto e cornicioni dell'edificio condominiale addebitando al condòmino impugnante la spesa sostenuta per l'installazione di una mantovana a tutela dell'incolumità pubblica che era stata ordinata in via d'urgenza dai vigili del fuoco a causa del distacco di parti di intonaco del balcone di sua proprietà.

Secondo il condòmino l'addebito era illegittimo in quanto l'installazione della mantovana era stata prevista nel capitolato dei lavori ed era stata disposta per diversi balconi che presentavano problemi di distacco di intonaci. Il condominio si costituiva in giudizio deducendo la correttezza della delibera impugnata e chiedeva, oltre al rigetto della domanda proposta dal condòmino, anche la condanna di quest'ultimo all'esecuzione dei lavori di rifacimento dei poggioni e al pagamento della somma approvata dall'assemblea condominiale.

Le pronunce di merito

Il Tribunale confermava la legittimità della delibera sul punto. La corte di Appello, pronunciandosi sul gravame proposto dal condòmino lo ha dichiarato infondato osservando che la consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del giudizio innanzi al Tribunale aveva accertato l'avanzato stato di degrado strutturale del cielino e frontalino del poggione e che il balcone del condòmino era interessato da fenomeni degenerativi.

Inoltre, la Polizia municipale aveva accertato che dal balcone del condòmino si erano distaccate parti di intonaco e che i Vigili del fuoco avevano disposto l'immediata installazione di una mantovana al fine di evitare pericoli per la pubblica incolumità ed avevano provveduto a rimuovere le parti di intonaco che costituivano immediato pericolo.

Pertanto, secondo i giudici di appello, contrariamente a quanto sostenuto dal condòmino, la mantovana era stata installata a protezione del balcone aggettante di proprietà esclusiva di quest'ultimo a causa della mancata esecuzione dei lavori di ripristino, fra l'altro ordinati dai Vigili del fuoco, che aveva promesso di eseguire e che non erano stati ancora eseguiti. Quindi, è stato ritenuto legittimo l'addebito al singolo condòmino della spesa per l'installazione della mantovana in quanto non rientrante in quella prevista a protezione dei ponteggi dell'intero edificio condominiale inclusa nel costo dell'appalto.

(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 2 luglio 2020)

Immobili: edilizia e normative

■ Corte di Cassazione – Sezione II civile – Ordinanza 15 giugno 2020 n. 11490

Demolizione di falda del tetto, non è sopraelevazione ma innovazione vietata

Ai sensi dell'articolo 1127 del Cc, costituisce «sopraelevazione», soltanto l'intervento edificatorio che comporti l'occupazione della colonna d'aria soprastante il fabbricato condominiale. Ove, invece, il proprietario dell'ultimo piano abbatta parte della falda del tetto e della muratura per la costruzione di una terrazza, con destinazione a uso esclusivo, siffatta modifica integra una utilizzazione non consentita delle cose comuni e, dunque, una innovazione vietata, giacché le trasformazioni strutturali realizzate determinano l'appropriazione definitiva di cose comuni alla proprietà individuale, con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini. Lo chiarisce la Suprema corte con la ordinanza 15 giugno 2020 n. 11490.

In tema di azioni a carattere reale, quale quella per l'accertamento della illegittimità di una sopraelevazione o di una innovazione in un edificio condominiale, o anche a carattere personale, quale quella diretta a conseguire l'indennità ex articolo 1127 del Cc, si ha soltanto successione a titolo particolare del diritto controverso ex articolo 111 del Cpc tutte le volte che, a seguito del trasferimento in corso di causa per atto inter vivos delle res litigiose rappresentate dagli immobili interessati alla vicenda, gli effetti del provvedimento giurisdizionale che definisce la lite incidano in negativo o in positivo sulla sfera giuridica di soggetti diversi da quelli che rivestivano inizialmente la posizione di attore o convenuto. Ne consegue che il processo deve proseguire fra le parti originarie, e in particolare, ove la vicenda successoria sia avvenuta nel corso del giudizio di cassazione, che utilmente continui a parteciparvi il dante causa, il quale era stato parte del giudizio di merito e si sia altresì costituito in sede di legittimità.

(Mario Piselli, *Il Sole24ORE* – Estratto da “Quotidiano del Diritto” 6 luglio 2020)

Immobili: vendita e locazione

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 10 giugno 2020, n. 14711

Gli accordi transattivi tra venditore e condominio non sono validi automaticamente per l'acquirente

Colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Tuttavia, gli accordi transattivi tra venditore e condominio, non si estendono necessariamente all'acquirente dell'immobile. Questo in estrema sintesi è quanto ha stabilito la Cassazione con la ordinanza 14711 del 10 luglio 2020, sullo sfondo della citata “solidarietà” di cui all'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al Codice civile.

Il fatto

L'acquirente di un immobile intendeva avvalersi di una transazione intercorsa tra il condominio e la precedente proprietà dell'immobile, affermando che, in forza di essa, non poteva essere chiamata a risponderne della differenza tra l'importo transatto e il totale del credito rivendicato dall'ente di gestione (nello specifico contestava il seguente assunto: «... la transazione ha estinto il debito di uno solo dei condebitori solidali, permanendo la responsabilità dell'altro per la differenza rispetto al debito originario»).

Ad avviso del ricorrente, la responsabilità solidale dell'acquirente di un immobile, insieme al precedente proprietario, per i debiti verso il condominio relativi al biennio anteriore alla vendita può sussistere soltanto in presenza della connessa, e presupposta, responsabilità del medesimo precedente proprietario, non potendosi configurare una responsabilità dell'acquirente a prescindere da quella del suo dante causa.

Secondo il medesimo, inoltre, la transazione sottoscritta da uno dei condebitori solidali con il creditore estende i suoi effetti anche a favore dell'altro condebitore, ancorché questi vi sia rimasto estraneo.

Il provvedimento

La Cassazione, con il provvedimento in esame, ha bocciato l'eccezione e, correlativamente, ha illustrato gli effetti degli accordi transattivi rispetto la fattispecie di cui all'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al Codice civile (quanto ai rapporti tra acquirente e venditore dinanzi al condominio). In proposito, i giudici di legittimità hanno affermato il principio secondo cui «l'articolo 1304 comma 1 Codice civile, nel consentire, in deroga al principio secondo cui il contratto produce effetti solo tra le parti, che il condebitore in solido, pur non avendo partecipato alla stipulazione della transazione tra creditore e uno dei debitori solidali, se ne possa avvalere, si riferisce esclusivamente all'atto di transazione che abbia ad oggetto l'intero debito, mentre non include la transazione parziale che, in quanto tesa a determinare lo scioglimento della solidarietà passiva, riguarda unicamente il debitore che vi aderisce e non può coinvolgere gli altri condebitori, che non hanno alcun titolo per profittarne» (in punto sono stati richiamati i seguenti precedenti: Cassazione, sezione 3, 19541/2015; Cassazione, sezioni unite, 30174/2011).

L'oggetto della transazione

In altri termini, l'articolo in esame (1304 Codice civile) si riferisce unicamente alla transazione che abbia ad oggetto l'intero debito, e non a quella che riguardi la sola quota del debitore con cui è stipulata. Solo la comunanza dell'oggetto della transazione comporta - in deroga al principio secondo cui il contratto produce effetti solo tra le parti - la possibilità per il condebitore solidale di avvalersene pur non avendo partecipato alla sua stipulazione.

La cifra dovuta post transazione

Se, invece, la transazione stipulata tra il creditore ed uno dei condebitori solidali ha avuto ad oggetto la sola quota del condebitore che l'ha stipulata - stante il biennio di cui all'articolo 63 anzidetto - occorre distinguere due casi. Nel caso in cui il condebitore (venditore) che ha transatto ha versato una somma pari o superiore alla sua quota ideale di debito, il residuo debito gravante sugli altri debitori in solido (acquirente) si riduce in misura corrispondente all'importo pagato.

Nel caso in cui, invece, il pagamento è stato inferiore, il debito residuo gravante sugli altri coobbligati deve essere ridotto in misura pari alla quota di chi ha transatto.

Rinuncia alla solidarietà

Altro discorso è infine la facoltà del creditore/condominio di rinunciare alla solidarietà, per come disciplinata dall'articolo 1311 Codice civile, laddove determina l'effetto favorevole per il solo debitore verso cui è effettuata (e che, in quanto tale, non si espande agli altri debitori). **(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 16 luglio 2020)**

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 7 maggio 2020, n. 8638

Valido il preliminare di preliminare?

Il più delle volte la stipula del contratto definitivo di vendita di un immobile viene preceduto da un contratto preliminare in cui le parti disciplinano gli elementi fondamentali dell'accordo (individuazione dell'immobile, prezzo di vendita e modalità di pagamento, termini della consegna ecc). Più raramente alla stipula del definitivo si arriva attraverso una serie di passaggi per cui il preliminare di vendita viene preceduto da un ulteriore atto definito "preliminare di preliminare" in cui le parti si obbligano a concludere il successivo contratto preliminare. Si tratta di stabilire la validità di questo preliminare di preliminare e, ove questo non venga azionato e trasformato in un atto definitivo, gli effetti dell'intervenuta prescrizione.

