

---

# FIAIP<sup>®</sup> NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP  
in collaborazione con GRUPPO<sup>24</sup>ORE

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



Settembre 2020 – Chiuso in redazione il 23 settembre 2020

	Pagina
<b>NEWS</b>	
<b>Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione</b>	4
<b>RASSEGNA DI NORMATIVA</b>	
<b>Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione</b>	25
<b>RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA</b>	
<b>Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione</b>	26
<b>APPROFONDIMENTI</b>	
<b>AGEVOLAZIONI</b>	
<b>TUTTO PRONTO PER IL SUPERBONUS AL 110%</b>	
<i>Via libera agli interventi del vecchio ecobonus sugli alloggi, con aliquota maggiorata al 110%, se le relative spese sono pagate tra la data di inizio e di fine degli interventi trainanti eseguiti in condominio. La rateazione della detrazione è di cinque anni anche per gli interventi trainati. Restano, però, fuori dal superbonus le palazzine di proprietà di un solo soggetto. Dopo la conversione in legge 77/2020 del "decreto Rilancio" (D.L. 34/2020) sono stati emessi il "decreto Asseverazioni" e il decreto Requisiti" del MISE, la circolare illustrativa delle Entrate n. 24/E/2020 e anche il provvedimento direttoriale 283847/2020, recante le disposizioni per l'esercizio dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione del 110%.</i>	
Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 30 settembre 2020, n. 1098, pag. 1538-1548	36
<b>L'ESPERTO RISPONDE</b>	
<b>Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione</b>	44



**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

### ■ Affitti per studenti, il 43% dei proprietari pronto allo sconto

Negli anni passati, la corsa all'affitto degli studenti fuori sede metteva il turbo alle locazioni immobiliari già dal mese di luglio. Oggi, invece, in vista del primo anno accademico dell'era Covid, questo segmento resta alla finestra, con canoni per ora fermi o solo leggermente in ribasso, ma in cui già si manifesta un'abbondanza di offerta rispetto alla domanda. Le grandi città, sede di atenei prestigiosi, almeno per il 2021 cattureranno meno ragazzi.

Secondo un recente sondaggio del portale Skuola.net, circa il 20% dei fuori sede, tornati nei paesi di origine durante il lockdown, non faranno più ritorno in città. E questo per un mix di fattori che riguardano sia l'aspetto della locazione sia quello didattico. In primo luogo, le lezioni online prendono sempre più piede e permettono di seguire in tutto o in parte i corsi dal proprio domicilio. Un dato emblematico. Alla Bocconi di Milano, su circa 5mila matricole in ingresso quest'anno, il 90% ha scelto di seguire i corsi in modalità "blended", ossia metà in presenza e metà da casa. Ragazzi che, molto probabilmente, non avranno bisogno di pagare per intero l'affitto di una stanza, preferendo formule più flessibili. Oppure, molti fuori sede provenienti dal Sud possono avere accolto le agevolazioni offerte da Atenei e Regioni, come la Sicilia, che già da mesi ha annunciato misure di sostegno economico per i fuori sede "di ritorno" che scelgono di iscriversi presso le sedi locali, come Catania e Palermo.

Durante l'estate, sono fioccate diverse disdette dei contratti in essere. Risultato di oggi: da Milano a Roma, da Firenze a Bologna ci sono molte più case e stanze in affitto rispetto alle richieste. A fine agosto, (...) (s)i registrava addirittura un'impennata delle offerte del 290% a Milano, del 270% a Bologna o del 180% a Padova, rispetto allo stesso periodo del 2019.

Un altro aspetto con cui leggere il fenomeno proviene dalla rete (...). Tra l'ultima settimana di agosto e la prima di settembre, il 61% delle agenzie mostrava una lieve crescita della domanda, ma sempre in tono minore rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Un trend che si riflette sull'atteggiamento dei proprietari. Ancora (...) registra un 43% dei proprietari già disposto a ridurre la richiesta del canone, pur di salvare la locazione, specialmente nelle città universitarie medie come Pavia, Pisa, Siena e Trieste, mentre i proprietari dei capoluoghi maggiori restano probabilmente in attesa di vedere l'evoluzione delle iscrizioni. Specialmente a Roma, Milano e Napoli, per ora i canoni tengono i livelli abituali.

«Anche le nostre agenzie registrano richieste distanti dai livelli degli anni scorsi, per ora concentrate tra gli studenti obbligati alla presenza, i cui corsi di studio prevedono attività di laboratorio. Ci sono anche meno acquisti di immobili da parte dei genitori per i figli», osserva (...). La situazione è comunque ancora in divenire. «Molte agenzie sembrano ottimiste per una ripresa da metà settembre», segnala (...). Il graduale ritorno della domanda è confermato anche dal portale specializzato (...). «Se nel periodo aprile-giugno registravamo un calo del 47%, nel corso terzo trimestre l'andamento è in linea con 2019. Mentre l'offerta di appartamenti e stanze è cresciuta del 39%, soprattutto per l'inserimento di quegli immobili che in precedenza i proprietari destinavano a locazioni turistiche di breve e brevissimo periodo», (...).

Quanto costano le camere? A seconda della fonte, si osserva una certa variabilità. Una singola, a livello nazionale, 391 euro al mese secondo (...), 306 euro secondo (...). La più cara si conferma Milano, fra 565 e 590 euro al mese, in calo rispetto al 2019 dove (...) calcolava

addirittura 675 euro. Segue Roma, fra i 430 e 470 euro al mese, in leggero ribasso, mentre a Bologna (...) (si) fissa la richiesta a 408 euro (dato di agosto), che invece (...) porta fino a 513 euro all'inizio di questo mese. Firenze si colloca intorno ai 400 euro al mese per stanza secondo tutte le fonti, mentre ancora Immobiliare.it posiziona Venezia a 358 euro, Napoli a 338 euro, Catania e Palermo le più abbordabili, poco sopra i 200 euro.

**(Adriano Lovera, Il Sole 24 ORE – Estratto da “.casa”, 14 settembre)**

## ■ **Mutui, cala la rata mensile e sempre più persone hanno un prestito**

Scende lievemente la rata media dei mutui, mentre aumenta il numero di residenti che ne hanno contratto uno. È quanto emerge dalla Mappa del Credito elaborata da Crif e aggiornata al primo semestre 2020. Dai dati emerge che il 41,3% della popolazione maggiorenne residente in Italia risulta avere almeno un contratto di credito rateale attivo, facendo registrare una crescita del +4,8% rispetto ad un anno fa. A livello pro-capite, la rata media mensile è di 333 euro (-3,2% rispetto a 12 mesi fa e in calo anche rispetto ai 362 euro del 2016).

L'esposizione residua, intesa come somma degli importi pro-capite ancora da rimborsare in futuro per estinguere i contratti in essere, è pari a 32.253 euro (-2,5% rispetto alla precedente rilevazione). «Entrambi questi indicatori risultano in contrazione non solo per il calo dei tassi e per la tendenza a privilegiare piani di rimborso più lunghi rispetto al passato, ma anche per la minore incidenza dei mutui all'interno del portafoglio delle famiglie, che rappresentano il 21,4% sul totale dei finanziamenti attivi» recita un comunicato.

I prestiti finalizzati all'acquisto di beni e servizi sono la forma tecnica con una quota più rilevante, pari al 46,2% del totale, seguiti dai prestiti personali, che vantano una incidenza del 32,8%. L'analisi a livello regionale mostra che la regione con la quota più elevata di popolazione maggiorenne con almeno un rapporto di credito attivo è risultata essere la Toscana, con il 46,5% del totale, seguita da Friuli-Venezia Giulia (con il 44,9%), dalla Sardegna e dal Lazio (entrambe con il 44,7%) e dal Piemonte (con il 43,6% della popolazione).

Infine, nel primo semestre 2020 le regioni in cui i cittadini ogni mese sostengono la rata media più elevata sono risultate essere il Trentino-Alto Adige, con 432 Euro, il Veneto e la Lombardia (entrambe con 377 euro). Seguono l'Emilia-Romagna e la Toscana, rispettivamente con 358 e 349 euro.

**(Paolo Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da “ilsole24ore.com”, 14 settembre)**

## ■ **L'immobiliare scende del 15,2% nel 2020, ma il rimbalzo arriva già il prossimo anno**

I mercati immobiliari calano con percentuali a doppia cifra nel 2020, ma già nel 2021 è previsto il rimbalzo. Bene invece gli investimenti nel real estate, che nonostante l'emergenza sanitaria continuano a crescere. Il 20° Outlook autunnale di Scenari Immobiliari, presentato al Forum di Previsioni e strategie venerdì 11 settembre, contiene una ricca serie di dati e proiezioni.

«L'effetto della pandemia sarà un calo dei mercati europei superiore al 10%, con una punta di meno 18,3% in Spagna \_ spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari \_ Dovrebbe recuperare ancora il mercato italiano che è stimato chiudere in un meno 15,2%, mentre il mercato Usa scenderà di quasi il 10%, ma forse di più, data la mancanza di politiche di protezione dal virus».

Il fatturato immobiliare francese è previsto in calo dell'11,9%, quello tedesco dell'11,8%, del Regno Unito del 12,5 per cento. Il rimbalzo nel 2021. «Per il prossimo anno sono attesi rimbalzi importanti in tutti i Paesi, anche in Italia, che recupererà il 7,8% trainata dal settore residenziale, il quale da solo crescerà del 9%», continua Breglia.

Più in dettaglio, il rimbalzo maggiore dovrebbe essere quello degli Stati Uniti, con un +11,9%, tallonato dalla Germania con un +10,7%, dalla Francia (+9,5%) e dal Regno Unito (+8,6%). «Le quotazioni medie sono in calo nel 2020, con l'esclusione della logistica \_ dice Breglia \_ ma con aspettative di ritorno in territorio positivo nel 2021».

### ***I prezzi delle case***

E' sempre difficile generalizzare sul fronte dei prezzi del residenziale, ma l'Outlook ci dà un'idea abbastanza precisa di cosa aspettarci. Nel 2020 scende tutto, in particolare in Italia i prezzi delle case diminuiscono del 2,1%, in Spagna del 3,3%, in Gran Bretagna del 3,5%. L'anno successivo il rimbalzo \_ o meglio il "rimbalzino" \_ sarà in ordine sparso, con la Spagna in recupero dell'1,5%, la Germania dell'1,2%, il Regno Unito dello 0,8%, ma resteranno in territorio negativo l'Italia (-0,8%), gli Stati Uniti (-2,2%) e la Francia (-,8%).

Gli investimenti

«Non vedo tutto questo dramma sul fronte degli investimenti, anzi \_ dichiara Paolo Bottelli, fondatore e Ceo di Kryalos e a oggi considerato uno dei "Signori" della finanza italiana \_ . Le Sgr immobiliari con grandi portafogli ben diversificati non stanno risentendo conseguenze dell'emergenza Covid, al contrario si diventa punti di riferimento degli investitori stranieri, che ovviamente si spostano sempre meno e si affidano a chi sa fare il proprio mestiere in loco. Noi per esempio chiuderemo l'anno con attività in aumento e non siamo gli unici».

Sulla stessa lunghezza d'onda l'Outlook di Scenari Immobiliari, secondo cui alla fine del primo semestre di quest'anno gli investimenti in real estate in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia in atto, un incremento del 2% rispetto al primo semestre 2019, con circa 129 miliardi di euro. Questo incremento è stato soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in Uk e nei Paesi nordici nei primi mesi dell'anno e se si esclude il Regno Unito i volumi investiti sono risultati ancora maggiori, segnando un +6% rispetto al primo semestre 2019.

«E' decisamente presto per tirare le somme \_ ammonisce però Emanuele Caniggia, ad di Dea Capital, società che gestisce 9 miliardi di euro di asset immobiliari \_ perché non sappiamo ancora cosa succederà adesso. La mancata immunizzazione di chi ha già contratto il virus pone in dubbio il potere dei vaccini e bisognerà vedere in cosa consisterà la nuova normalità. Sicuramente cambiano i pesi e i destini dei vari settori, ma non è detto che si tratti di cambiamenti irreversibili. Perché la paura si dimentica in fretta».

Caniggia sottolinea la buona performance della logistica, per esempio, così come fanno Bottelli e Breglia e la crisi dei centri commerciali, il cui recupero sembra lontano. Meno netti i destini del settore uffici e del residenziale.

«Lo smart working ha cambiato il modo di lavorare - dice Caniggia - ma non credo che questo significhi che le società non avranno più uffici, al contrario. Credo anzi che le superfici a uso uffici, purché siano di tipo moderno ed efficiente, non diminuiranno, perché a fronte di chi resterà in lavoro da remoto ci dovrà essere un ampliamento degli spazi per chi rientra in sede».

E il residenziale? Ci sarà un allontanamento dalle città? Gli operatori la pensano in modo differente e le scommesse sono aperte.

Intanto, secondo Scenari Immobiliari, gli investimenti nel settore sono saliti del 37% a livello europeo, per un totale di 33 miliardi di euro solo nel primo semestre e una stima di chiusura del 2020 oltre quota 70 miliardi.

**(Evelina Marchesini, Il Sole 24 ORE – Estratto da "ilsole24ore.com", 10 settembre)**

### **■ Per il real estate rimbalzo nel 2021 Case, prezzi in calo**

Il "niente sarà come prima" è una realtà che si concretizzerà già nei prossimi mesi per il settore immobiliare. Come in una centrifuga folle uffici, spazi logistici, case, centri commerciali,

negozi di quartiere e hotel vengono strizzati e rimodellati tanto da assumere caratteristiche diverse nella fase di rilancio. E i numeri schizzano su e giù, tra depressioni e rimbalzi. Il 20° Outlook autunnale di Scenari Immobiliari, che verrà presentato al Forum di Previsioni e Strategie venerdì 11 settembre, entra nello specifico di tale fenomeno. Ecco le anticipazioni del Sole 24 Ore.

**Fatturati, crollo e rimbalzo.** «L'effetto della pandemia sarà un calo dei mercati europei superiore al 10%, con una punta di meno 18,3% in Spagna – spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari –. Dovrebbe recuperare ancora il mercato italiano che è stimato chiudere in un meno 15,2%, mentre il mercato Usa scenderà di quasi il 10%, ma forse di più, data la mancanza di politiche di protezione dal virus». Il fatturato immobiliare francese è previsto in calo dell'11,9%, quello tedesco dell'11,8%, del Regno Unito del 12,5 per cento.

«Per il prossimo anno sono attesi rimbalzi importanti in tutti i Paesi, anche in Italia, che recupererà il 7,8% trainata dal settore residenziale, il quale da solo crescerà del 9%», continua Breglia. Più in dettaglio, il rimbalzo maggiore dovrebbe essere quello degli Usa, con un +11,9%, tallonati dalla Germania (+10,7%), dalla Francia (+9,5%) e dal Regno Unito (+8,6%). «Le quotazioni medie sono in calo con l'esclusione della logistica – dice Breglia – ma con aspettative di ritorno in territorio positivo nel 2021».

**I prezzi delle case.** È sempre difficile generalizzare sul fronte dei prezzi del residenziale, ma l'Outlook ci dà un'idea abbastanza precisa di cosa aspettarci. Nel 2020 scende tutto, in particolare in Italia i prezzi delle case diminuiscono del 2,1%, in Spagna del 3,3%, in Gran Bretagna del 3,5%. L'anno successivo il rimbalzo – o meglio il "rimbalzino" – sarà in ordine sparso, con la Spagna in recupero dell'1,5%, la Germania dell'1,2%, il Regno Unito dello 0,8%, ma resteranno in territorio negativo l'Italia (-0,8%), gli Stati Uniti (-2,2%) e la Francia (-,8%).

**Gli investimenti.** «Non vedo tutto questo dramma sul fronte degli investimenti, anzi – dichiara Paolo Bottelli, fondatore e Ceo di Kryalos e a oggi considerato uno dei "Signori" della finanza italiana –. Le Sgr immobiliari con grandi portafogli ben diversificati non stanno risentendo conseguenze dell'emergenza Covid, al contrario si diventa punti di riferimento degli investitori stranieri, che ovviamente si spostano sempre meno e si affidano a chi sa fare il proprio mestiere in loco. Noi per esempio chiuderemo l'anno con attività in aumento e non siamo gli unici». Sulla stessa lunghezza d'onda l'Outlook di Scenari Immobiliari, secondo cui alla fine del primo semestre di quest'anno gli investimenti in real estate in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia, un incremento del 2% rispetto al primo semestre 2019, per circa 129 miliardi; soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in Uk e nei Paesi nordici nei primi mesi dell'anno e se si esclude il Regno Unito i volumi investiti sono risultati ancora maggiori (+6%).

«È decisamente presto per tirare le somme – ammonisce però Emanuele Caniggia, a.d. di Dea Capital, società che gestisce 9 miliardi di euro di asset immobiliari – perché non sappiamo ancora cosa succederà adesso. La mancata immunizzazione di chi ha già contratto il virus pone in dubbio il potere dei vaccini e bisognerà vedere in cosa consisterà la nuova normalità. Sicuramente cambiano i pesi e i destini dei vari settori, ma non è detto che si tratti di cambiamenti irreversibili. Perché la paura si dimentica in fretta». Caniggia sottolinea la buona performance della logistica, per esempio, così come fanno Bottelli e Breglia e la crisi dei centri commerciali, il cui recupero sembra lontano. Meno netti i destini del settore uffici e del residenziale. «Lo smart working ha cambiato il modo di lavorare – dice Caniggia – ma non credo che questo significhi che le società non avranno più uffici, al contrario. Credo anzi che le superfici a uso uffici, purché siano di tipo moderno ed efficiente, non diminuiranno, perché a fronte di chi resterà in lavoro da remoto ci dovrà essere un ampliamento degli spazi per chi rientra in sede». E il residenziale? Ci sarà un allontanamento dalle città? Gli operatori la pensano in modo differente e le scommesse sono aperte. Intanto, secondo Scenari, gli investimenti nel settore sono saliti del 37% a livello europeo, per un totale di 33 miliardi di euro solo nel primo semestre e una stima di chiusura del 2020 oltre quota 70 miliardi.

## Il trend dei comparti in Europa

Andamento dei prezzi medi nominali per mercato nei cinque principali Paesi europei. Base 2015=100

PAESE	MERCATO	2020	2021	VAR. % 2020 <sup>1</sup> /2019	VAR. % 2021 <sup>2</sup> /2020 <sup>1</sup>
<b>Francia</b>	Residenziale	109,0	105,9	-2,2	<b>-2,8</b>
	Terziario/Uffici	107,0	104,7	-1,5	<b>-2,1</b>
	Logistica	101,5	103,5	2,1	<b>2,0</b>
	Commerciale	106,9	105,6	-2,8	<b>-1,2</b>
<b>Germania</b>	Residenziale	122,5	123,9	-2,2	<b>1,2</b>
	Terziario/Uffici	119,8	123,4	-1,5	<b>3,0</b>
	Logistica	106,1	106,8	1,0	<b>0,7</b>
	Commerciale	95,9	92,6	-6,5	<b>-3,5</b>
<b>Inghilterra<sup>3</sup></b>	Residenziale	108,2	109,1	-3,5	<b>0,8</b>
	Terziario/Uffici	96,9	97,6	-4,5	<b>0,7</b>
	Logistica	119,4	120,0	1,6	<b>0,5</b>
	Commerciale	93,2	93,1	-7,5	<b>-0,2</b>
<b>Spagna</b>	Residenziale	113,7	115,4	-3,3	<b>1,5</b>
	Terziario/Uffici	122,0	125,2	-1,5	<b>2,6</b>
	Logistica	105,0	105,0	0	<b>0</b>
	Commerciale	105,6	106,1	-7,7	<b>0,5</b>
<b>Italia</b>	Residenziale	96,9	96,2	-2,1	<b>-0,8</b>
	Terziario/Uffici	94,1	95,2	-3,2	<b>1,2</b>
	Logistica	96,8	98,3	1,1	<b>1,5</b>
	Commerciale	97,4	94,4	-4,0	<b>-3,1</b>
<b>Media Eu5</b>	Residenziale	110,1	110,1	-2,7	<b>0</b>
	Terziario/Uffici	108	109,2	-3,0	<b>2,1</b>
	Logistica	105,7	106,7	1,5	<b>0,9</b>
	Commerciale	99,8	98,3	-6,2	<b>-1,7</b>

<sup>1</sup> Stima; <sup>2</sup> Previsione; <sup>3</sup> I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles, dal 01/01/21 il Regno Unito non farà più parte della UE)

(Evelina Marchesini, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da “.CASA”, 7 settembre 2020)

### ■ Università, affitti in calo e stanze vuote: tre case per ogni studente

Tre appartamenti per ogni studente. Alla fine, probabilmente, si spenderà meno. Ma soprattutto si sceglierà meglio. Ovvero, ogni studente avrà quello che ha sempre sognato: 2-3 opzioni tra cui scegliere. Dopo anni in cui per accaparrarsi una stanza nelle principali città italiane studenti e lavoratori si rincorrevano già a giugno – con una domanda che superava ampiamente l'offerta – gli effetti del covid-19 hanno ribaltato il rapporto e prodotto un'impennata nell'offerta, rispetto a una domanda che ancora langue, con picchi che arrivano al +290 per cento.



Complice anche la riconversione di migliaia di appartamenti – sinora destinati agli affitti brevi ma da mesi vuoti per l'assenza di turismo internazionale – alla locazione "di lungo termine". È questa la principale evidenza che emerge dall'analisi dell'Ufficio Studi di Immobiliare.it, che, pochi giorni fa, ha fatto il punto sul comparto delle locazioni di stanze e posti letto nelle principali città universitarie. Il Covid-19 ha avuto come effetto collaterale quello di svuotare, da Nord a Sud, le stanze generalmente affittate agli studenti e ai lavoratori fuori sede. Così, in Italia la disponibilità di camere rispetto al 2019 è, in media, più che raddoppiata (+149 per cento).

«Visitano il sito. Vedono gli appartamenti. Dicono sì con entusiasmo e poi aspettano. Abbiamo tantissimi contratti in pipeline. Ma non si chiudono, non firmano il contratto. Attendono indicazioni chiare dall'università, di capire se le attività di laboratorio, gli obblighi di presenza, i tirocini ripartiranno, quando e in che modo». (...), il mercato degli affitti di stanze e appartamenti per studenti non è a picco. Semplicemente, è congelato in attesa di settembre.

«Didattica a distanza, smart working e South working hanno fatto registrare quest'anno un boom dell'offerta di stanze e posti letto che in alcuni casi, come a Milano, risulta quasi quadruplicata rispetto al 2019 – (...) –. Studenti e lavoratori che sceglievano soluzioni abitative transitorie, come quelle di una stanza singola o di un posto letto in una doppia, hanno preferito in molti casi abbandonare momentaneamente le città, in favore di spazi più ampi e di un risparmio sull'affitto». Non sorprende quindi che a distinguersi per quantità di soluzioni sul mercato siano i più grandi e rinomati poli lavorativi e universitari. Milano è la città record per quanto riguarda la disponibilità di stanze: +290% su base annuale, seguita da Bologna (+270%). Offerta quasi triplicata a Padova (+180%) e Firenze (+175%) e raddoppiata a Torino (108%), Roma (+130%) e Napoli (+100%). Pisa è la città che registra l'incremento minore (+12%), comunque a doppia cifra rispetto al 2019.

### ***Le iniziative delle università per gli affitti***

Intanto, le università – per lo più orientate a una didattica "mista", in parte in aula e in parte a distanza – si stanno muovendo. Tra i tanti, due esempi. A Bologna, la nuova proposta – finanziata dall'Università e dal Comune – prevede un contributo destinato ai proprietari di appartamenti per affitti brevi (di norma stimate tra 7 e 30 giorni) che riservino condizioni agevolate per gli studenti fuori sede con un Isee non superiore a 35mila euro che debbano recarsi periodicamente in ateneo. A Parma, sempre Comune e Università, hanno stanziato un fondo da 175mila euro per aiutare i fuori sede con l'affitto.

### ***Prezzi (lentamente) in calo***

L'aumento considerevole dell'offerta ha avuto a sua volta come effetto una frenata sui prezzi. Addirittura con un'oscillazione lievemente in negativo, come Bologna e Palermo dove una stanza singola costa il 9% in meno rispetto al 2019 o Siena, dove chi cerca un posto letto può contare su un ribasso medio del 12 per cento. «Il confronto anno su anno ci rivela che a fronte di un picco dell'offerta i prezzi per ora tengono – ha aggiunto Carlo Giordano –. Il mercato immobiliare è più lento rispetto ad altri nell'assorbire il contraccolpo di avvenimenti esterni, come il Covid-19, ed è troppo presto per dire se ci sarà un impatto anche sul prezzo delle stanze in affitto. L'analisi dimostra infatti una situazione di sostanziale stabilità dei costi di questa tipologia di locazioni che difficilmente registrano oscillazioni, in positivo o in negativo, superiori ai 10 punti percentuali».