Il caso in esame

Il detentore di un immobile chiede al Tribunale di voler accertare l'avvenuto trasferimento, in

suo favore, della proprietà indivisa di un immobile. La richiesta si basa su una scrittura privata del febbraio 1983, a cui era seguito un successivo contratto di identico contenuto nel 1984, senza peraltro addivenire, a distanza di oltre un decennio, alla stipula del contratto definitivo. I convenuti si oppongono deducendo che negli anni, tra le parti, era intervenuta solo la sottoscrizione di due successivi preliminari di compravendita i quali non consentivano di ritenere trasferita all'attore la proprietà del bene a cui, in ogni caso, non era stata data esecuzione. Quindi, non solo si opponevano al trasferimento della proprietà, ritenendo il diritto al trasferimento del bene ormai prescritto per decorrenza del termine decennale, ma chiedevano il pagamento di un'indennità per l'occupazione ultradecennale del bene.

Il Tribunale solleva una serie di eccezioni

Il Tribunale rigetta la domanda principale per una serie di motivi. Secondo il giudice di primo grado la scrittura privata del 1983, di cui si chiedeva l'esecuzione, era solo una bozza di un futuro preliminare; il successivo preliminare del 1984, non era mai stato adempiuto ed aveva perso efficacia. Il diritto a chiedere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre era ormai prescritto a causa dello spirare del termine decennale; l'interessato non aveva fornito alcuna prova relativa all'intervenuta interruzione della prescrizione per cui il contratto non poteva essere azionato giudizialmente. E non finisce qui! Il Tribunale evidenzia che il contratto aveva ad oggetto una quota indivisa di un bene comune per cui, a cascata, seguivano due conseguenze: l'interessato, prima di chiedere l'adempimento in forma specifica ex art. 2932 cod. civ., avrebbe dovuto chiedere ed ottenere lo scioglimento della comunione; poiché il preliminare era stato sottoscritto solo da uno dei due comproprietari, il contratto era comunque invalido.

La Corte d'Appello rincara la dose

Il giudice d'appello conferma il verdetto di primo grado. La scrittura privata di cui si chiedeva l'esecuzione giudizio non poteva essere considerata come una compravendita ma solo una semplice bozza di preliminare a cui non era stata data esecuzione. Tale circostanza era avvalorata da un dato di fatto: dopo la stipula del contratto, le parti avevano stipulato un'altra scrittura di analogo contenuto, il che dimostrava inequivocabilmente che, in realtà, con il primo contratto, non avevano inteso trasferire la proprietà (diversamente non avrebbe avuto senso perfezionare un ulteriore contratto successivo). Considerando che l'attore godeva del bene pur in assenza del trasferimento della proprietà, la Corte condanna l'attore al pagamento dell'indennità di occupazione per il periodo di tempo compreso tra la data di proposizione della domanda e la data della sentenza (pari a euro 39.000) e di una ulteriore somma mensile (pari ad euro 250).

Arriva il ricorso in Cassazione: il possesso fornisce la prova del trasferimento

L'attore affila le armi e propone ricorso in Cassazione sfoderando le proprie argomentazioni. La parte non condivide l'interpretazione del Tribunale e della Corte che avevano qualificato il contratto come un mero preliminare e non come un atto di trasferimento della proprietà. Si lamenta perché il giudice avrebbe omesso di dare il giusto peso al contenuto letterale del contratto con cui le parti si erano reciprocamente impegnate a vendere e ad acquistare l'immobile. Sottolinea, inoltre, che il contratto prevedeva il trasferimento del possesso dell'immobile e, in adempimento a tale clausola, la parte abitava l'immobile in maniera indisturbata con i componenti della propria famiglia. Tale circostanza doveva essere considerata come prova della inequivocabile volontà delle parti di trasferire la proprietà del bene e, soprattutto, di dare piena esecuzione al contratto.

Spetta al giudice di merito indagare la volontà delle parti

La Sez. II della Cassazione, con l'ordinanza n. 8638 del maggio 2020 respinge la tesi del ricorrente non perché non sia fondata ma... per questioni procedurali. Per costante giurisprudenza, l'interpretazione del contratto è un accertamento di fatto che rimane riservato alle competenze del giudice di merito. Spetta al giudice di merito (e non alla Cassazione) valutare se l'accordo raggiunto dalle parti sia un preliminare - ovvero un documento con funzione meramente preparatoria di un atto futuro - o un contratto definitivo. Sempre al giudice di merito spetta il compito di ricostruire la volontà delle parti, tenendo conto sia del contenuto letterale del contratto che del loro comportamento sia in fase precontrattuale che in

fase successiva alla conclusione della scrittura e, fatti questi accertamenti preliminari, qualificare il contratto come preliminare o definitivo. A quanto pare il ricorrente scivola sulla classica buccia di banana; la Cassazione respinge l'interpretazione fornita dalla parte non perché errata, ma solo per questioni procedurali.

Per il giudice di merito si tratta di un preliminare

Nel caso in esame i giudici di merito sono andati oltre le espressioni letterali contenute nel contratto e hanno ritenuto che la scrittura di cui si chiedeva l'adempimento costituiva solo un passaggio procedimentale in vista della successiva conclusione del vero e proprio preliminare. In altre parole, hanno qualificato il contratto come un "preliminare di preliminare" ossia un accordo in virtù del quale le parti si obbligano reciprocamente a concludere un successivo contratto.

Legittimo il preliminare di preliminare

La Cassazione conferma la legittimità del preliminare di preliminare che non può essere considerato nullo per difetto di causa, ove sia configurabile un interesse delle parti, meritevole di tutela, ad una formazione progressiva del contratto, fondata su una differenziazione dei contenuti negoziali, e sia identificabile la più ristretta area del regolamento di interessi coperta dal vincolo negoziale originato dal primo preliminare. La decisione segue il solco tracciato dalla Cassazione (Sez. VI) con l'ordinanza del 20 marzo 2019, n. 7868. Nel caso in esame le parti, a prescindere dal contenuto letterale del contratto (che parlava di vendita dell'immobile) e dall'avvenuta consegna del bene, avevano posto in essere una serie di contratti manifestando come il loro intento non fosse quello di trasferire immediatamente la proprietà del bene, bensì di obbligarsi a farlo.

Prescritto il preliminare, il bene va restituito

Stabilito che il contratto di cui si chiede l'esecuzione non è un contratto definitivo capace di trasferire la proprietà dell'immobile e che il contratto preliminare ha perso ormai efficacia per il decorso del termine decennale, occorre stabilire quali siano le conseguenze. E' evidente che la prescrizione del contratto preliminare trascina il diritto al trasferimento della proprietà dell'immobile con conseguente obbligo di riconsegnare il bene al legittimo proprietario.

Secondo la Corte d'appello il detentore dell'immobile, oltre a restituire l'immobile, avrebbe dovuto versare al proprietario una indennità per illegittima detenzione del bene. Indennità determinata dalla Corte in relazione al periodo intercorrente tra l'atto di citazione e la riconsegna dell'immobile. Si potrebbe argomentare, in proposito, che l'indennità avrebbe dovuto essere corrisposta per il diverso e più lungo periodo intercorrente tra la scadenza del primo preliminare (del 1983, verificatasi nel 1993) e la data di riconsegna.

L'indennità non è dovuta

La Cassazione sconfessa la Corte d'appello: l'indennità non è dovuta. Nella promessa di vendita, quando si conviene che la consegna avvenga prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi del possesso (che viene trasferito solo con il trasferimento della proprietà del bene), bensì si verifica un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori (Cass., Sez. Unite, sent. n. 7930/2008). Pertanto, in caso di sopravvenuta inefficacia del contratto preliminare di compravendita, a seguito della prescrizione del diritto alla stipulazione del contratto definitivo, ciò comporta, per il promesso acquirente che abbia ottenuto dal promesso venditore la consegna e la detenzione anticipate della cosa, l'obbligo di restituzione e non un'obbligazione risarcitoria per il mancato godimento del bene.

(Donato Palombella, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 13 luglio 2020)

■ Corte di Cassazione – Ordinanza 25 giugno 2020, n. 12580

Il condomino non risponde direttamente di debiti contratti prima dell'acquisto

Una società, a garanzia del pagamento del canone di locazione per il periodo aprile/maggio

Non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, chi non era condomino al momento in cui sia sorto l'obbligo di partecipazione alle spese. Il principio è stato sancito dalla ordinanza della Cassazione 12580 depositata il 25 giugno 2020.

I fatti

La vicenda era relativa al ricorso di un condomino a cui era stato chiesto il pagamento, per la sua quota millesimale, di spese giudiziali sostenute dal condominio tra il 2002 ed il 2008. Il condomino si opponeva al precetto sottolineando di avere assunto la qualità di condomino solo nel 2013 e di non essere pertanto tenuto al versamento della somma.

In primo grado eccezione accolta, mentre in appello era stata respinta. La corte aveva richiamato il disposto dell'articolo 1104 Codice civile. In particolare la disposizione per cui «il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati» induceva - secondo la corte d'appello - a ritenere il cessionario obbligato verso i terzi in solido con il cedente anche nel caso in esame. A sostegno della propria tesi la Corte richiamava anche l'esigenza di carattere pratico di non poter caricare il terzo creditore dell'onere di accertare chi fossero i componenti della compagine condominiale al momento dell'insorgere dell'obbligazione

Il ricorso alla Suprema corte

Si rivolgeva allora alla Cassazione il condomino soccombente per un solo motivo: la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1139 Codice civile e dell'articolo 63 disposizioni attuative Codice civile in relazione all'articolo 360 Codice di procedura civile. Motivo ritenuto fondato dalla Corte secondo la quale il richiamo all'articolo 1104 era in contrasto con il tenore letterale della disposizione.

La differenza tra contributi e quota millesimale

L'articolo si riferisce a contributi dovuti e non versati, non alla quota millesimale del credito vantata dal terzo nei confronti della comunione. Ed è profonda la differenza perchè la quota millesimale discende dalla partecipazione alla comunione stessa, dalla quale il ricorrente era escluso al momento dell'insorgere dell'obbligazione.

A detta della Cassazione è anche da respingere il richiamo alla sentenza 24654/10 della stessa Suprema corte. Questa infatti distingue tra i tipi di spese (manutenzione ordinaria o interventi di innovazione) ai fini dell'individuazione del momento in cui nasce l'obbligazione condominiale. Nel primo caso questo coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale, nel secondo con la data di approvazione della delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi. Ma in entrambi i casi il soggetto su cui grava il debito è sempre e solo colui che partecipa al condominio al momento dell'insorgenza dell'obbligazione, qualunque esso sia.

(Annarita D'Ambrosio, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 26 giugno 2020)

Approfondimenti

RISOLUZIONE CONTRATTI

Risoluzione per mutuo consenso degli atti di trasferimento

Stefano Baruzzi, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 31 luglio 2020, n. 1095, pag. 1312-1318

L'articolo tratta un tema molto importante dal punto di vista pratico e assai dibattuto, al centro di una serie di recenti pronunce della giurisprudenza e dell'Agenzia delle entrate: l'inquadramento, in chiave civilistica e nei riflessi fiscali, che deve essere attribuito all'atto con il quale le parti decidono consensualmente di "sciogliere" un precedente trasferimento di immobile avvenuto per donazione o per compravendita o altro negozio traslativo quale, ad esempio, il conferimento e la permuta.

La possibilità per le parti di addivenire, a distanza di tempo (anche molti anni dopo), allo "scioglimento" consensuale (appunto, "per mutuo consenso" o, con altra espressione equivalente ancor più diffusa, "per mutuo dissenso") di un precedente atto avente effetti traslativi è pacificamente riconosciuta dalla dottrina, dalla giurisprudenza e dalla prassi dell'Agenzia delle entrate ("AdE") in forza di quanto previsto dagli artt. 1321 e 1372, comma 1, cod. civ.

Molto differenti sono però gli inquadramenti teorici che vengono dati a questa indiscussa possibilità di risoluzione consensuale e da ciò derivano svariate conseguenze sul piano pratico, tra le quali grandissima rilevanza assumono, come sempre, gli aspetti fiscali.

Dal punto di vista tributario, il trattamento da riservare all'atto di risoluzione per mutuo consenso è regolato dall'art. 28 del Testo Unico dell'imposta di registro (D.P.R. 131/1986 o "TUR").

Art. 1321 – Nozione

Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale.

Art. 1372, comma 1 – Efficacia del contratto

Il contratto ha forza di legge tra le parti. Non può essere sciolto che per mutuo consenso o per cause ammesse dalla legge.

In sostanza, dalla lettura dell'art. 28 si desume il principio secondo cui il legislatore fiscale "tollera" – e quindi tratta con "mano morbida" - un "ripensamento" delle parti alla duplice condizione che manchi un corrispettivo e che la possibile risoluzione sia stata già prevista nell'atto originario o mediante formalizzazione con intervento di un notaio entro i due giorni non lavorativi successivi.

Negli altri casi (previsione di un corrispettivo per il "ripensamento" o mancanza di un patto risolutivo espresso nei termini e con le forme già indicate) si ha invece l'assoggettamento ad

imposta di registro in misura proporzionale sia delle prestazioni che derivano dalla risoluzione del contratto che dell'eventuale corrispettivo previsto per la risoluzione.

I principali inquadramenti civilistici

Sono tre i principali filoni di pensiero formatisi su questa materia, riconducibili rispettivamente al:

-“*contrarius consensus*” (o “*negozio di annientamento*”), che configura l’atto di “*mutuo dissenso*” come un atto inverso a quello originario, finalizzato a “*porre nel nulla*”, sia per il futuro che per il passato, l’originario contratto, eliminandone gli effetti giuridici con efficacia retroattiva (“*ex tunc*”). Per questa corrente di pensiero il “*mutuo consenso*” genera un contratto “*risolutorio*” e il bene che ne è oggetto non subisce un vero e proprio nuovo trasferimento, quanto piuttosto una “*restituzione*”;

-“*contrarius actus*” (o “*contronegozio*”), che configura l’atto di “*mutuo dissenso*” quale atto contrario al precedente privo di efficacia retroattiva bensì “*ex nunc*”: questo in ragione del fatto che non sarebbe possibile annullare a posteriori gli effetti dell’originario atto, essendosi essi già prodotti, mentre è possibile “*sostituirli*” con altri attraverso una nuova (retro) cessione;

“*adempimento traslativo*”, quale teoria “*intermedia*” fra le due precedenti, secondo la quale con l’atto di mutuo dissenso verrebbe risolto con efficacia retroattiva (“*ex tunc*”) il contratto da sciogliere e, a seguire, si darebbe corso al trasferimento del bene.

Art. 28, D.P.R. 131/1986 – Risoluzione del contratto

1. La risoluzione del contratto è soggetta all'imposta in misura fissa se dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso ovvero stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata entro il secondo giorno non festivo successivo a quello in cui è stato concluso il contratto. Se è previsto un corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale prevista dall'art. 6 o quella prevista dall'art. 9 della parte prima della tariffa.1

2. In ogni altro caso l'imposta è dovuta per le prestazioni derivanti dalla risoluzione, considerando comunque, ai fini della determinazione dell'imposta proporzionale, l'eventuale corrispettivo della risoluzione come maggiorazione delle prestazioni stesse

Gli autori aderenti a ciascuna corrente di pensiero pongono naturalmente in evidenza i punti di forza e di debolezza che ognuna delle teorie sopra richiamate in qualche misura presenta.

Anche la giurisprudenza - della Suprema Corte di Cassazione, in ambito sia tributario che civilistico e delle Commissioni Tributarie - si è pronunciata più volte sul tema, ma in modo affatto univoco. Infatti, la S.C. in alcune pronunce si è espressa a favore della natura di atto risolutivo avente efficacia retroattiva (anche rispetto agli atti a effetti reali già eseguiti, come la donazione o la compravendita, cosa che da una parte della dottrina viene invece contestata), per esempio Cass., sent. n. 20445/11 e sent. n. 5745/2018.

In altre la S.C. ha sposato l’orientamento opposto, negando valenza retroattiva all’atto di mutuo dissenso quanto meno per i contratti a effetti reali, per esempio Cass., sent. 21312/2018, che richiama a sua volta Cass., sent. n. 5075/1998; sent. n. 791/2015 e sent. 4134/2015.

I documenti di prassi dell’Agenzia delle entrate

L’Agenzia delle entrate, da parte sua, facendo riferimento ad alcune pronunce della Suprema Corte ha espresso il proprio orientamento attraverso alcuni documenti, gli ultimi molto recenti, dai quali, come vedremo, sembrerebbe emergere un ripensamento circa il trattamento tributario che essa ritiene debba essere riservato alle donazioni rispetto a quanto affermato in passato.

Risoluzione di atti di donazione aventi ad oggetto diritti reali immobiliari

Nella ris. n. 20/E/2014 - emanata a seguito degli approfondimenti compiuti insieme al Consiglio Nazionale del Notariato - l'AdE, richiamando Cass., sent. n. 18844/2012 e sent. n. 20445/2011, ha preso chiaramente posizione per la tesi dell'atto risolutorio (e non "neotraslativo") dotato di effetti retroattivi, il che comporta che, in assenza di corrispettivi, l'atto di mutuo consenso sia soggetto a registrazione in termine fisso e sconti le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

La ris. n. 20/E/2014 conferma che dagli artt. 1321 e 1372 cod. civ. «si desume l'ammissibilità del negozio risolutorio convenzionale concluso dalle parti al fine di estinguere un precedente rapporto giuridico patrimoniale ed eliminarne gli effetti giuridici prodotti».