«Mentre in casi di crisi – ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari – l'abbassamento dei prezzi di vendita degli immobili non è mai immediato, perché se il proprietario non ha fretta, cerca di resistere e non abbassa il prezzo, preferendo attendere, sui canoni d'affitto credo che gli effetti si vedranno presto. Chi vuole mettere a reddito ha fretta di affittare e se c'è molta offerta o la controparte offre meno, sarà il locatore a doversi adattare per non lasciare l'appartamento vuoto. Il canone è più facilmente negoziabile».

### ***Le città più care***

Milano si conferma la città più cara in cui vivere da fuori sede, nonostante i prezzi delle singole stanze siano rimasti praticamente fermi rispetto al 2019 (565 euro al mese) e quelli dei posti letto in

doppia abbiano subito un ribasso del 7% (345 euro). Roma, seppur con costi decisamente inferiori, è la seconda più cara: qui vengono richiesti in media 438 euro per una singola e 287 euro per un posto in doppia. Seguono Bologna e Firenze dove per affittare una singola sono necessari circa 400 euro. Sotto la soglia dei 400 euro si trovano poi Venezia – dove per una singola si chiedono in media 358 euro – Napoli (338 euro la singola) e Torino (330 euro).

### ***Cresce di poco chi decide di vivere da solo***

Eppure il Covid-19 non cambia le preferenze di chi cerca casa. Da una rilevazione effettuata (...), per gli studenti rimangono di primaria importanza la vicinanza dell'appartamento rispetto alla facoltà frequentata (73%) e la comodità ai mezzi pubblici (60%), oltre alla disponibilità della stanza singola invece che una doppia o una tripla (67%). Molto importante anche l'arredamento di buon livello come fattore di scelta (38%), così come ormai ritenuta imprescindibile per molti la presenza di wi-fi (23%), che, a dire il vero, è sempre più diffusa come dotazione standard. Va rilevato, infine, che l'emergenza sanitaria non ha radicalmente cambiato il rapporto degli studenti rispetto alla ricerca dell'alloggio in affitto. Infatti, a specifica domanda, le agenzie segnalano una crescita dall'anno scorso a quest'anno della ricerca di immobili non condivisi (monolocali o bilocali, anziché i classici appartamenti affittati per stanze) di soli 8 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Se lo scorso anno il 20% degli studenti si avvaleva di immobili in cui vivere in maniera totalmente autonoma, quest'anno la quota di studenti che scelgono di non condividere con altri i propri spazi sono saliti solamente al 28%. Insomma, l'emergenza sanitaria non sembra aver cambiato radicalmente le abitudini di vita degli studenti fuori sede, almeno di quelli che sono certi di tornare nelle aule fisiche.

**(Laura Cavestri, Il Sole 24 ORE – Estratto da "ilsole24ore.com", 2 settembre 2020)**

### ■ **Case, vendite in caduta del 40% ma le agenzie vedono la ripresa**

Settembre sotto i riflettori. È il mese della ripresa delle attività, si torna in città e anche le agenzie immobiliari fremono per riaprire. Archiviati costume o scarpe da trekking, vestiti leggeri e tenute sportive, gli italiani torneranno a pensare alla casa? E soprattutto il mercato degli immobili residenziali sarà in grado di riprendere la traiettoria di crescita che stava portando avanti a inizio 2020?

La diffusione del Covid-19 e il successivo lockdown di fatto hanno bloccato le vendite di case per ben tre mesi. Già alla riapertura delle agenzie immobiliari a giugno si è registrato un certo fermento nel tornare a cercare la prima casa, nuova o in sostituzione, o un'abitazione per le vacanze. Una domanda incentivata dal desiderio di ampliare i propri spazi di vita con una stanza in più e giardino o terrazza, per evitare di ritrovarsi chiusi in case piccole per eventuali futuri lockdown. Un fermento, dice qualcuno, che si è presto affievolito, anche per la pausa estiva.

### ***Il blocco Covid***

«Il secondo trimestre deve scontare due mesi di chiusura – spiega Gianni Guerrieri, responsabile dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate -. Per questo nel consuntivo del periodo da aprile a giugno, che l'agenzia pubblicherà a metà settembre, si prevede un crollo del 40% delle compravendite di case».

La ripresa del mercato a settembre dovrebbe essere comunque vivace. «La domanda di abitazioni principali si dovrebbe riprendere – dice Guerrieri -, c'è una fascia di popolazione che ha mantenuto redditi e occupazione e può scegliere di cambiare casa o di comprarne una nuova. Tanto più che i tassi di interesse ai minimi sono un incentivo all'acquisto. Risulta, invece, in sofferenza la domanda chi ha dubbi sul mantenimento del posto di lavoro». Gli occhi sono puntati sul 2021, l'anno in cui la ripresa partirà se l'impatto del Covid-19 sull'economia italiana nei prossimi mesi non sarà pesante. «Se superiamo lo scoglio di settembre e ottobre con contagi contenuti allora saremo messi meglio di altri Paesi, anche a livello economico» conclude Guerrieri.

Gli fa eco Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, che registra a giugno e luglio una situazione migliore delle previsioni. Anche per Breglia l'incognita è la situazione economica in autunno. «Bisogna capire quale spinta avrà la domanda immobiliare migliorativa di tradursi in acquisti in questo clima di crisi economica» dice.

### ***La volontà di acquisto***

(...) sottolineano che il Covid non è riuscito a scalfire la volontà degli italiani di acquistare casa. «Abbiamo riscontrato una ricerca della casa ancora viva, come dimostrano anche i dati record registrati dal nostro portale - dice Flavia Megliola, responsabile dell'ufficio studi -. Ci aspettiamo però un andamento economico differente nei diversi territori e, laddove si dovessero manifestare fragilità territoriali, il trend del mercato immobiliare potrebbe risentirne in termini di una maggiore difficoltà di accesso al credito».

(...).

Per Nomisma il rimbalzo positivo dell'economia si avrà nel 2021 e nel 2022, ma non tale da recuperare i livelli pre-Covid. Lo scenario illustrato da Nomisma, poi sposato anche da altri esperti, è quello "base" e prevede un calo complessivo delle vendite di case di circa il 18%, passando da 603mila a 494mila compravendite. Il consuntivo potrebbe oscillare tra 471mila (-22%) e 518mila transazioni (-14,1%), a seconda che si verifichino condizioni più o meno gravi di ripresa del virus.

### ***La variabile prezzi***

E i prezzi? Probabilmente scenderanno nei piccoli centri e per le abitazioni usate di scarsa qualità. Saliranno, invece, per le case di buon livello, con ampi spazi esterni in location centrali delle grandi città. Un trend che era già avviato, soprattutto a Milano e che potrebbe procedere. Anche se nella Milano deserta di oggi è difficile prevedere un riavvio in accelerata del mercato in tempi celeri e soprattutto altre salite dei prezzi, nonostante le conferme delle agenzie di dinamicità del settore.

«La pandemia resta un punto interrogativo – (...) -. A Milano il mercato si è ripreso, ma rimane fermo il segmento locazioni in attesa di capire se tornano gli studenti e i lavoratori fuori sede».

I prossimi mesi saranno di incertezza. Si navigherà a vista in attesa di capire come si evolverà la pandemia. Se i contagi saranno numerosi, compravendite e prezzi potrebbero risentirne.

**(Paola Dezza, Il Sole 24 ORE – Estratto da "24+", 27 agosto 2020)**

### **■ +0,9% prezzi abitazioni I trim, +1,7% su anno, al top da 2011**

Nel primo trimestre del 2020, secondo le stime preliminari, l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, aumenta 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).

Lo rende noto l'Istat precisando che l'aumento tendenziale dell'IPAB, il più ampio dal secondo trimestre 2011, è da attribuire sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che crescono dello 0,9% (era +1,4% nel trimestre precedente) sia soprattutto ai prezzi delle abitazioni esistenti che aumentano su base tendenziale dell'1,9% mostrando una netta accelerazione rispetto al quarto trimestre del 2019 (quando la variazione era stata nulla).

Andamenti che si manifestano in un contesto di brusco calo dei volumi di compravendita (-15,5% la variazione tendenziale registrata per il primo trimestre del 2020 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale) 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. Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2020 è positivo e pari

a +0,9%. 'La crescita dei prezzi delle abitazioni che si registra nel primo trimestre 2020 rafforza la ripresa che già aveva caratterizzato la seconda parte del 2019' commenta l'Istat.

'In particolare, i prezzi delle abitazioni esistenti mostrano l'aumento più ampio da quando è disponibile la serie storica dell'IPAB. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita riguardi quasi tutte le articolazioni territoriali per le quali è possibile calcolare l'IPAB. 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) 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, sottolinea la nota. Su base congiunturale l'aumento dell'IPAB (+0,9%) è dovuto unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono dell'1,2%, mentre quelli delle abitazioni nuove diminuiscono dell'1,2%. Con i dati del primo trimestre 2020 sono stati aggiornati, come di consueto, i pesi utilizzati per la sintesi degli indici delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare, il peso delle abitazioni nuove è pari a 16,7% (sostanzialmente stabile rispetto al 2019 ma fortemente in calo rispetto al 2010 quando rappresentava quasi il 35%) contro l'83,3% delle abitazioni esistenti.

**(Il Sole 24 ORE – Estratto da “RadiocorFisco”, 27 agosto 2020)**

## **Vendita e locazione**

### ■ **Covid-19. Non si sfratta chi non ha ricevuto gli ammortizzatori sociali**

Il giudice sciogliendo la riserva, precisava che erano state cumulativamente proposte (art. 104 c.p.c.) le azioni di licenza per finita locazione, alla data del 07.07.2020, nonché di sfratto per morosità, ai danni dell'inquilina.

Secondo il giudicante era necessario valutare l'inadempimento all'obbligazione del pagamento dei canoni di locazione per i mesi da aprile a giugno 2020, antecedente alla pretesa fine della locazione. In particolare, in tal vicenda, parte intimata non aveva contestato la morosità, eccependo, però, che a causa della pandemia da COVID - 19, era stata messa in Cassa Integrazione senza percepire nulla.

Infine, la stessa inquilina aveva manifestato la volontà di adempiere all'obbligazione contrattuale versando somme in acconto (€ 250,00 per il mese di aprile ed € 200,00 dopo la notificazione dell'atto di intimazione) e che, pertanto, il suo comportamento risultava incompatibile con la volontà di porre fine al contratto di locazione.

**La cassa integrazione.** La cassa integrazione guadagni o CIG è un istituto previsto dalla legislazione italiana consistente in una prestazione economica, erogata dall'INPS, a favore dei lavoratori sospesi dall'obbligo di eseguire la prestazione lavorativa o che lavorino a orario ridotto.

Attualmente, si osserva che Il Decreto Agosto n. 104/2020 ha rinnovato la possibilità di concessione della cassa integrazione e altri ammortizzatori sociali per i datori di lavoro che, nell'anno 2020, hanno dovuto sospendere o ridurre l'attività lavorativa a seguito di eventi riconducibili all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

In particolare il Decreto prevede la possibilità di presentare domanda per la concessione di trattamenti di cassa integrazione per una durata massima di nove settimane, incrementate di ulteriori nove, da fruire nel periodo ricompreso tra il 13 luglio 2020 e il 31 dicembre 2020. I periodi di cassa integrazione precedentemente richiesti e autorizzati che siano collocati, anche

parzialmente, in periodi successivi al 12 luglio 2020 sono imputati, ove autorizzati, alle prime nove settimane.

### ***Il ragionamento del Giudice.***

Secondo il Tribunale di Roma, il perdurare dell'emergenza (COVID-19) richiede estrema prudenza nel valutare la richiesta concessione di ordinanza di rilascio. Ad ogni modo, prosegue il giudice, la morosità maturata successivamente all'intimazione potrà essere valorizzata nel giudizio di merito che consegue alla pronuncia di mutamento del rito.

In definitiva, per i motivi esposti, il giudicante ha ritenuto che in tal vicenda sussistono gravi ragioni da denegare il provvedimento di rilascio. Pertanto ha disposto il mutamento del rito con fissazione dell'udienza a trattazione scritta del 12.10.2020, secondo le modalità previste dall'art. 83 lett. h) del D.L. 18/2020 e successive modificazioni.

### ***Il sindacato inquilini.***

Attesa la singolarità della natura del provvedimento in esame, secondo una nota del Sindacato Inquilini del 31 agosto 2020 è possibile portare in difesa degli inquilini l'articolo 91 del Decreto Cura Italia, che prevede l'esclusione delle responsabilità del debitore nel caso di omissioni o inadempienze se si prova che la causa è stata dettata dall'emergenza sanitaria.

Nel caso specifico l'inquilino non aveva percepito la cassa integrazione e tantomeno il contributo all'affitto. Dunque, "una misura necessaria per placare l'emorragia di sfratti con 500 richieste a settimana solo nel Tribunale di Roma".