Inoltre, richiamando le predette sentenze della Cassazione, la ris. 20/E/2014 aderisce alla tesi secondo cui la risoluzione per mutuo consenso (nel caso deciso da Cass., sent. n. 20445/2011 si trattava di un contratto di compravendita immobiliare; nel caso della sent. n. 18444/2012 di una precedente permuta di titoli) «integra un contratto autonomo con il quale le stesse parti o i loro eredi ne estinguono uno precedente, liberandosi dal relativo vincolo e la sua peculiarità è di presupporre un contratto precedente fra le medesime parti e di produrre effetti estintivi delle posizioni giuridiche create da essi» esplicando un effetto ripristinatorio poiché «non é dato riscontrare impedimenti ad un accordo risolutorio con effetto retroattivo di un contratto ad efficacia reale».

Dunque, secondo il suddetto orientamento giurisprudenziale, per effetto della conclusione dell'atto risolutivo – atto autonomo, dotato di una autonoma causa, concluso con il fine di estinguere gli effetti del precedente atto, qualunque sia la causa di quest'ultimo - gli effetti prodotti dall'originario contratto sono eliminati, per volontà delle parti, ab origine, ossia con efficacia retroattiva.

Ai fini fiscali, l'Agenzia precisa che la risoluzione per mutuo consenso non costituisce presupposto per la restituzione delle imposte corrisposte in occasione del precedente atto di trasferimento che viene risolto per volontà delle parti e conferma quanto già chiarito con la ris. n. 329/2007 circa il trattamento impositivo da applicare al negozio risolutorio, ossia che le disposizioni previste dall'art. 28 del TUR trovano applicazione anche con riferimento agli atti di risoluzione per "mutuo consenso", senza previsione di corrispettivo, di atti di donazione.

L'AdE evidenzia che nel caso di risoluzione per mutuo consenso di un precedente atto di donazione di immobile, senza previsione di un corrispettivo, le parti si obbligano, in linea generale, alla sola restituzione del bene e conclude che "tenuto conto dell'effetto eliminativo che esplica l'atto di risoluzione per mutuo consenso, si ritiene che tale fattispecie non integra il presupposto per l'applicazione della disciplina prevista per i trasferimenti immobiliari dall'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al "TUR", e che la consegna dell'immobile all'originario proprietario non assume rilievo ai fini dell'imposta proporzionale di registro", dunque registrazione in termine fisso con applicazione in misura fissa (€ 200 ciascuna) sia dell'imposta di registro che delle imposte ipotecarie e catastali e ciò proprio per via del ribadito "effetto retroattivo prodotto dalla risoluzione convenzionale per mutuo consenso, che elimina ab origine gli effetti prodotti dal primo contratto (...) di donazione avente ad oggetto un diritto reale immobiliare".

Diversamente, nell'ipotesi in cui dalla risoluzione del contratto derivino prestazioni patrimoniali in capo alle parti o venga pattuito un corrispettivo per la risoluzione del precedente atto di donazione, troverà applicazione l'imposta proporzionale di registro (ex art. 28, comma 2, "TUR"), con applicazione della stessa alla "prestazione, derivante dalla risoluzione, maggiorata dell'eventuale corrispettivo, dovendosi considerare il corrispettivo pattuito come un'autonoma nuova obbligazione derivante dallo stesso atto di risoluzione" (circ. min. fin. n. 37/1986 di commento al "TUR").

Per quanto attiene, invece, agli effetti della risoluzione per mutuo consenso ai fini delle imposte dirette, in particolare in relazione ai redditi diversi di cui agli artt. 67 e 68 del Testo

Unico D.P.R. 917/1986 - "TUIR", la ris. 20/E/2014 coerentemente ribadisce che "la risoluzione di una donazione sia un negozio risolutorio e ripristinatorio, quindi con effetti retroattivi, vale a dire che il donante è ripristinato nella proprietà e nel possesso del bene donato con decorrenza dell'atto di donazione ex tunc" e che il periodo dei cinque anni oltre il quale per i fabbricati (e per i terreni non edificabili), in caso di cessione da parte dell'originario donante (rientrato in possesso del bene attraverso l'atto di risoluzione per mutuo consenso), la plusvalenza non è più soggetta a imposizione (art. 67, comma 1, lett. b) del "TUIR") deve essere determinato a partire dalla data di acquisto dell'immobile da parte dell'originario donante. (2)

Per quanto concerne la determinazione dell'eventuale plusvalenza, la risoluzione ricorda che essa (art. 68, comma 1, "TUIR") è data dalla differenza fra i corrispettivi percepiti nel periodo d'imposta ed il costo di acquisto sostenuto dall'originario donante.

La risposta a interpello n. 41/2019

Di recente, l'AdE ha diramato alcune risposte a interpello relative al tema in esame. Nella risposta n. 41 del 12 febbraio 2019 - con riferimento a una risoluzione di diritto di un atto di costituzione del diritto di usufrutto a termine su un immobile, ma con applicazione della conclusione allo scioglimento per mutuo consenso di tutti i contratti traslativi - l'AdE ha affermato la tesi del "nuovo" contratto di natura solutoria, soggetto a imposta di registro proporzionale ai sensi dell'art. 28, comma 2, del "TUR", e ciò a prescindere dalla circostanza che gli effetti siano o no retroattivi. Questa posizione è stata supportata con richiamo a due sentenze della Suprema Corte, la n. 3935/2014 (ove la Cassazione ritiene che la risoluzione per mutuo consenso produca effetti "ex tunc", ossia retroattivi) e la n. 4134/2015 (ove la S.C. afferma, al contrario, che la risoluzione per mutuo consenso produrrebbe effetti "ex nunc").

Più precisamente, la RI afferma che "il prevalente orientamento giurisprudenziale, sia di merito che di legittimità, avrebbe chiarito che lo scioglimento per mutuo consenso di un contratto a effetti traslativi (...) realizza un nuovo trasferimento di proprietà. Tanto è vero che, laddove si tratti di immobili, anche per il mutuo dissenso è richiesta la forma scritta ad substantiam, giustappunto perché, in base a simile fattispecie, viene operato un nuovo trasferimento del bene al precedente proprietario ("Le imposte di registro, ipotecaria e catastale, percepibili sul trasferimento connesso all'atto, non hanno per oggetto l'atto in sé, ma - al pari di qualsiasi altra ipotesi di trasferimento di proprietà, quale che sia la persona che la effettua e a qualsiasi titolo ciò avvenga (vendita, donazione, successione, conferimento in società, o decisione giudiziaria) - l'effetto che ne consegue" - cfr. Cass., Sez. V, sent. n. 3935/2014).

Con riferimento al caso di specie, l'AdE evidenzia che poiché il contratto sottoposto a registrazione è dichiaratamente un patto di mutuo dissenso a mezzo del quale viene retrocessa la proprietà e la disponibilità di un bene già oggetto di originario trasferimento, non resta che inquadrare detto negozio nel novero di quelli che il costante indirizzo interpretativo del Supremo Collegio (tra le molte, Cass., sent. n. 18859/2008; sent. n. 17503/2005; sent. n. 4906/1998 e sent. n. 7270/1997) ha qualificato come "nuovo contratto, di natura solutoria e liberatoria, con contenuto eguale e contrario a quello del contratto originario" e con efficacia "ex nunc", dunque privo di effetti retroattivi e da assoggettare a imposta di registro ai sensi dell'art. 28, comma 2, del "TUR", con applicazione del trattamento previsto per la cessione di diritti reali su beni immobili. (3)

Da rilevare che nel caso esaminato dalla risposta n. 40/2019, avendo a oggetto un fabbricato strumentale per natura, il regime di tassazione da applicare al trasferimento generato dal contratto di risoluzione del diritto di usufrutto a termine comporta comunque l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (tanto se l'atto di trasferimento è esente da iva o imponibile IVA, in virtù del principio di alternatività IVA/registo di cui all'art. 40 del TUR) mentre le imposte ipotecarie e catastali restano dovute nella misura proporzionale, rispettivamente, del 3% e dell'1%.

La risposta a interpello n. 439/2019

Nelle risposte a interpello n. 439 e n. 443 di fine ottobre 2019 l'AdE ha nuovamente trattato lo spinoso argomento della risoluzione per mutuo consenso.

La prima risposta esamina gli effetti della risoluzione consensuale con riferimento a un atto di compravendita di un'abitazione il cui prezzo non era stato ancora corrisposto.