In conclusione, secondo il documento in esame, l'emergenza sanitaria ha imposto una crisi economica senza precedenti che non può essere addebitata ai soli cittadini, soprattutto di coloro che stanno vivendo le maggiori difficoltà perdendo il lavoro.

**(Ivan Meo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 15 settembre 2020)**

## **■ Affitti e lockdown, le morosità non giustificano lo sfratto**

No allo sfratto per le morosità maturate durante il lockdown. Per i giudici, infatti, si può considerare «giustificato» il mancato pagamento dei canoni da parte dei conduttori di locazioni commerciali che non hanno potuto esercitare la loro attività a causa delle disposizioni di contenimento dei contagi da Covid-19. Anzi: per il Tribunale di Venezia (ordinanza del 28 luglio 2020), è opportuno che le parti si accordino, per i mesi da marzo a maggio, su una percentuale di riduzione del canone. Un orientamento che va nello stesso senso dell'ordinanza del 22 maggio 2020, che considerava "forza maggiore" la situazione di crisi di liquidità in relazione al mancato pagamento dei canoni.

Ma, al di là delle trattative tra locatori e conduttori, non esiste una norma che elimini l'obbligo di pagare i canoni dovuti durante il lockdown. Tanto che altri giudici di merito, pur giustificando il ritardo, confermano l'obbligo per i conduttori di saldare le somme dovute.

### ***L'invito ad accordarsi***

L'emergenza non ha fermato le istanze di convalida di sfratto. Infatti, i decreti legge hanno bloccato l'esecuzione degli sfratti fino al 31 dicembre, ma non i procedimenti per la convalida. I giudici di merito, però, stanno respingendo le istanze quando sono fondate solo sulla morosità nel lockdown.

Così, il Tribunale di Venezia, con l'ordinanza del 28 luglio (giudice Doro), ha respinto l'istanza di rilascio presentata dal proprietario di un immobile che lamentava la morosità del conduttore, gestore di un bar. Il titolare dell'attività si era opposto all'intimazione di sfratto, perché la morosità era dipesa dall'impossibilità di usare l'immobile per le restrizioni del lockdown, mentre in passato il canone era stato pagato regolarmente.

Per il giudice, per il periodo da marzo a maggio scorso, con l'attività chiusa, non si può parlare di «impossibilità assoluta di godimento dell'immobile», ma di una «impossibilità soltanto parziale», dato che i locali sono rimasti nella disponibilità del conduttore, che li ha usati come magazzino. Si richiamano gli articoli 1256, 1258 e 1464 del Codice civile che giustificano il mancato pagamento del canone o una sua riduzione significativa per impossibilità parziale temporanea di godere del bene, quando la causa non è imputabile al conduttore.

Per il periodo da marzo a maggio - si legge nell'ordinanza - sarà necessario nel giudizio di merito rideterminare l'importo del canone visto che la morosità non è dettata da una reale volontà di non adempiere ma «dall'effettiva contingenza derivante dall'emergenza sanitaria e dalla connessa normativa restrittiva». Così, anche per preservare la continuità dell'attività e i posti di lavoro, il giudice assegna alle parti un termine di 15 giorni per avviare la mediazione e fissa già la successiva udienza (da tenere in caso di fallimento della mediazione) per determinare nel contraddittorio delle parti la riduzione del canone.

### ***Niente riduzione***

Se l'orientamento che sembra consolidarsi è quello di non convalidare gli sfratti quando la morosità si riferisce ai mesi di lockdown, altri tribunali non ammettono però la riduzione dei canoni dovuti. Il pagamento potrà essere posticipato ma non escluso, come ha stabilito il Tribunale di Roma con l'ordinanza 23871 del 31 luglio scorso (giudice Febbraro) dove si legge che «l'eventuale crisi di liquidità del debitore va valutata quale rischio posto a carico dello stesso», anche se riferita ai mesi di lockdown.

L'articolo 91 del decreto Cura Italia (18/2020) consentirebbe infatti al giudice di valutare le misure anti Covid per ritenere giustificati eventuali ritardi dei pagamenti, ma non permetterebbe riduzioni dei canoni che, una volta ripresa l'attività commerciale, devono essere pagati anche per i mesi in cui il lavoro è stato interrotto.

E l'articolo 28 del decreto Rilancio (34/2020), che ha esteso il credito d'imposta del 60% a tutte le locazioni non abitative destinate ad attività industriali, commerciali, artigianali, agricole, non ha previsto eccezioni per il pagamento dei canoni, che quindi sarebbero dovuti per intero.

Un orientamento condiviso dal Tribunale di Frosinone che, nell'ordinanza 9130 del 7 agosto (giudice Petraccone) tratta un caso in parte diverso (la morosità non riguarda solo il periodo del lockdown, quindi viene ordinato il rilascio dell'immobile) ma precisa anche che il lockdown impedisce la convalida degli sfratti intimati ma non l'obbligo di pagare i canoni.

Sono situazioni che potrebbero essere risolte se le parti coinvolte si accordassero, di modo da colmare un vuoto legislativo che altrimenti rischia di pesare solo sui conduttori. Peraltro, l'agenzia delle Entrate ha semplificato gli adempimenti necessari per comunicare le variazioni dei contratti. La rinegoziazione, in caso di diminuzione dovuta al Covid, può infatti essere comunicata telematicamente agli uffici competenti.

**(Marisa Marraffino, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi” 7 settembre 2020)**

### ■ **Affitti: valido il contratto stipulato da uno solo dei comproprietari**

Nessun particolare problema sussiste quando un immobile, pur in comproprietà fra più soggetti, viene affittato da uno solo dei suoi contitolari. Chi infatti, fra questi, procede alla stipula del relativo contratto locativo non fa nient'altro che esercitare su di esso il proprio diritto di ordinaria gestione, così come garantitogli dalla stessa normativa codicistica (articolo 1105, comma 1, Codice civile).

Per quanto riguarda poi la mancanza, nel contratto in oggetto, del consenso degli altri comproprietari del detto immobile, essa non inficia minimamente la validità dell'atto medesimo.

### ***L'assenso presunto***

Applicando estensivamente la disciplina di cui all'articolo 2028 e seguenti del Codice civile l'assenso alla stipula del contratto di affitto da parte dei contitolari non firmatari si deve presumere come tacitamente reso. La reale finalità sottesa alla locazione del bene è invero, da parte del comproprietario sottoscrittore, semplicemente quella di procurare un arricchimento alla sfera patrimoniale propria e degli altri contitolari dell'immobile locato. Talché arduo sarebbe il sostenere in tal caso che proprio questi ultimi vadano aprioristicamente a negare al locatore il proprio consenso per un contratto che altro non fa se non arrecare a tutti un indubbio vantaggio, ovvero un incremento di patrimonio.

Già, ma allora perché dilungarsi a parlare della fattispecie in questione? Perché tale situazione, in apparenza molto semplice, presenta comunque alcune criticità.

E precisamente:

#### ***1. chi deve dichiarare il reddito della locazione?***

A tal proposito si ravvisano di prassi due posizioni diametralmente opposte, e cioè: a) Giurisprudenza: il reddito può essere dichiarato interamente dal comproprietario sottoscrittore del contratto di affitto e non vi è obbligo per gli altri contitolari dell'immobile locato di versare all'erario le imposte quota parte (Cfr. CTP Caltanissetta 973/2015 e Cassazione 19166/2003). Per la giurisprudenza quindi obbligato a dichiarare il reddito è solo chi lo ha effettivamente percepito e pertanto il comproprietario del bene che ha firmato il contratto di locazione. Tale orientamento trova tra l'altro conferme nella sentenza della Cassazione 3085/2016 che, interpretando l'articolo 26 Tuir nella parte in cui afferma che «i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà (...)», ne esclude l'applicabilità appunto ai redditi da locazione in quanto redditi diversi non ascrivibili alla tipologia di quelli fondiari, i quali derivano da rendita catastale e non invece dalla corresponsione di denaro come i primi;

b) agenzia delle Entrate: il reddito deve essere necessariamente dichiarato pro quota da ogni comproprietario del bene affittato, il tutto indipendentemente dal fatto che il nome di questi si trovi citato o meno nel relativo contratto di locazione. L'agenzia delle Entrate, diversamente dalla Giurisprudenza, ritiene comunque applicabile al caso di specie quanto disposto dal sopra citato articolo 26 Tuir e considera pertanto anche il comproprietario non firmatario come uno di quei soggetti tenuti a dichiarare il reddito da affitto anche se solo in relazione alla propria quota di spettanza. Tale orientamento trova tra l'altro conferme anche nella circolare 20/E emanata dalla stessa agenzia delle Entrate il 4 giugno 2012 per cui, in caso di contitolarità di un bene, «il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non presente in atti che, pertanto, è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile».

#### ***2. E se i comproprietari non firmatari non hanno mai percepito il canone di affitto?***

Mentre per la giurisprudenza nessun problema si porrebbe in tal caso, stante quanto sopra, diversa è la posizione dell'agenzia delle Entrate. Quest'ultima infatti, alla luce dell'applicazione estensiva del menzionato articolo 26 Tuir, procederebbe comunque a richiedere ai comproprietari non firmatari del contratto il versamento dell'imposta da essi ancora dovuta; il tutto indipendentemente dalla mancata percezione da parte dei medesimi della rispettiva quota di canone locativo. Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto tra l'altro si sottolinea che è data facoltà ai contitolari non firmatari di domandare in ogni caso al locatore un indennizzo a titolo di risarcimento per non aver potuto usufruire del bene comune quota parte oppure per aver visto danneggiata la destinazione economica piuttosto che l'utilizzo del bene medesimo.

#### ***3. E se i non firmatari si accordano con il locatore per non apparire in contratto e non dichiarare il reddito?***

Qui le posizioni di giurisprudenza e Entrate paiono trovare un punto d'incontro. Ovvero, finché è il solo comproprietario locatore a dichiarare l'intero reddito va tutto bene... Problemi potrebbero sorgere invece nel caso, ad esempio, di dichiarazione (a locazione in corso) della rispettiva frazione di reddito da parte di uno o più comproprietari non firmatari oppure ancora

in caso di decesso di questi con conseguente subingresso degli eredi nelle relative posizioni. In tali casi infatti si verificherebbe fiscalmente una incongruenza fra quanto originariamente indicato sia nel contratto di affitto che in dichiarazione dei redditi e la situazione venutasi così a creare in conseguenza del mutare degli eventi. Il che porterebbe sempre l'agenzia delle Entrate ad effettuare degli accertamenti per omessa dichiarazione (articolo 36 bis Dpr 600/1973) ed a richiedere ai diretti interessati (e quindi anche ai contitolari non firmatari e/o loro eredi) la regolarizzazione della propria posizione mediante versamento delle imposte ancora dovute; il tutto però questa volta maggiorato di interessi e sanzioni!

#### **4. In concreto quali sarebbero le conseguenze per omessa o infedele dichiarazione della quota di reddito locativo?**

Sotto questo profilo un punto di riferimento è rappresentato dal Dlgs 471/1997 che, all'articolo 1, comma 7, afferma ad esempio che, in caso di opzione per la cedolare secca, in presenza di canone di locazione immobiliare ad uso abitativo non dichiarato o dichiarato in misura inferiore, le sanzioni risultano essere le seguenti: - dal 240% al 480% dell'imposta in caso di omessa dichiarazione del canone con un minimo di Euro 500,00; - dal 180% al 360% dell'imposta in caso di infedele dichiarazione. È bene ricordare anche che ogni comproprietario dell'immobile affittato è tenuto a pagare le imposte sul reddito da locazione non solo in relazione alla propria quota di possesso ma anche secondo la propria aliquota reddituale, per cui far dichiarare l'intero reddito locativo al solo contitolare del bene firmatario del contratto di affitto porta il rischio (soprattutto quando, fra tutti, è quest'ultimo ad avere il reddito complessivo più basso) che si configuri persino il reato di evasione fiscale, con le conseguenti sanzioni amministrative piuttosto che penali.

#### **5. In conclusione come bisogna comportarsi?**

Sulla base dell'orientamento espresso dall'agenzia delle Entrate (ancora oggi nettamente prevalente rispetto a quello giurisprudenziale), per evitare controlli e sanzioni di sorta da parte dell'erario, sempre opportuna l'indicazione dei nominativi di tutti i contitolari del bene affittato. Le modalità procedurali ammesse ed alternativamente adottabili dal locatore paiono essere le seguenti: A) iniziale indicazione in contratto dell'anagrafica di ogni comproprietario del bene locato con relativa sottoscrizione (questa sarebbe la soluzione ottimale); B) indicazione nel solo modello Rli di tutti i contitolari dell'immobile, anche se non menzionati nel contratto d'affitto; C) presentazione all'agenzia Entrate (successivamente alla registrazione del contratto) di apposito atto di ratifica integrativo e retroattivo da parte degli altri comproprietari del bene affittato unitamente ad un nuovo modello Rli.

Qualora poi i comproprietari non firmatari dovessero contestare ex post l'operato del locatore adducendo l'iniziale mancanza del loro consenso alla stipula del contratto de quo, la soluzione migliore per chi ha affittato pare sempre essere quella della immediata chiusura del contratto in essere e l'eventuale successiva registrazione di un nuovo contratto locativo con clausole che accontentino tutti i contitolari del bene e con la menzione in esso (a questo punto imprescindibile) dei dati anagrafici di ognuno di questi.

**(Luca Malfanti Colombo, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 5 settembre 2020)**

### **■ Vendita di immobili più facile con il timbro di stato legittimo**

Novità anche per chi non deve ristrutturare, ma solo vendere un immobile, scorrendo il Dl 76/2020 che innova il testo unico dell'edilizia. Si definiscono infatti quali sono le tolleranze costruttive che non hanno conseguenze sulla commerciabilità dei beni: in precedenza, queste tolleranze valevano solo a impedire la perdita dei benefici fiscali (articolo 49), ma ora sono applicabili a qualsiasi tipo di conseguenza, anche ai rapporti contrattuali (compravendite, trasferimenti) eliminando possibili contenziosi.

Il nuovo articolo 34-bis del Dpr 380/ 2001 prevede infatti la tollerabilità delle diverse dimensioni (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta ed «ogni altro parametro delle singole unità») che rimangano entro il limite del 2% rispetto a quanto previsto dal titolo



(licenze, autorizzazioni, concessioni, scia). In aggiunta, si introduce il criterio della tolleranza esecutiva, con riguardo alle irregolarità geometriche (ad esempio, muri obliqui), o la diversa collocazione di impianti e opere interne, e infine la modifica alle finiture eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi. Lo spostamento di un bagno, la realizzazione di un tramezzo, la tipologia della finestra, se non violano la disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, vanno considerate mere irregolarità esecutive, e in conseguenza non generano sanzioni.

L'innovazione non è tanto nella pena pecuniaria (in precedenza spesso forfettaria di mille euro), bensì nella procedura di attestazione dello stato legittimo degli immobili. Si affida infatti a un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, perito) la possibilità di attestare lo «stato legittimo degli immobili», con una dichiarazione che può essere allegata agli atti notarili (trasferimento, costituzione, scioglimento di comunione e di diritti reali). Il legislatore recepisce così prassi consolidate in alcune regioni come l'Emilia-Romagna, in cui i trasferimenti notarili immobiliari sono da tempo accompagnati da specifiche dichiarazioni di tecnici che garantiscono l'assenza di abusi edilizi. In tal modo, si evolve anche il principio (Cassazione 8230/2019) che esclude rischi di nullità nelle compravendite di edifici che non abbiano abusi edilizi integrali.

Nella stessa logica, le modifiche al testo unico hanno un occhio di riguardo per tutto ciò che è "preesistente" e consolidato: si possono infatti mantenere le distanze legittimamente preesistenti (articolo 2-bis), si può ricostruire ciò che è crollato o demolito, se è possibile accertarne la preesistente consistenza (articolo 3) e infine si può ritenere legittima una situazione consolidata che risulti da elementi non strettamente edilizi. In particolare, il nuovo articolo 6, comma 1-bis, definisce lo «stato legittimo dell'immobile», ancorandolo al titolo edilizio originario, oppure a una serie di dati, in particolare per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio dotarsi di un titolo edilizio (1967 per le aree esterne ai centri abitati; 1942 per i centri urbani). Secondo l'articolo 6, lo stato legittimo è quello desumibile da informazioni catastali di primo impianto (fine 1800) ovvero da «altri documenti probanti» quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio ed ogni altro atto pubblico privato di cui si dimostrati la provenienza.

Basta quindi un principio di prova della sussistenza di un titolo abilitativo, anche se non è disponibile il relativo documento. Tutto ciò agevolerà la circolazione dei beni, in particolare quando, fruendo dei vari bonus, vi saranno numerosi edifici realizzati sostituendo precedenti costruzioni. Da un lato infatti è possibile dimostrare la consistenza di un rudere prima di un intervento di ricostruzione, ricorrendo a prove anche indirette (come una descrizione in una divisione testamentaria), dall'altro sarà possibile dimostrare la legittimità di una ricostruzione che, seppur con modifiche, faccia capo a un nucleo edilizio legittimamente iniziato o originariamente assistito da un titolo valido seppur limitato a un'altezza inferiore.

**(Guglielmo Saporito, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 30 luglio 2020)**

## Edilizia

### ■ Più flessibilità sulle distanze: via il limite dei 10 metri

Per rigenerare il tessuto urbano, occorre spesso demolire e il legislatore - con il decreto Semplificazioni (DI 76/2020) - si avvia su questa strada rendendo più semplici l'edilizia sostitutiva e le ricostruzioni. Le demolizioni e ricostruzioni possono avvenire su più edifici (con piani urbanistici) oppure su singole costruzioni (con singoli permessi, oggi anche Scia). Il decreto legge disciplina i singoli interventi di demolizione e ricostruzione, rendendo appetibili i bonus connessi dalle norme fiscali.

Nel testo del DI vi sono più disposizioni che rendono elastica la possibilità di sostituire integralmente un edificio. In particolare, il legislatore utilizza alcuni parametri che identificano

le caratteristiche dell'immobile che si vuole demolire, agevolando la successiva ricostruzione: area di sedime, sagoma, altezza, distanza, volume, destinazione.

Gli aspetti da esaminare riguardano non solo l'edilizia e la pianificazione pubblica (con la possibilità di ridisegnare intere zone), ma anche i rapporti tra privati, per ciò che riguarda le distanze, le altezze, la visuale e gli standard edilizi (verde, parcheggi).

### ***La pianificazione locale***

Le scelte effettuate dal legislatore con il decreto Semplificazioni avranno inoltre un forte impatto sulla pianificazione locale, perché inseriscono elementi di elasticità, obbligando i Comuni a revisionare i piani urbanistici e le norme tecniche di attuazione che limitavano la demolizione e successiva ricostruzione. Le innovazioni, peraltro, non riguardano i centri storici e le zone assimilate.

Le nuove norme, che sostituiscono quelle regionali e quelle dei singoli piani urbanistici comunali, si leggono nell'articolo 10 del decreto legge; spetterà poi alle Regioni e ai piani comunali collegare le innovazioni alle realtà locali, specialmente sul territorio delle Regioni in cui i piani casa prevedono la possibilità di aumentare la volumetria di edifici demoliti rigenerando il tessuto urbano.

### ***Le tipologie***

L'articolo 10 della nuova norma modifica il Testo unico 380/2001 sull'edilizia e quindi rispetta l'impostazione che suddivide i vari tipi di interventi (manutenzioni, ristrutturazioni, nuove costruzioni) come codificati fin dalla legge 457/1978. Rendendo elastici i concetti di demolizione e ricostruzione rispetto a quanto previsto nel Testo unico del 2001, emerge un quadro complessivo molto dettagliato, a cominciare dallo snellimento del problema delle distanze tra costruzioni, punto nevralgico dell'edilizia sostitutiva. Nelle ricostruzioni, vi possono essere consistenti vantaggi a parità di volume preesistente, ad esempio realizzando spazi interrati o incrementando il numero dei piani pur rispettando l'altezza totale.

### ***Le nuove flessibilità***

Su questi presupposti, l'articolo 10, comma 1, lettera a) libera le costruzioni dall'angusto limite fino a oggi rappresentato dall'obbligo di rispettare, nel ricostruire, le distanze di 10 metri rispetto alle pareti finestrate del vicino (legge 765/1967 e Dm 144/1968). Fino ad oggi, per demolire e ricostruire mantenendo le distanze preesistenti e senza arretrare a 10 metri, si ricorreva a tecniche edilizie originali, con vecchi muri artificialmente tenuti in piedi per poter costruire, a loro ridosso, un nuovo edificio. La nuova norma consente «in ogni caso» e «comunque» di fruire delle distanze anteriori alla demolizione (articolo 2-bis, comma 1-ter del Dpr 380/2001). Quindi, sia le distanze dai fabbricati vicini sia quelle dai confini di proprietà (ad esempio, da una strada urbana) possono essere mantenute, ricostruendo ciò che si intende demolire integralmente.

Le distanze che vanno rispettate nella ricostruzione devono comunque essere quelle «legittimamente preesistenti» alla demolizione. Ciò significa che un intervento abusivo o meramente tollerato dal vicino non si consolida né si converte in una nuova costruzione legittima.

Per verificare, poi, quale sia la distanza «legittimamente preesistente», si può fare riferimento all'articolo 9-bis del Testo unico 380/2001 (anch'esso modificato nel 2020), che dà peso ai titoli edilizi e, in mancanza, ai dati catastali ed elementi di libera prova (fotografie, atti pubblici). La violazione di distanze, infatti, se supera il ventennio di "anzianità", si consolida nei confronti del vicino, che deve subire la servitù di una vicina costruzione. Questi principi non valgono per i centri storici e le zone assimilate, nelle quali la ricostruzione è comunque soggetta al rispetto dei vincoli urbanistici e dei beni culturali.

**(Guglielmo Saporito, Il Sole 24ORE – Estratto da "Focus Norme & Tributi", 23 settembre 2020)**

## ■ Possibile ricostruire con modifiche alla facciata

Una volta eliminato il problema delle distanze applicando il nuovo articolo 2-bis del Dpr 380/2001 (introdotto dal DI 76/2020), proprietari e progettisti dovranno tener presente gli altri tipi di vincoli (su area di sedime, sagoma, altezza, volume e destinazione) che comunque incidono su ciò che si vuole ricostruire. La nuova norma consente che la demolizione e ricostruzione comprenda anche un mutamento di destinazione, se non generi un incremento del carico urbanistico.

Tale incremento emerge applicando l'articolo 23 ter del Dpr 380/2001, che distingue tra destinazione residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale e rurale. Utilizzando poi il criterio posto dall'articolo 9-bis, comma 1-bis del Dpr, le destinazioni potranno essere quelle che si desumono dal titolo edilizio (licenza, concessione e permesso) o da altri documenti anche fotografici e d'archivio che disciplinino l'intervento edilizio. Poiché con una manutenzione straordinaria era già possibile modificare i prospetti degli edifici, anche con la demolizione e ricostruzione sarà possibile come per ogni ristrutturazione, transitivamente, modificare i prospetti (cioè le facciate): ciò è espressamente consentito dall'articolo 3, comma 1, lettera b).

Possibile anche frazionare o accorpare unità immobiliari, anche con variazioni delle superfici delle singole unità, secondo l'articolo 3, lettera b) del Dpr. Sono altrettanto fattibili, nelle demolizioni e ricostruzioni, diversità di sagoma, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, adeguamenti antisismici, migliorie all'accessibilità e all'efficientamento energetico.

Una norma di particolare favore è contenuta nell'articolo 3, lettera d) del Dpr, su edifici o parti di essi eventualmente crollati o demoliti, cioè non solo quelli danneggiati da eventi esterni, ma anche i manufatti volutamente demoliti (ad esempio, per evitare pericoli sulla viabilità pubblica) da proprietari o autorità. Con il crollo di un edificio, quindi, non si perde il diritto a ricostruirlo, tanto più che, come innanzi detto, l'articolo 2-bis del Dpr ammette la ricostruzione «nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti».

Diventano così possibili ricostruzioni anche su proprietà pressoché abbandonate: basta una fotografia, un documento di archivio o un qualsiasi altro atto che dimostri la preesistenza (articolo 9-bis del Dpr). Tutto ciò, ovviamente, se il piano urbanistico consente l'edificabilità: se dopo la demolizione di un manufatto il Comune ha destinato l'area a usi pubblici, escludendone l'edificabilità, non si può far rinascere la costruzione già eliminata.

Demolizione e ricostruzione possono anche avvenire su area diversa, purché con destinazione omogenea e collocazione in adiacenza, ma in tal caso occorre uno specifico titolo edilizio (permesso), essendoci in sostanza una traslazione di capacità edificatoria.

Il ragionamento vale, con i necessari adeguamenti, anche per i centri storici (zone omogenee A), per le zone assimilabili in base alla normativa regionale ed ai piani urbanistici comunali, per i nuclei storici consolidati e gli ambiti di particolare pregio storico ed architettonico: l'articolo 2-bis, comma 1-ter del Dpr (modificato nel 2020) consente di demolire e ricostruire, ma solo nell'ambito di piani di recupero e riqualificazione di competenza comunale. Questi piani possono anche riguardare estensioni limitate di territorio, cioè singole maglie, e assorbono nella loro procedura anche i pareri degli enti di tutela (in particolare, delle Soprintendenze). Stesso ragionamento per le manutenzioni straordinarie, che per gli immobili sottoposti a tutela quali beni culturali, rimangono assoggettati al parere previsto dal Dlgs 42/2004.