In questo caso, l'AdE richiama le pronunce della S.C. n. 17503/2005 ma, soprattutto, due sentenze del 2018, precisamente Cass., sent. n. 5745 e sent. n. 24506 nelle quali si sottolinea che "la retrocessione della proprietà del bene oggetto del precedente atto di compravendita, quale prestazione patrimoniale del contratto di mutuo consenso, rientra nell'ambito applicativo del comma 2 del citato art. 28 e, pertanto, deve essere tassata autonomamente ai fini dell'imposta di registro con applicazione dell'aliquota in misura proporzionale prevista per i trasferimenti immobiliari dall'art. 1 della Tariffa, Parte Prima allegata al TUR".

Quanto precede a meno che la risoluzione non trovi fonte in una delle particolari ipotesi contemplate dal primo comma dell'art. 28 "TUR" - che legittimerebbero l'applicazione dell'imposta di registro fissa -, ossia "in clausole o condizioni contenute nel negozio da risolvere o in un patto autonomo stipulato entro il secondo giorno successivo alla sua conclusione ossia in fattispecie in cui il contratto viene meno per un originario difetto funzionale o per il concretizzarsi di una situazione di intrinseca instabilità oppure viene meno immediatamente dopo essere stato concluso; l'imposta si applica qui in misura fissa avendo il legislatore ritenuto eccessivo colpire la manifestazione di capacità contributiva espressa dal negozio risolutorio con una nuova imposta proporzionale in aggiunta a quella già applicata al contratto base" (Cass., sent. n. 24506/2018).

Ove ciò non accada, la citata sent. n. 24506/2018 conclude che «in termini generali, tuttavia, il mutuo dissenso è occasione del manifestarsi della stessa capacità contributiva espressa da un contratto a parti inverse (retrocontratto), talché (...) il mutuo dissenso deve essere assoggettato, ai sensi del comma 2 di questo articolo, all'imposta stabilita per il contratto base e dunque, trattandosi di mutuo dissenso relativo a vendita immobiliare, ad imposta con aliquota proporzionale; conclusione che, da un lato, non solleva dubbi di legittimità costituzionale rispetto all'art. 53 della Costituzione, posto che gli effetti del mutuo dissenso - pur se, sul piano civilistico, solo restitutori o ripristinatori e non propriamente traslativi -, sostanziandosi, sul piano della concreta realtà a cui guarda la norma tributaria, in un nuovo passaggio di ricchezza, attestano la capacità contributiva delle parti (...).».

La risposte a interpello n. 443 /2019

Merita di essere evidenziato che la risposta n. 439/18 conclude precisando che "per la fattispecie in esame non trovano applicazione le conclusioni contenute nella ris. n. 20/E del 14 febbraio 2014, n. 20/E relativa ad una diversa fattispecie". Dunque, da quest'ultima affermazione sembrerebbe che l'AdE teorizzi un trattamento differente a seconda che l'atto di risoluzione per mutuo consenso sia funzionale allo "scioglimento" di una precedente donazione oppure di un precedente atto di trasferimento a titolo oneroso. Impresione che non viene però confermata dalla RI n. 443 del 29 ottobre 2019 nella quale vengono esaminati i delicati riflessi costituiti dalla possibile perdita dei benefici "prima casa" conseguenti alla risoluzione consensuale di una precedente donazione. Il caso specifico riguarda un contribuente che il 7 ottobre 2005 ha donato ai genitori un'abitazione acquistata nel 1998 con le agevolazioni "prima casa". Lo stesso contribuente in data 13 gennaio 2006 ha poi acquistato un altro immobile fruendo ancora delle agevolazioni "prima casa". Stante l'intenzione di risolvere per mutuo consenso l'atto di donazione del 7 ottobre 2005, il contribuente chiede se detto atto determini la decadenza dalle agevolazioni "prima casa" fruite per l'atto del 13 gennaio 2006. Ciò in quanto l'eventuale efficacia retroattiva della risoluzione comporta che alla data del 13 gennaio 2006 il contribuente si verrebbe ("ora per allora") a (ri)trovare già proprietario di un immobile acquistato con le medesime agevolazioni, con potenziale effetto preclusivo (e, quindi, ex post decadenziale) dei benefici fruiti per l'acquisto del 2006.

L'AdE però ribadisce (richiamando i già citati contenuti di Cass., Sez. V, sent. n. 3935/2014) che lo scioglimento per mutuo consenso di un contratto a effetti traslativi realizza un nuovo trasferimento di proprietà e che "le imposte di registro, ipotecaria e catastale sul trasferimento connesso all'atto non hanno per oggetto l'atto in sé, ma - al pari di qualsiasi altra ipotesi di trasferimento di proprietà, quale che sia la persona che la effettua e a qualsiasi titolo ciò

avvenga (vendita, donazione, successione, conferimento in società, o decisione giudiziaria) - l'effetto che ne consegue" e conclude che "Per le suesposte considerazioni, poiché la pattuizione con la quale si verifica la retrocessione del bene donato nuovamente in capo all'originario donante configura un nuovo contratto di donazione, si ritiene che nel caso in esame l'eventuale risoluzione per mutuo consenso dell'atto di donazione posto in essere dall'istante in data 7 ottobre 2005 non comporta la perdita dell'agevolazione prima casa fruita per l'acquisto dell'immobile in data 13 gennaio 2006". (4)

Considerazioni conclusive

Il dibattito in atto sembrerebbe segnare, al momento, il prevalere della tesi – in ambito giurisprudenziale ma anche nella prassi agenziale – che vede nell'atto di risoluzione per mutuo consenso un trasferimento "nuovo" e con effetti "ex nunc". Sul piano fiscale, e a prescindere dagli esiti del dibattito civilistico, con applicazione dell'imposizione di registro in funzione degli effetti ora prodotti dalla risoluzione secondo il dualismo previsto, ai fini fiscali, dall'art. 28 del "TUR".

La questione non sembra però essere ancora chiusa ed è molto probabile che a quelle sin qui esaminate facciano seguito altre pronunce della giurisprudenza e della stessa AdE.

In particolare, da parte di quest'ultima, sembra necessario venga data "sistemazione" alle conclusioni in tema di donazioni, fra loro all'apparenza contraddittorie, che emergono dalla ris. n. 20/E/2014 e dalla recentissima risposta a interpello n. 443/2019, la prima esplicitamente imperniata sulla tesi della retroattività e dall'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, laddove invece la seconda fa chiaramente leva sulla natura di "nuovo trasferimento di ricchezza", quanto meno ai fini fiscali, a prescindere dagli esiti del dibattito civilistico in ordine agli effetti "ex nunc" o "ex tunc" prodotti dalla risoluzione per mutuo consenso. Tesi questa che da un lato salva e "consolida" – in maniera a nostro avviso condivisibile – i benefici fiscali fruiti in passato, ma dall'altro comporta l'assoggettamento del trasferimento in questione all'applicazione dei tributi proporzionali.

(1) Ricordiamo che le aliquote degli articoli 6 e 9 sono pari allo 0,5 e al 3 per cento, rispettivamente per gli atti di "cessione crediti" e per quelli "diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale". Sul punto la circ. Min. fin. n. 37/1986 differenzia l'applicazione delle due aliquote a seconda che l'atto abbia ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale (3%) ovvero che si sia in presenza di quietanza.

(2) Ricordiamo a questo riguardo che in base all'art. 67, comma 1, lett. b), del "TUR" sono soggette a imposta «le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante».

(3) Conclusione espressamente estesa dalla RI n. 40/1019 al caso della risoluzione del contratto di vendita con riserva della proprietà in conseguenza del mancato pagamento del prezzo: «d'altronde, giudicando in un caso del tutto simile a quello in esame, codesta S.C. ha ritenuto che il contratto, con il quale le parti sciogliono una vendita con riserva di proprietà in conseguenza del mancato pagamento del prezzo, non costituisce per la legge di registro un negozio ricognitivo di un effetto già verificatosi in conseguenza di detto inadempimento, ma produce esso stesso l'effetto di risolvere il precedente contratto, (...). Pertanto nel caso di risoluzione di un contratto di vendita con riserva di proprietà, il contratto con il quale viene convenuta la risoluzione di detta vendita, comportando la retrocessione del bene oggetto del contratto risolto (cosa che per la legge di registro si verifica anche nella ipotesi di vendita con

riserva di proprietà, dato che tale normativa considera detta vendita immediatamente produttiva dell'effetto traslativo), deve essere assoggettato alla imposta proporzionale di registro da applicarsi con la aliquota prevista per i trasferimenti immobiliari».