In sintesi, chi voglia demolire e ricostruire nelle zone A ed assimilate, può fruire delle procedure di ristrutturazione edilizie solo a sostanziale parità di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e senza incrementi di volumetria. Anche con tutti questi limiti, i vantaggi restano consistenti, specie se affiancati da bonus statali.

**(Guglielmo Saporito, Il Sole 24ORE – Estratto da "Focus Norme & Tributi", 23 settembre 2020)**

## Immobili e condominio

### ■ **La maggioranza semplice non basta per il salto di classe**

In generale i lavori progettati per ottenere il superbonus possono essere approvati dall'assemblea «con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio», così come previsto dal comma 9-bis all'articolo 119 del DL 34/2020. Tuttavia, non sempre l'assemblea può approvare i lavori che danno diritto al superbonus 110%, con questa maggioranza semplice appena citata, in quanto gli interventi progettati dal tecnico, ai fini del salto energetico dell'edificio condominiale, potrebbero interessare necessariamente parti esclusive, che non rientrano nella competenza dell'assemblea di condominio.

#### ***Una questione di classe***

Per esempio, il problema che si pone per la maggior parte degli edifici condominiali è che la classe energetica di partenza è la "G" e spesso non può bastare installare un cappotto termico «finalizzato all'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessi oltre il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio», essendo necessario realizzare altri interventi.

Non esistono attestati di prestazione energetica condominiali ma «l'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio». In molti fabbricati condominiali, per ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche, può risultare necessario intervenire con la realizzazione di due interventi: cappotto termico e contestuale sostituzione di tutti gli infissi.

#### ***L'accesso agli appartamenti***

La sostituzione degli infissi degli appartamenti, però, non è di competenza dell'assemblea condominiale. Anzi, i poteri dell'assemblea condominiale non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini (per tutte, si veda la sentenza della Cassazione 11670/2018).

E l'assemblea condominiale non potrebbe deliberare legittimamente l'approvazione dei lavori, con la maggioranza semplice di cui al DL 34/2020, qualora la progettazione per ottenere il superbonus legato ai lavori di efficientamento energetico dovesse prevedere la sostituzione degli infissi degli appartamenti privati. In questo caso, l'approvazione della sostituzione degli infissi delle unità immobiliari in proprietà esclusiva potrebbe essere deliberata soltanto con il voto favorevole di tutti i proprietari degli appartamenti interessati. Peraltro, non è da escludere che i proprietari dissenzienti si possano rifiutare di far entrare il tecnico nell'appartamento, per effettuare il sopralluogo finalizzato ai rilievi per il calcolo energetico dell'edificio. Nell'ipotesi che il proprietario dell'appartamento non conceda l'accesso all'immobile l'unica possibilità per il condominio sarebbe quella di agire in giudizio, per tentare di ottenere un provvedimento in via d'urgenza, in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile, rivendicando il diritto di eseguire i lavori deliberati per l'efficientamento energetico dell'edificio, assunto che né l'assemblea e né l'amministratore, al di là di qualsiasi previsione regolamentare, potrebbero obbligare il singolo proprietario a fare entrare il tecnico nell'unità immobiliare privata  
**(Michele Orefice, Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi", 18 settembre 2020)**

## Immobili e fisco

### ■ **Superbonus, il comodato depotenzia il tetto di due unità**

La limitazione a un «numero massimo di due unità immobiliari», prevista per le persone fisiche che desiderano beneficiare del superbonus del 110% può essere indirettamente superata, coinvolgendo nel sostenimento delle spese relative agli interventi agevolati gli altri possessori o detentori delle unità immobiliari.

E questa detenzione può manifestarsi, semplicemente, anche tramite la stipula e la registrazione di un contratto di comodato prima dell'inizio dei lavori (...).

La conferma di questa indicazione è contenuta in una risposta alle Faq pubblicata dall'agenzia delle Entrate sul proprio sito, secondo la quale «una persona fisica che detiene l'unità immobiliare in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, può fruire» del superbonus al 110%, «nel rispetto di ogni altro requisito richiesto dalle norme agevolative», a «prescindere dal fatto che il proprietario dell'immobile abbia o meno fruito» del superbonus per «interventi effettuate su altre due unità immobiliari».

Un altro esempio potrebbe essere quello di quattro unità immobiliari (che costituiscono quattro separati edifici) che siano in usufrutto al padre e in nuda proprietà al figlio. In questo caso, due unità potranno essere ristrutturate, con il superbonus del 110%, da uno dei due, mentre le altre due dall'altro.

La limitazione delle «due unità immobiliari» residenziali (anche se fanno parte di un condominio), purché non siano in categoria catastale A/1, A/8 e A/9, riguarda solo le persone fisiche che beneficiano della detrazione del 110% per gli interventi effettuati direttamente, ad esempio, sui propri appartamenti o su edifici unifamiliari. Lo stesso limite non riguarda, invece, i condòmini per «gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio», neanche se sono persone fisiche. Sulle parti comuni, quindi, si può intervenire senza questo tipo di vincoli.

La limitazione delle due unità immobiliari, inoltre, riguarda solo l'ecobonus, comprensivo dei nuovi interventi trainanti, oltre che, indirettamente le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, perché queste ultime sono 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». La limitazione, invece, non riguarda il sismabonus al 110% e il fotovoltaico, se trainato dal sismabonus.

Come avviene per l'ecobonus, tutti gli interventi trainati o trainanti al 110% devono essere eseguiti su «edifici esistenti, su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali» (per il 110%, che non siano accatastate nelle categorie A/1, A/8 e A/9), «posseduti o detenuti» (articolo 4, comma 1 del emanando decreto del Mise 6 agosto 2020), in base ad un titolo idoneo.

E sicuramente il contratto di comodato, secondo quanto ha confermato l'agenzia delle Entrate con la sua risposta, consente la detenzione regolare dell'unità immobiliare.

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 settembre 2020)**

## ■ **Accertamento entro 5 anni per la perdita del 110%**

Nel caso in cui il contribuente abbia fruito della detrazione del 110%, in assenza dei presupposti, il fisco ha 5 anni di tempo per notificare l'accertamento, mentre se i crediti d'imposta relativi alle detrazioni (non solo del 110%, ma anche del 65% e del 50%) sono stati utilizzati in modo irregolare, allora le Entrate hanno 8 anni di tempo per procedere al recupero a tassazione. Tali conclusioni sono state confermate dalla risposta al quesito n. 5-04585.

L'articolo 119 del DL 34/2020 detta la disciplina del superbonus al 110%, stabilendo tutti i presupposti soggettivi e oggetti per fruire della detrazione. Il successivo articolo 121, poi, consente di optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente non soltanto alla detrazione del 110%, ma anche ad altre, dettagliatamente indicate al comma 2, tra cui quella del 65% per gli interventi relativi al vecchio Ecobonus di cui all'articolo 14 del DL 63/2013 e quella del 50% per alcune spese di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir.

### ***La mancanza dei presupposti***

Che cosa succede se la detrazione del 110%, già usufruita e per la quale è stata effettuata la cessione del corrispondente credito a terzi (come il fornitore o una banca) non spettava, perché, a seguito di controllo, è risultato che mancavano taluni presupposti?

Per rispondere occorre considerare il comma 6 dell'articolo 121, per cui, ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti che hanno sostenuto le spese ed eventualmente esercitato l'opzione, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del Dpr 600/1973, ovvero gli ordinari poteri d'indagine e di accertamento - persino quello bancario previsto dall'articolo 32 - che il Fisco utilizza per verificare le posizioni fiscali dei contribuenti.

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta - prosegue il comma 6 - l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, ovvero coloro che hanno sostenuto le spese e/o hanno eventualmente optato per la cessione del credito o lo sconto in fattura (cioè i beneficiari della detrazione), ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari.

### ***La notifica***

Per la notifica dell'accertamento - ricorda la risposta al question time - si applicano i termini decadenziali di cui all'articolo 43 del Dpr 600/1973 e, quindi, tale notifica deve avvenire entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione con la quale si fruisce del beneficio fiscale. Se verrà però effettuato il controllo formale (solo documentale) ex articolo 36-ter, come probabilmente accadrà nella maggior parte dei casi, in realtà la norma prevede che tale controllo deve essere eseguito entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione.

I cessionari che hanno utilizzato i crediti d'imposta non soltanto del 110%, ma anche tutti gli altri indicati dal comma 2 dell'articolo 121, rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto (fatta salva sempre l'ipotesi di concorso nella violazione già sopra indicata). Per recuperare questi crediti d'imposta indebitamente utilizzati, però, l'Agenzia delle entrate non utilizza l'ordinario avviso di accertamento, ma uno strumento specificamente disciplinato dall'articolo 27, commi da 16 a 20, del DL 185/2008: l'atto di recupero del credito d'imposta; per questo atto, il citato comma 16 stabilisce che la notifica deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello del relativo utilizzo, conclusione confermata anche dalla risposta al question time.

**(Luca De Stefani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 15 settembre 2020)**

### **■ Prima casa, l'agevolazione è congelabile**

Se il contribuente compra una prima casa con la relativa agevolazione, avendo già la proprietà di altra abitazione acquistata in passato con la medesima agevolazione, c'è tempo un anno dopo il nuovo acquisto per vendere la casa comprata in precedenza: se però questo termine annuale cade tra il 23 febbraio e il 31 dicembre 2020, esso beneficia della «sospensione-Covid», di cui all'articolo 24 dl 23/2020. Questo significa che il periodo maturato prima del giorno in cui si verifica la sospensione deve sommarsi al periodo che inizia il suo decorso dal 1° gennaio 2021.

Lo ribadisce l'agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 310 del 4 settembre 2020, riferita a un nuovo acquisto effettuato il 29 aprile 2019, il quale quindi, se non fosse intervenuta la normativa che ha disposto la sospensione, avrebbe costretto il contribuente in questione – secondo l'agenzia – a vendere l'abitazione acquistata in precedenza entro il 29 aprile 2020 (per la verità, la scadenza per la vendita «entro un anno» dell'immobile comprato in precedenza, avrebbe dovuto essere quella del 30 aprile 2020, dato che il termine annuale

per la vendita dovrebbe iniziare a decorrere dal giorno successivo a quello in cui è avvenuto il nuovo acquisto).

La norma di cui all'articolo 24 DI 23/2020 è intervenuta per agevolare tutte quelle situazioni in cui l'applicazione dell'agevolazione «prima casa» dipenda da un comportamento del contribuente (trasferire la residenza, comprare, vendere) da tenersi entro un certo periodo di tempo. Ad esempio: chi acquista la prima casa senza risiedere (né lavorare) nel Comune ove l'abitazione è ubicata, ha 18 mesi di tempo per trasferire la sua residenza in detto Comune: si tratta di un termine che decorre, dunque, dalla data del rogito d'acquisto; beneficia di un credito d'imposta (e cioè di uno sconto su qualsiasi imposta il contribuente debba pagare dopo aver conseguito il credito in questione) chi vende la sua prima casa e ne compra un'altra entro un anno dalla data del rogito di riacquisto.

**(Angelo Busani, Il Sole 24ORE – Estratto da “Norme & Tributi”, 7 settembre 2020)**

## ■ **Superbonus, dai clienti retail 24 documenti per la cessione**

Visti di conformità, asseverazioni, comunicazioni all'Enea. E, ancora, visure, contratti di appalto e autocertificazioni. Per alimentare il prestito ponte e la cessione del credito legati al superbonus, la clientela retail avrà bisogno di 24 documenti. È quanto emerge dai prospetti di uno dei principali istituti di credito italiani.

Un carico notevole. Anche se bisogna considerare che i privati si attiveranno autonomamente soprattutto per le unità autonome che, dal punto delle regole, sono quelle per le quali è più semplice organizzarsi. Per i lavori condominiali, gestiti dagli amministratori, il carico sarà certamente maggiore.

### ***I documenti richiesti***

I primi documenti andranno depositati prima dell'inizio dei lavori. Si parte, quindi, dal titolo abilitativo (Scia/Cila o permesso di costruire) e dalla dichiarazione firmata dal cliente e dall'impresa o da un tecnico che attesti: la maturazione del bonus fiscale, il miglioramento delle due classi energetiche previste dalla norma e l'iscrizione all'albo del tecnico.

Ancora, occorrono la visura catastale che attesti la proprietà dell'unità, l'autorizzazione ai lavori firmata dal proprietario dell'immobile, il contratto di appalto o la lettera di incarico professionale, il verbale dell'assemblea (in caso di condomini), un'autocertificazione a firma del beneficiario della detrazione che attesti di non fruire del 110% su più di due unità immobiliari e che l'unità non è utilizzata per professione o impresa. Per chiudere questa prima parte, una dichiarazione sulla conformità dei documenti consegnati in copia. Otto documenti solo per iniziare.

### ***Dopo l'avvio dei lavori***

Finita questa fase, a cantiere aperto, andrà innanzitutto alimentato il prestito ponte, considerando che nella gran parte dei casi si andrà avanti con gli stati di avanzamento lavori. Bisogna, quindi, trasmettere tutte le fatture, a partire da quelle di acconto. E, successivamente, le ricevute dei bonifici parlanti. Oltre al modulo firmato dall'impresa che esegue i lavori con la dichiarazione sull'avanzamento.

Una volta che sia stato raggiunto un certo livello di avanzamento, si potrà procedere con la cessione del credito maturato. E qui serviranno il visto di conformità, rilasciato da una figura abilitata, sulla maturazione del credito, la dichiarazione, da parte di chi ha rilasciato il visto, che sia abilitato e che abbia fatto la polizza di Rc professionale. Inoltre, servirà l'invio della comunicazione all'agenzia sull'esercizio dell'opzione di cessione.

Saranno, poi, necessarie l'asseverazione tecnica rilasciata da un tecnico, la ricevuta di presentazione all'Enea di questa asseverazione, la dichiarazione di conformità dei documenti. E, per gli interventi antisismici, l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati dell'efficacia degli interventi realizzati. I professionisti incaricati devono anche attestare la

congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Siamo così a quota 18 documenti. Anche se qualcuno (come le fatture o i bonifici) andrà presentato più volte.

***Quando i lavori stanno per concludersi***

Si arriva, così, alla fase di fine lavori. Qui serve, ancora una volta, il visto di conformità rilasciato da una figura abilitata, corredato dalla dichiarazione sull'abilitazione, la polizza Rc e dalla comunicazione alle Entrate dell'opzione. Serve, poi, l'asseverazione tecnica rilasciata da un tecnico abilitato per l'efficientamento, con ricevuta di presentazione all'Enea, o l'asseverazione relativa agli interventi antisismici. Oltre alla consueta dichiarazione di conformità. Con 24 documenti si chiude il percorso.

**(Giuseppe Latour, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "Norme & Tributi", 4 settembre 2020)**



# Rassegna di normativa

(Dalla G.U. 31 agosto 2020, n. 216, alla G.U. 22 settembre 2020, n. 235)

## **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 27 agosto 2020**

Ulteriori disposizioni circa l'importazione di beni per fronteggiare l'emergenza Codiv-19. (Ordinanza n. 19). (20A04705)  
(G.U. 31 agosto 2020 n. 216)

### **DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 7 settembre 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. (20A04814)  
(G.U. 7 settembre 2020 n. 222)

### **LEGGE 11 settembre 2020, n. 120**

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale. (20G00139)  
(G.U. 14 settembre 2020 n. 228)

## **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE**

### **DECRETO 10 giugno 2020**

Aggiornamento dei coefficienti, per l'anno 2020, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale D ai fini del calcolo dell'imposta municipale propria (IMU) e dell'imposta sulle piattaforme marine (IMPi). (20A04899)  
(G.U. 14 settembre 2020 n. 228)

# Rassegna di giurisprudenza

## Immobili: condominio

■ Corte d'appello di Lecce – Sezione II - Sentenza 7 agosto 2020, n. 236

### **Tende da sole sul balcone proibite dal regolamento. Il condominio non può autorizzarle a maggioranza**

L'installazione delle tende da sole costituisce espressione del diritto di comproprietà del prospetto condominiale, ex articolo 1102 Codice civile e non innovazione in quanto non alterano la destinazione della facciata. Lo ha confermato la Corte d'appello di Lecce, sezione II, nella pronuncia del 7 agosto 2020 numero 236.

#### ***La vicenda***

Nel giudizio di primo grado, il Tribunale aveva rigettato l'impugnazione proposta da una condomina avverso la delibera approvata a maggioranza con cui l'assemblea del condominio aveva modificato il regolamento condominiale contrattuale nella parte in cui vietava ai singoli condomini di eseguire innovazioni interessanti in via diretta o indiretta le parti comuni dell'edificio e nello specifico l'installazione di tende da sole.

Secondo il giudice, il rigetto dell'impugnazione si basava sulla natura regolamentare e non contrattuale della clausola e dunque sulla conseguente possibilità di modifica a maggioranza, nonché sulla previsione regolamentare e dell'articolo 1120 Codice civile (inderogabile dall'articolo 1138, quarto comma, Codice civile) della facoltà di apportare innovazioni alle cose comuni, tra le quali rientrerebbe anche l'apposizione delle tende da sole sui balconi. Avverso il provvedimento in esame, la condomina ha proposto appello eccependo l'erronea interpretazione del regolamento.

#### ***La natura del regolamento***

A seguito dell'istruttoria di causa era emerso che il regolamento del condominio era stato redatto dal soggetto che aveva realizzato l'edificio ed era stato accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari. Dunque, era alquanto chiaro che la clausola regolamentare oggetto di modifica (cioè quella che poneva il divieto di installare tende da sole) aveva natura contrattuale in quanto incideva, limitandoli, sul diritto dei singoli condomini sulle loro proprietà individuali (i balconi aggettanti) e sul diritto degli stessi condomini sulle parti comuni (la facciata dell'edificio).

Alla base di ciò, dalla natura contrattuale della clausola derivava la non modificabilità della stessa maggioranza, nonché la nullità (per mancanza dell'accordo di tutte le parti interessate) della delibera con cui l'assemblea aveva preteso di modificare a maggioranza detta clausola.

#### ***Esclusione di innovazioni***

Inoltre, secondo i giudici della Corte territoriale, non era corretta la valutazione del giudice di primo grado in ordine alla possibilità di deliberare a maggioranza l'apposizione delle tende da sole ai sensi dell'articolo 1120 Codice civile. Difatti, le innovazioni di cui all'articolo 1120

consistono in opere di trasformazione che incidono sull'essenza della cosa comune trasformandone la originaria funzione e destinazione (Cassazione 31690/2019 , Cassazione 15265/2019); in particolare, le innovazioni disciplinate dall'articolo 1120 Codice civile sono quelle avente ad oggetto diretto le cose comuni e non quelle opere (quali la installazione delle tende da sole sui balconi) relative alla proprietà individuali e che possono solo indirettamente avere ripercussioni sui beni comuni.

Pertanto, se l'apposizione delle tende non è innovazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1120, questa norma non era invocabile nel caso in esame. L'installazione delle tende costituisce piuttosto espressione del diritto di comproprietà del prospetto condominiale (Cassazione 12298/2003), esercizio della facoltà di cui all'art.1102 Codice civile. Del resto non poteva rilevare, al riguardo, la circostanza che la stessa clausola regolamentare definisca "innovazione" l'installazione di tende da sole in quanto la clausola fa riferimento alle «innovazioni nelle proprietà individuali» e non a quelle sui beni comuni a cui si riferisce l'articolo 1120.

### ***La decisione***

In conclusione, alla luce di tutto quanto esposto, la natura contrattuale della clausola suddetta, l'inapplicabilità dell'articolo 1120 Codice civile, la non sussistenza di alcun contrasto della detta clausola con l'articolo 1120 e la esclusione di qualsiasi nullità ex articolo 1418, prima comma, Codice civile della clausola per violazione di norma imperativa hanno portato a ritenere nulla la delibera impugnata. Per l'effetto, il condominio è stato condannato a restituire le somme versate dalla condomina in applicazione dell'articolo 2033 Codice civile.

**(Maurizio Tarantino, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 18 settembre 2020)**

### ■ **Corte di cassazione - Ordinanza 28 agosto 2020, n. 18045**

### **Riparazioni lastrico solare: sono tenuti a partecipare alle spese i condomini degli appartamenti sottostanti**

Le spese di riparazione del lastrico solare di utilizzo esclusivo vanno spartite, per due terzi, tra i condòmini dell'edificio o della parte cui il lastrico funge da copertura. Si tratta, difatti, di esborsi spettanti solo ai proprietari delle unità comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o da ricostruire e non anche ai titolari di porzioni cui il lastrico non sia sovrapposto. A ribadirlo è la Cassazione con ordinanza 18045 del 28 agosto 2020 (relatore Scarpa).

### ***I fatti e le pronunce di merito***

Tutto nasce dalla decisione di alcuni condòmini di impugnare la delibera che aveva diviso i costi di rifacimento del lastrico solare di uso esclusivo tra i proprietari degli appartamenti sottostanti la parte interessata dai lavori. A quelle uscite, contestano, viste le caratteristiche dello stabile – costituito da quattro scale, in parte coperto da tetto e in parte da lastrico esclusivo – e le regole che prevedevano la condominialità delle porzioni indicate in planimetria (compresi androni di accesso e relative scale), dovevano partecipare tutti per due terzi e non solo i condòmini di una scala.

Il Tribunale accoglie la domanda ma la Corte di appello, a cui si era rivolta il condominio, riforma la sentenza: nel fascicolo mancavano i carteggi “chiave” su cui si fondava la prima ricostruzione per cui, gioco forza, doveva dirsi corretta la divisione delle spese decisa in assemblea secondo i criteri dell'articolo 1126 del Codice civile che richiama la «parte dell'edificio a cui il lastrico solare serve».

### ***Il ricorso alla Suprema corte***

Lo scontro non si placa e arriva il ricorso di uno dei condòmini che aveva aperto la lite: era il condominio a dover produrre i documenti mancanti e quel lastrico – coprendo l'intera palazzina e locali comuni (alloggio del portiere e lavatoio) – era condominiale. Tesi bocciata. Intanto, premette la Cassazione, è chi sostiene una congettura che deve provarla e, semmai, produrre

o ripristinare in appello i documenti di cui si fa "scudo". Diversamente, ai giudici non resterà che decidere, come nella vicenda, in base a ciò che il fascicolo contiene.

Ad ogni modo, chiarisce, prima di sancire l'obbligo dei condòmini di sostenere le spese di manutenzione di un bene che si presume comune, bisogna verificare se, per caratteristiche strutturali, sia destinato oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità. Solo successivamente, andrà appurato se esista un titolo contrario alla presunzione di condominialità senza che rilevi il regolamento o la planimetria riportata salvo «non si tratti di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condòmini» (Corte di cassazione 23001/2019).

### **La differenza tra tetto e lastrico solare**

Peraltro, nel ricorso erano stati confusi beni diversi: tetto e lastrico solare. I tetti – eccetto quelli esclusivi per titolo – essendo strumentali all'uso collettivo, rientrano fra le cose comuni le cui spese di conservazione si dividono in rapporto al valore delle singole proprietà. Il lastrico solare di uso esclusivo, invece, è la superficie accessibile terminale dello stabile adibita a copertura del palazzo e ad uso esclusivo di un'unità.

Il riferimento, allora, sarà l'articolo 1126 del Codice civile il cui presupposto applicativo, però, è la possibilità di uso esclusivo. La sentenza di appello, perciò, era logica e conforme alla giurisprudenza per cui detta norma «obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, si riferisce a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto» (Corte di cassazione 11484/2017).

In sintesi, si conclude nell'ordinanza, l'obbligo di partecipare ai due terzi delle spese di riparazione del lastrico non deriva dalla partecipazione al condominio ma dall'esser proprietari di unità comprese nella colonna d'aria sottostante. Di qui, il rigetto del ricorso.

**(Selene Pascasi, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 4 settembre 2020)**

## Immobili: edilizia e normative

■ Tribunale Amministrativo Regionale Campania – Sezione II civile – Sentenza 27 agosto 2020, n. 3667

### **Aprire una porta sul ballatoio non è un abuso edilizio**

Aprire una nuova porta sul ballatoio da un appartamento confinante non costituisce un abuso edilizio e non necessita di alcuna autorizzazione preliminare da parte dell'Assemblea, almeno ai fini delle autorizzazioni edilizie preliminari (CILA). Entrambi gli assunti si ricavano dalla Sentenza del TAR Campania del 27 agosto 2020 n. 3667.

Il caso da cui prende spunto il procedimento riguarda l'impugnazione di un'ordinanza di demolizione con la quale il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ordinava al ricorrente di provvedere alla chiusura della porta di accesso all'ultimo ballatoio del vano scale e di ripristinare lo stato dei luoghi.