(4) Sullo stesso tema si è espressa di recente con una pronuncia molto interessante anche la CTP di Reggio Emilia (sent. n. 204/2/2019 del 24 settembre 2019, presidente e relatore Marco Montanari) giungendo a identiche conclusioni anche se con un ragionamento in parte diverso, che fa perno sulla circostanza che le parti non avevano espresso alcuna volontà, nell'atto di risoluzione consensuale di una precedente donazione immobiliare, di voler dare valenza retroattiva cosicché se ne doveva concludere che gli effetti nello specifico caso si producano fisiologicamente "ex nunc", stante anche l'assenza di una norma di legge analoga a quella prevista per la diversa fattispecie della risoluzione per inadempimento di cui all'art. 1458, comma 1, cod. civ., ai sensi della quale «1. La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite. 2. La risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione».

La tutela del decoro architettonico nelle previsioni del regolamento condominiale

Davide Longhi, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 14 luglio 2020

Il presente contributo prende spunto dalla recente ordinanza della Cassazione 9957 del 27 maggio 2020 (conforme a Cassazione 28435/2019) che ha risolto il problema dell'alterazione del decoro architettonico alla luce della corretta interpretazione delle norme contenute nel regolamento di condomino.

L'aspetto estetico ed il decoro del condominio non hanno una definizione normativa pertanto, come sovente accade, ci ha pensato la giurisprudenza a svilupparne una descrizione precisa e puntuale.

L'ordinanza in commento offre l'occasione per due brevi riflessioni: la prima sull'interpretazione del regolamento contrattuale; la seconda in ordine alla nozione di decoro architettonico.

Il caso giudiziale

Il fatto posto al vaglio del giudice ha per oggetto l'analisi di una norma contenuta nel regolamento di condomino che vieta le opere riguardanti le parti comuni. L'articolo 1120 ultimo comma Codice civile se confrontato con la norma del regolamento contiene un divieto meno rigido, richiedendo l'ulteriore requisito dell'alterazione al decoro architettonico; «...sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico...».

La Corte però afferma che la norma del regolamento di condominio non preveda nulla di diverso rispetto alla norma sopra citata contenuta nel regolamento di condominio.

Definizioni

L'aspetto architettonico è la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio a cui fa riferimento l'articolo 1127 comma 3 Codice civile (in tema di sopra elevazioni) e sottende il riferimento allo stile del fabbricato, alla fisionomia ed alle linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore (Cassazione 22156/18), mentre il decoro architettonico, è una qualità positiva dell'edificio, derivante dal complesso delle caratteristiche architettoniche, principali e secondarie e non correlato alla sola estetica del fabbricato, ma anche alle condizioni di singoli elementi o di singole parti dello stesso.

Si è dibattuto a lungo in dottrina e giurisprudenza se le diverse locuzioni si equivalessero o meno. Il decoro architettonico non è una qualità eventuale del bene ma un valore immanente all'esistenza stessa dell'edificio, peraltro, non assoluto, ma misurato in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato, il quale ha una propria ed unica dignità estetica. Esso, infatti, non è cedibile, non a causa della sua immaterialità, bensì perché è intimamente unito alla struttura stessa del fabbricato.

Il regolamento di tipo contrattuale può dare una definizione del decoro architettonico più rigorosa e stringente rispetto a quella contemplata dall'articolo 1120 Codice civile o posta alla base dell'articolo 1102 Codice civile. Come precisato dall'ordinanza in esame il regolamento di natura negoziale può imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio e/o richiedere per le modifiche delle facciate il benestare scritto del progettista del fabbricato o di altro tecnico da nominare (Cassazione 4509/1997; Cassazione 8883/2005; Cassazione 1748/2013; Cassazione 30528/2017).

La norma contenuta nel regolamento di condominio

L'articolo 1138 comma 1 Codice civile dispone che il regolamento condominiale può contenere norme per la tutela del decoro dell'edificio, da intendersi in generale ed in senso ampio e cioè non limitato solo all'aspetto "architettonico" o all' "estetica" del fabbricato, ma ricomprendente anche tutte quelle attività che possono deprezzarne il valore.

Il tema è costituito dalla portata che bisogna attribuire, in sede interpretativa (e, quindi, applicativa), alla clausola "drastica/restrittiva" che pone il divieto di modificare le parti comuni. A seconda della disciplina e dei limiti che si intendono porre, le norme del regolamento possono avere natura regolamentare (disciplinando e regolamentando l'uso del bene comune, senza incidere sui diritti individuali di ciascun condomino sulla rispettiva proprietà esclusiva o sui beni comuni) e/o natura contrattuale.

Nel primo caso, esse potranno essere inserite in un regolamento approvato dall'assemblea mediante delibera assunta con la maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 Codice civile. Nel secondo caso, invece, sarà necessario, ai fini della loro validità ed efficacia, che siano inserite in un regolamento contrattuale, accettato cioè da tutti i partecipanti alla compagine condominiale e/o comunque opponibile agli stessi; occorrerà quindi un vero e proprio accordo negoziale.

Il divieto di modifica della cosa comune

Le norme che comprimono il diritto di ciascun condomino sulla cosa comune e/o sulla sua proprietà esclusiva sino a vietare qualsiasi modifica dell'architettura generale dell'edificio, prefiggendosi la conservazione del suo originario aspetto, nonché quelle che impongono il preventivo consenso dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera che modifichi il decoro dell'edificio, prevedendo in difetto l'obbligo di ripristino dello stato di fatto (Cassazione 4509/97), sono un'esplorazione dell'autonomia privata e della facoltà di stipulare convenzioni che limitino nell'interesse comune i diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto di proprietà.

Le stesse pertanto hanno natura contrattuale e possono derogare all'articolo 1102 Codice civile. L'assemblea, nell'esercizio dei suoi poteri di gestione, può ratificare o convalidare a posteriori le attività attuate dall'amministratore o dai singoli condomini in difetto della necessaria preventiva autorizzazione. Non rientrano nel potere dell'assemblea condominiale deliberare e/o autorizzare opere lesive del decoro del fabbricato, né un simile potere può essere attribuito all'assemblea dal regolamento (Cassazione 175/1986).

Pertanto da una parte si può derogare all'art. 1102 tramite un regolamento contrattuale mediante una clausola che pone il divieto di apportare modifiche alle parti comuni, dall'altra parte non è possibile derogare, neanche contrattualmente, alle disposizioni richiamate dall'articolo 1138 comma 4 Codice civile con la conseguenza che l'eventuale clausola del regolamento che disponga in tal senso sarà nulla (Cassazione 11268/1998).

La clausola che pone il divieto di apportate modifiche alle parti comuni deve essere interpretata secondo le regole dettate in materia di contratti sulla base dei criteri ermeneutici soggettivi derivanti dagli articoli 1362-1365 Codice civile (comune intenzione dei contraenti senza limitarsi al solo significato letterale) e criteri ermeneutici oggettivi ex articoli 1366-1370 Codice civile (interpretazione sul significato più idoneo circa la natura, l'oggetto, la funzione economica e sociale del contratto) (Cassazione 19229/2014).

Occorre ricordare come la Suprema corte (Cassazione 21307/16 - Cassazione 4125/2011) abbia affermato l'inammissibilità di un'interpretazione cosiddetta estensiva del divieto ovvero: «...Le clausole ... non sono suscettibili di interpretazione estensiva...». Inoltre, viene affermato il principio di incontrovertibilità delle disposizioni di divieto (già Cassazione 95647/97).

La valutazione giudiziale della lesione del decoro

L'elaborazione della giurisprudenza di legittimità spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, nella specie alle parti comuni, in violazione del divieto previsto dal regolamento

di condominio, connotano come opere abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condomino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune.

Il giudice deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile di un'apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo se abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenervisi insito.

L'innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non è solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio (Cassazione 17102/18). L'alterazione di tale decoro è integrata, quindi, da qualunque intervento che alteri in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria specifica identità (Cassazione 1076/05 e Cassazione 14455/09).

Si segnala che «...l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere...» (Cassazione 1286/2010). Quindi non è sufficiente dire che una modificazione è peggiorativa dell'estetica, ma bisogna anche provare che tale peggioramento è appariscente ed economicamente apprezzabile.

Prova da una parte e motivazione dell'altra

Insomma, al giudice non è sufficiente affermare che la modifica ha comportato un'alterazione, ma deve spiegare anche perché quella debba essere considerata tale. Come ha detto più volte la Cassazione «...il giudice trovandosi a valutare se sussista lesione del decoro architettonico di un fabbricato condominiale, a causa di un intervento operato dal singolo condomino sulla struttura, deve tenere anche conto delle condizioni nelle quali versava l'edificio prima del contestato intervento, potendo anche giungersi a ritenere che l'ulteriore innovazione non abbia procurato un incremento lesivo, ove lo stabile fosse stato decisamente menomato dai precedenti lavori » (Cassazione 11177/2017). La tutela del decoro architettonico (articoli 1120 - 1122 - 1122-bis Codice civile) assume rilevanza sia per la facciata esterna che per gli elementi interni del fabbricato dotati di autonomo valore estetico e di pregio dell'immobile.

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ SE È AGIBILE OK ALLA DETRAZIONE PER L'IMMOBILE ALL'ASTA

D. Sono interessato all'acquisto all'asta di un immobile. Da perizia, risulta essere da completare, in quanto mancano pavimenti, battiscopa e impianti. Nella perizia è indicata anche una somma da pagare come sanatoria per tutte le irregolarità presenti. Tuttavia, lo stesso immobile, per un'anomalia ha già l'agibilità.

Nel caso dovessi aggiudicarmi l'asta ed effettuassi i lavori di ristrutturazione, l'esistenza di un certificato di agibilità mi consentirebbe di fruire della relativa detrazione?

R. La risposta è positiva. Il lettore potrà infatti fruire della detrazione del 50% delle spese di ristrutturazione ex articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986), con un tetto di spesa massima di 96mila euro, qualora l'unità immobiliare sia agibile e accatastata e siano stati sanati eventuali abusi edilizi (si veda Cassazione, sentenza 30168/2017), circostanze che appunto risultano presenti nel caso descritto dal quesito.

(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 20 luglio 2020)

■ UN NUOVO BONUS MOBILI GRAZIE AL CAMBIO DELLA CALDAIA

D. Nel 2014 accedo alla detrazione per ristrutturazioni edilizie al 50 per cento, esauendo nel 2016 i 10mila euro a disposizione per il bonus mobili. Nello stesso 2016 sostituisco la vecchia caldaia con un modello a condensazione e compro anche due divani. Nella dichiarazione 730/2017 il Caf mi contesta l'accesso al nuovo bonus mobili, poiché, secondo loro, il cambio della caldaia non è opera di ristrutturazione e quindi non posso beneficiare nuovamente del bonus mobili.

Qual è il parere dell'esperto?

R. La sostituzione della caldaia in un edificio residenziale con la detrazione del 50% rende applicabile anche il bonus mobili (detrazione del 50 per cento, fino a 10mila euro, delle spese sostenute per l'arredamento), trattandosi di intervento (oltre che di risparmio energetico, che di per sé non consentirebbe l'accesso al bonus mobili) anche di manutenzione straordinaria (circolare 29/E/2013). Quest'ultima consente non solo la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie, ma anche l'applicazione del bonus mobili (circolari 7/E/2018 e 13/E/2019).

Tra l'altro, le circolari citate ribadiscono pure la ripetibilità del bonus mobili, con autonomo limite di 10mila euro, a fronte di un nuovo intervento anche sulla stessa unità immobiliare, purché si tratti di intervento abilitato da un nuovo provvedimento urbanistico, se previsto. Nell'ipotesi in cui non sia necessaria la Cila (comunicazione inizio lavori asseverata), è

sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non necessità del provvedimento urbanistico, sulla base del regolamento edilizio comunale. Tale dichiarazione non dev'essere inviata all'amministrazione finanziaria, ma conservata dal contribuente ed esibita a richiesta degli uffici.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 20 luglio 2020)

■ SE LE OPERE VENGONO ESEGUITE LO SCONTO VALE ANCHE PER L'APE

D. Vorrei sapere se il costo per il professionista che deve rilasciare l'attestazione di prestazione energetica prima e dopo i lavori, prevista dal superbonus del 110 per cento (cappotto termico e interventi secondari collegati), è ammesso tra le spese per le quali sono previsti i benefici (sconto in fattura o la cessione del credito).

R. La risposta è affermativa. Per accedere alla detrazione del 110 per cento (articoli 119 e 121, del DI 34/2020, decreto Rilancio), gli interventi di risparmio energetico devono rispettare i requisiti minimi sulle prestazioni energetiche degli edifici assicurando, nel loro complesso, il miglioramento di almeno due classi energetiche o il conseguimento della classe energetica più alta possibile, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (Ape) ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma di dichiarazione asseverata. A tal fine, tutte le spese di diagnosi pre e post intervento fruiscono del beneficio fiscale, sempre che poi gli interventi siano effettivamente eseguiti.

Lo stesso articolo 119, comma 15, del DI 34/2020, prevede che rientrano tra le spese detraibili per gli interventi quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni (come l'Ape), delle asseverazioni e del visto di conformità.

(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 13 luglio 2020)

■ ACQUISTO MOBILI, AGEVOLAZIONE FINO AL 31 DICEMBRE 2020

D. Sono proprietaria di un appartamento con classe A2, che devo ristrutturare. Ho inviato la Cila (comunicazione inizio lavori asseverata) ad aprile 2020 e beneficerò della detrazione fiscale per recupero patrimonio edilizio e anche per risparmio energetico, cambiando caldaia e infissi. Penso di terminare i lavori in ottobre.

Ai fini del bonus mobili, entro quale data devo fare emettere le fatture? E posso comprare i mobili anche dopo la chiusura della Cila?

R. I mobili possono essere acquistati anche dopo la chiusura della Cila, ma entro il 31 dicembre 2020, termine ultimo per l'applicazione del bonus attualmente previsto dalla legge (salvo proroghe che potrebbero intervenire nella prossima legge di Bilancio).

L'articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020, prevede la proroga al 31 dicembre 2020 della detrazione Irpef per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici di classe energetica elevata, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, che si applica ancora, per un importo massimo di spesa di 10mila euro, nella misura del 50% delle spese sostenute. La proroga dell'agevolazione viene riconosciuta ai soggetti che sull'abitazione da arredare hanno avviato interventi, agevolati con il “bonus edilizia”, a decorrere dal 1° gennaio 2019, escludendo quelli iniziati antecedentemente.

Nel caso del quesito, poiché i lavori sono iniziati nel 2020, il bonus mobili si applica per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2020.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 13 luglio 2020)

Condominio

■ APPALTO PULIZIA DELLE SCALE: COME INTERRUOMPERE IL SERVIZIO

D. In un condominio il servizio di pulizia delle scale veniva effettuato regolarmente da un'impresa. Inaspettatamente – senza che, a causa delle misure restrittive, fosse possibile convocare l'assemblea – tutti i condòmini, all'infuori di uno che non è stato consultato, hanno inviato una lettera all'amministratore invitandolo a interrompere immediatamente il contratto perché il servizio non veniva eseguito bene, e informandolo che la pulizia sarebbe stata effettuata a turno dagli stessi condòmini.

Si doveva attendere la convocazione dell'assemblea per prendere la decisione? La richiesta non doveva essere firmata da tutti?

R. Il servizio di pulizia delle scale è garantito al condominio in virtù di un contratto di appalto di servizio, approvato previa delibera assembleare. Questi contratti, per quanto possano essere di lunga durata, ossia pluriennali, sono rescindibili in qualunque momento, salva la richiesta di danni per mancato guadagno da parte dell'appaltatore/prestatore d'opera. La competenza a provvedere rimane, in ogni caso, sempre rimessa all'assemblea dei condòmini, a norma delle previsioni di cui all'articolo 1135 del Codice civile o secondo le disposizioni contenute nel regolamento condominiale.

Viceversa, si ritiene che l'amministratore non possa interrompere il rapporto contrattuale con l'impresa appaltatrice sulla base di un "ordine di servizio" interno, neanche sottoscritto da parte di tutti i condòmini. L'amministratore potrebbe costituire in mora l'impresa appaltatrice, evidenziando le lamentele ricevute dai condòmini, e, quindi, allertandola sulla possibile, futura interruzione del rapporto di lavoro, una volta che si riuscirà a costituire un'assemblea dei condòmini e gli stessi avranno modo di discutere e deliberare sull'argomento.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 13 luglio 2020)

■ SOLTANTO L'EDIFICIO INTERESSATO «VOTA» SULLA RISTRUTTURAZIONE

D. Un condominio è formato da due edifici autonomi aventi in comune viale di accesso, cancello, amministratore, locale sotterraneo per auto, con unico ingresso.

In vista dell'effettuazione, in un solo edificio, delle pratiche per il bonus 110 per cento, alla votazione devono partecipare tutti i condòmini dei due edifici oppure è sufficiente la maggioranza di quello interessato alla ristrutturazione?

Inoltre è possibile chiedere lo scioglimento di un edificio? E con quale maggioranza?

R. Il condominio parziale è disciplinato dall'articolo 1123, ultimo comma, del Codice civile, per il quale – qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato – le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Dunque – salvo esame del regolamento condominiale contrattuale (se esistente) – ove le opere beneficate, che fruiscono del bonus del 110%, interessino solo uno dei due palazzi, sarà sufficiente che in assemblea partecipino i proprietari dell'edificio su cui devono essere eseguiti i lavori. In questo senso si richiama la giurisprudenza secondo cui «la fattispecie del condominio parziale, che rinviene il fondamento normativo nell'articolo 1123, comma 3, del Codice civile, è automaticamente configurabile "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il

riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene; ne consegue che i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare» (Cassazione, 16 gennaio 2020, sentenza 791).

Lo scioglimento dell'edificio sembrerebbe fattibile, ma sul punto occorrerebbero approfondimenti, dato che i due edifici sono "autonomi" (ma residuano in comune alcune parti). Si veda, sul tema specifico, Tribunale di Roma, 11 gennaio 2019, sentenza 752. In ogni caso, quanto alla maggioranza, l'articolo 61, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al Codice civile prevede che «lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari (cioè delle "teste", nde) di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 13 luglio 2020)

Edilizia e Urbanistica

■ DEROGHE ALLE ALTEZZE INTERNE DEGLI EDIFICI STORICI

D. Sono proprietario di un appartamento A/4 in un edificio storico (del 1800) di Salerno. L'altezza interna è pari a 2,50 metri. Mi è stata negata l'agibilità da parte del Comune, in quanto l'altezza dev'essere almeno pari a 2,70 metri, così come prescrive l'articolo 1 del Dm 5 luglio 1975.

C'è qualche modo per sanare questa situazione?

R. In effetti il decreto ministeriale 5 luglio 1975, all'articolo 1, prevede che l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione sia di 2,70 metri, riducibili a 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

Nei Comuni montani poi, al di sopra dei 1.000 metri sul livello del mare, può essere consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali a 2,55 metri.

Le Regioni possono prevedere altezze inferiori, in particolare per quanto riguarda l'utilizzo a fini abitativi dei locali sottotetto, o comunque dell'ultimo piano non abitabile.

Tuttavia, trattandosi nel caso di specie di un edificio storico, si ritiene che non possa essere obiettivamente applicabile una disposizione normativa, come quella in esame, intervenuta successivamente alla realizzazione dell'edificio in questione.

Sarà quindi necessario verificare la sussistenza di normativa regionale ed eventualmente locale che regolamenti l'ipotesi in questione, in sostanza prevedendo – come ad esempio facevano le disposizioni contenute nell'articolo 43, ultimo comma, della legge 457/1978, ora superate però dal Dm del 1975 e dalle sue modifiche e integrazioni – una deroga per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

(Massimo Sanguini, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 6 luglio 2020)

Vendita e Locazione

■ SPESE DI LITE, LA CONDANNA «RISALE» ALLA DECISIONE DI AGIRE

D. Io e mia moglie, a marzo 2017, abbiamo acquistato un appartamento in un condominio che ha il riscaldamento centralizzato. Due mesi prima dell'atto di compravendita (cioè a gennaio 2017) il condominio chiamava in causa la società erogatrice del gas per errori di

fatturazione/contabilità, relativi agli anni precedenti, in materia di consumo di gas per il riscaldamento condominiale. Oggi la causa è terminata con la sentenza del tribunale che condanna il condominio a pagare le spese legali e i consumi di gas alla società per gli anni dal 2012 al 2016.

Come possiamo tutelarci – nei confronti del condominio o della precedente proprietaria del nostro appartamento – riguardo ai costi legali della sentenza e ai pagamenti di consumi condominiali di gas antecedenti alla data del nostro atto di compravendita?

È possibile fin da subito far giungere le richieste di pagamento direttamente alla precedente proprietaria dell'appartamento?

R. La condanna alle spese di lite di chi ha avviato un giudizio civile ed è risultato soccombente è riconducibile causalmente alla decisione, messa in atto, di agire in giudizio. Il fatto che le conseguenze pregiudizievoli della decisione diventino tangibili solo all'esito del giudizio non sposta in avanti nel tempo l'evento che ha determinato quelle conseguenze. L'obbligo di rifusione delle spese, dunque, dev'essere riferito all'annualità di gestione nel corso della quale la deliberazione di agire in giudizio è stata adottata. D'altra parte, ad analoghe conclusioni si è giunti in relazione all'annualità di riferimento dei compensi maturati dal legale incaricato della difesa del condominio (Cassazione sentenza 24654/2010).

Per quanto riguarda il capo della sentenza che contiene la condanna relativa ai consumi di gas per il riscaldamento, invece, la spesa dev'essere riferita all'epoca a cui quei consumi risalgono, in quanto è con il consumo che nasce l'obbligazione di pagare il corrispettivo.

Per legge l'acquirente di una unità immobiliare risponde solidalmente con l'alienante per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, salva la possibilità di chiedere all'alienante il rimborso di quanto anticipato per spese relative a obbligazioni sorte in epoca precedente all'acquisto (articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del Codice civile).

Ne consegue che l'amministratore potrà pretendere dal lettore la quota di contribuzione relativa alla condanna alla rifusione delle competenze legali, alla spesa relativa all'annualità in corso al momento dell'acquisto (cioè al 2017), e la parte dei consumi di gas riferibili all'annualità precedente, cioè al 2016 (sempre che l'annualità di gestione, come generalmente accade, inizi il 1° gennaio e termini il 31 dicembre).

Il lettore, ove costretto a pagare, potrà chiedere il rimborso integrale al precedente condomino.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 20 luglio 2020)

■ ATENEO CHIUSO, LO STUDENTE PUÒ LASCIARE LA CASA PRIMA

D. Mio figlio è uno studente fuori sede e dalla fine di febbraio, causa emergenza sanitaria, non ha più fruito della stanza presa in affitto. Abbiamo tentato di trovare un accordo con il proprietario per rinegoziare il canone, ma non ci siamo riusciti.

Visto che a oggi non si hanno date davvero certe sulla riapertura delle università vorremmo recedere dal contratto, che ha validità fino al 30 settembre e per il quale c'è un accordo di preavviso di un mese. Possiamo farlo invocando come grave motivo l'epidemia da Covid-19?

R. Tenuto conto dell'incertezza della data di ripresa delle attività didattiche nelle sedi universitarie e nelle istituzioni di alta formazione artistica musicale e coreutica, come i conservatori, si ritiene che il figlio del lettore possa recedere dal contratto per "gravi motivi". Infatti, l'emergenza epidemiologica gli ha impedito di fruire dell'alloggio affittato negli ultimi

mesi utili prima della scadenza del 30 settembre e rende “oltremodo gravosa” la prosecuzione del rapporto, non essendo previste lezioni in sede.

L'inquilino, ove eserciti il recesso per gravi motivi:

a) è tenuto a dare il preavviso di tre mesi previsto dal contratto tipo allegato C al Dm 16 gennaio 2017, o un preavviso più breve se ciò è previsto contrattualmente (nel caso descritto dovrebbe essere di un solo mese);

b) durante il periodo di preavviso

può utilizzare l'immobile;

c) cessato il periodo di preavviso, deve riconsegnare l'alloggio al locatore, non potendo pretendere di utilizzarlo (fosse anche per pochi giorni).

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 13 luglio 2020)

■ CANONI, DALL'EMERGENZA NIENTE RIDUZIONE AUTOMATICA

D. Ho concesso in locazione una porzione di una unità immobiliare a una studentessa, con contratto ex articolo 5, comma 2, della legge 431/1998 – secondo gli accordi territoriali depositati il 24 agosto 2018, del Comune di Catania – e con cedolare secca. La scadenza del contratto è il 30 settembre 2020. In base alle nuove disposizioni legislative adottate a seguito del coronavirus, la conduttrice ha diritto a una riduzione del canone, e in quale misura?

R. Il lettore fa riferimento a un contratto per studenti universitari disciplinato dall'articolo 5, comma 2, della legge 431/1998 e dall'articolo 3 del Dm 16 gennaio 2017, n. 110175, recepito dall'accordo locale sottoscritto il 3 agosto 2018 tra le associazioni di proprietari e i sindacati degli inquilini, depositato al Comune di Catania.

In ogni caso, l'emergenza epidemiologica non dovrebbe incidere sull'equilibrio del contratto, con la conseguenza che non è dovuta alcuna riduzione dell'affitto (almeno per i mesi di emergenza trascorsi finora, e auspicando che l'emergenza stessa stia per esaurirsi). Tanto più se l'inquilina stesse continuando a utilizzare l'immobile.

Resta il fatto che – a prescindere dall'utilizzo o meno dei locali – l'inquilina potrebbe esercitare il diritto di disdetta per la scadenza del 30 settembre 2020 (se si tratta di prima scadenza e se non è interessata alla prosecuzione del rapporto) o il recesso per gravi motivi di cui al patto 9 del contratto tipo allegato C al citato Dm 16 gennaio 2017, per il quale «il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore precedente per i pregressi periodi di conduzione».

In caso di intesa tra le parti (locatore e conduttore) si potrebbe ipotizzare anche una riduzione consensuale dell'affitto, eventualmente con l'opportuno intervento delle associazioni di categoria, tenuto conto che l'articolo 3, ultimo comma, del Dm 16 gennaio 2017, ancorché relativamente alla stipula di contratti per studenti universitari, prevede che «le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali».

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 13 luglio 2020)