### **Titolo edilizio**

La prima contestazione che era stata rivolta dal condòmino al provvedimento amministrativo in disamina riguardava l'affermazione che l'opera in questione fosse stata realizzata in assenza di titolo edilizio. I giudici amministrativi, con riguardo alla portata dell'opera, hanno però ritenuto sufficiente il ricorso alla CILA di cui all'articolo 6 bis del Testo Unico Edilizia.

L'apertura di una porta interna infatti, anche se effettuata sul pianerottolo – così riferiscono i giudici amministrativi - , non necessitava di permesso di costruire, in quanto non costituiva un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio né incideva sulla volumetria o sui prospetti.

Nella fattispecie, inoltre, è dato ricavare che il verificatore aveva confermato, da una parte, che non sussistevano problemi per la stabilità dell'edificio e, dall'altra parte, che non si trattava d'ipotesi relativa alla apertura di una porta-finestra, in grado di modificare la facciata dell'edificio.

### ***Condominio***

Anche dal punto di vista del diritto condominiale, il TAR ha ritenuto legittimo “bocciare” la validità dell'ordinanza di demolizione.

A tal riguardo, è stato riferito che l'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale - eseguite da uno dei condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva- non integrano, di massima, abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso (in punto, è stata richiamata Corte di Cassazione con sentenza n. 4437/2017).

### ***Vantaggio individuale***

Per i giudici amministrativi campani è risultata parimenti irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario. In effetti “deve ritenersi che l'apertura di una porta in una parte comune per mettere in comunicazione con il vano scale un'unità immobiliare in proprietà esclusiva di un condomino, rientra pur sempre nell'ambito di un concetto di uso (più intenso) del bene comune, e non esige, per l'effetto, l'approvazione all'unanimità dei condomini, né determina alcuna costituzione di servitù “(corte Cassazione n. 1849/2018).

### ***Assemblea***

L'ordinanza di demolizione impugnata è stata, infine, ritenuta illegittima anche nella parte in cui essa ha ritenuto necessario il parere favorevole dell'assemblea condominiale per la legittimità dell'intervento in questione.

**(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 23 settembre 2020)**

■ **Tribunale Amministrativo Regionale Campania – Sezione VI civile – Sentenza 28 luglio 2020, n. 3370**

### **Pergotenda sulla terrazza: non c'è bisogno del permesso di costruire**

La sentenza del Tar Campania sezione VI del 28 luglio 2020, numero 3370 si pronuncia sulla natura di una pergotenda, ovvero una tenda che ripara dal sole e dagli agenti atmosferici.

### ***La vicenda***

Con il ricorso principale, Tizio aveva impugnato il provvedimento di demolizione con il quale il Comune gli aveva ingiunto di demolire l'opera realizzata in quanto eseguita in difetto di permesso di costruire e in area soggetta a vincolo paesaggistico: «struttura costituita da pilastri in legno con tetto composto da assi di legno su cui scorreva una tenda avvolgibile. Tra i pilastri di legno, nei due spazi laterali e i due frontali c'era una tendina di plastica avvolgibile che abbassate creavano una veranda. L'area sottostante alla struttura è pavimentata».

### ***La definizione di pergotenda***

Il ricorrente eccepiva che il provvedimento era illegittimo in quanto - oltre a non essere stato

preceduto da avviso di procedimento e a non essere assistito da idonea motivazione - era privo di presupposti in quanto l'opera sanzionata non era un intervento di nuova costruzione subordinato a permesso di costruire trattandosi di una "pergotenda"; essa costituiva un elemento di arredo esterno e non un'opera edilizia sicché dava luogo a un intervento di manutenzione straordinaria che non richiedeva alcun titolo abilitativo (edilizio o paesaggistico).

### ***La struttura che la sostiene non deve essere permanente***

In ogni caso il ricorrente aveva chiesto - a "scopo cautelativo" - l'accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica dell'opera. La struttura della pergotenda secondo il Tribunale non richiedeva permesso di costruire e pertanto non era sanzionabile.

Difatti, la giurisprudenza ha chiarito che la pergotenda costituisce, come sostenuto dal ricorrente in via principale un elemento di "arredo" esterno non implicante un intervento di nuova costruzione con le relative conseguenze, anche sanzionatorie, a condizione che «l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda; non è invece configurabile una pergotenda se la struttura principale è solida e permanente e, soprattutto, tale da determinare una evidente variazione di sagoma e prospetto dell'edificio» (Consiglio di Stato, sezione IV, 1 luglio 2019, numero 4472).

### ***Pilastrini devono servire per apertura e chiusura***

Nella fattispecie, la condizione sopra indicata è stata ritenuta sussistente; invero, la struttura della pergotenda, cioè i "pilastrini" in legno che la sostengono e i travicelli in legno ancorati al manufatto principale, costituiscono gli strumenti per permettere il regolare funzionamento (apertura e chiusura) della tenda retrattile posta in sommità e delle tende di plastica avvolgibili poste sugli spazi laterali.

Dunque, come sostenuto dal ricorrente, si trattava di un elemento di arredo esterno avente la funzione di permettere il miglior godimento dell'area adiacente al manufatto principale proteggendo i fruitori dagli agenti atmosferici. In questa prospettiva, non venendo in rilievo un intervento di nuova costruzione, non sussistevano i presupposti per applicare le sanzioni che presuppongono interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza (o in totale difformità o con variazioni essenziali) dal permesso di costruire.

### ***L'autorizzazione paesaggistica***

Il giudice amministrativo precisa che, tuttavia, anche se dal punto di vista urbanistico-edilizio la pergotenda - allorché abbia le caratteristiche di "arredo esterno" — non sia soggetta a permesso di costruire ma rientri nell'attività libera, non esclude la necessità di autorizzazione paesaggistica dato che, allorché venga in rilievo, come nella fattispecie, un ambito vincolato, la sua installazione comporta l'alterazione dell'aspetto esterno del manufatto cui accede e del paesaggio indipendentemente dal suo carattere di opera smontabile (Consiglio di Stato, sezione VI, 12 ottobre 2017, numero 4736). In conclusione, il ricorso è stato accolto con conseguente annullamento del provvedimento impugnato.

**(Ivan Meo, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 18 settembre 2020)**

## **■ Corte di Cassazione – Sezione II civile – Ordinanza 2 settembre 2020, n. 18221 Distanze e usucapione, le differenze tra ricostruzione, ristrutturazione e nuova costruzione**

Abbattere un edificio esistente e realizzarne uno nuovo, sopra l'area di sedime in cui sorgeva, può incidere a fronte del rispetto delle distanze preesistenti con gli edifici limitrofi?

Al quesito risponde la Corte di Cassazione, con l'Ordinanza n. 18221 del 2 settembre 2020, con la quale precisa sia gli aspetti sostanziali che processuali (onere della prova).

### ***Differenza tra ristrutturazione e ricostruzione***

Nell'ambito delle opere edilizie – anche alla luce dei criteri di cui all'articolo 31, primo comma lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 – è definita “ristrutturazione” ogni intervento che dispone modificazioni esclusivamente interne dell'immobile, lasciando inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura e la sagoma.

La “ricostruzione” è ravvisabile, invece, quando dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti strutturali, e l'intervento si traduce nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio (almeno con riferimento al volume; mentre per la ricostruzione “senza vincolo della sagoma” preesistente, si confronti l'articolo 5 del decreto legge nr 32 del 2019, convertito nella legge n. 55 del 2019, che ha introdotto il comma 1 ter all'articolo 2 bis del Decreto Presidente Repubblica n 380 del 2001, specificando che: “in ogni caso di intervento e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo”). Si ha, infine, una “nuova costruzione” quando, invece, sussistano variazioni rispetto l'originaria dimensione del fabbricato, tanto da generare l'aumento delle volumetrie. In questo ultimo caso, il nuovo edificio sarà sottoposto alla disciplina delle distanze vigente al momento della relativa realizzazione.

### ***L'usucapione***

Ora, in tema di usucapione del diritto a mantenere una distanza tra immobili inferiore a quella legale, poiché per il suo acquisto è necessaria la sussistenza di un comportamento continuo ed ininterrotto, inteso inequivocabilmente all'esercizio sulla cosa di un potere corrispondente a quello del proprietario o del titolare di un ius in re aliena, il possesso continuato è interrotto quando la vecchia costruzione sia stata sostituita da una costruzione nuova, cioè modificata per dimensioni e volumetrie.

### ***L'onere della prova.***

Così correttamente inquadrata tutte le fattispecie, la proiezione di tali principi sul piano processuale si riversa sul piano dell'onere probatorio.

Il provvedimento in commento precisa, infatti, che quest'ultimo non incomba su chi si duole della violazione delle distanze, ma su chi si difenda assumendo di aver usucapito le distanze, nonostante la realizzazione delle opere edilizie di che trattasi.

Quindi: “in tema di violazione delle distanze legali, il proprietario che lamenta la realizzazione di un manufatto su un fondo limitrofo a distanza non regolamentare deve dare prova solo del fatto della costruzione e di quello della dedotta violazione, mentre il convenuto, che affermi di avere acquisito per usucapione il diritto di mantenere il suo fabbricato a distanza inferiore a quella legale per aver ricostruito un edificio preesistente “in loco”, deve dimostrare la sussistenza degli elementi costitutivi dell'acquisto a titolo originario, vale a dire la presenza per il tempo indicato dalla legge del manufatto nella stessa posizione e l'assoluta identità fra la nuova e la vecchia struttura” (Cassazione civile 15041/2018).

**(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 7 settembre 2020)**

## **Immobili: vendita e locazione**

■ **Corte di Cassazione – Ordinanza 10 settembre 2020, n. 18793**

**Vendita immobile e lavori deliberati: per le spese va individuato il momento del via libera assembleare**

L'obbligo di contribuire alla conservazione delle parti comuni, si concretizza in buona sostanza nel pagamento degli oneri condominiali. Il pagamento ha la funzione di garantire la

manutenzione sia in via ordinaria che, quando necessario, in via straordinaria. Tali oneri costituiscono delle obbligazioni denominate "propter rem" in quanto seguono il diritto e si trasferiscono per effetto della sua trasmissione. Tali obbligazioni si fondano proprio sul diritto reale di ogni condomino sulle parti comuni.

### ***Le spese deliberate prima della vendita***

Per cui l'obbligo di ciascun condomino nasce nel momento in cui occorre provvedere alla «conservazione della cosa e, per conseguenza, si eseguono i lavori che giustificano le relative spese» (Cassazione 18 aprile 2003 numero 6323). Fatta questa premessa, ci si chiede chi sia tenuto al pagamento delle obbligazioni per attività definita straordinaria, nel caso di vendita dell'immobile: il venditore oppure l'acquirente? In questi casi, infatti, accade spesso che i lavori trovino esecuzione dopo diverse assemblee e diverse delibere.

Si pensi ad una prima assemblea dove si pone all'ordine del giorno la fattibilità di determinate opere a cui segua altra assemblea volta a conoscere i pareri tecnici ed i relativi preventivi ad un'altra, ancora, in cui si deciderà quale, tra i preventivi proposti, sarà quello selezionato. E se tra queste varie assemblee, l'immobile venisse ceduto? Se, in tali casi, fosse stato il precedente proprietario a deliberare positivamente sui lavori straordinari ma, successivamente, a causa della vendita dell'immobile, sia il nuovo proprietario a vedersi recapitare il riparto di spesa? Della questione si è occupata la Suprema Corte di Cassazione, con l'ordinanza 18793 pubblicata il 10 settembre 2020.

### ***La decisione***

Anche per i giudici Supremi, la questione va decisa individuando il momento in cui sorge l'obbligazione. A tal fine, si legge nel provvedimento, non dovrà farsi riferimento alla «concreta attuazione dell'attività di manutenzione, quanto alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dell'intervento di riparazione straordinaria, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione».

### ***L'individuazione del momento in cui sorge l'obbligazione***

Se, apparentemente, la questione appare di facile soluzione, va detto che, nella realtà quotidiana, sia per gli importi ingenti che le spese straordinarie comportano che per le ripetute decisioni in assemblea, non è così semplice individuare il momento in cui nasce l'obbligo.

### ***La vicenda***

Ad esempio, nel caso trattato dalla Suprema corte con l'ordinanza 18793/2020, un condomino aveva acquistato un immobile nel mese di dicembre del 2006, ma dopo che l'assemblea, che aveva deliberato nel giugno dello stesso anno, aveva deciso di effettuare ingenti lavori di ristrutturazione dell'immobile. Il problema nasceva poiché l'assemblea non aveva stabilito i costi e gli altri dettagli e a quale ditta affidarli che, invero, venivano deliberati solo con assemblea del mese di marzo del 2007 (un anno dopo la prima delibera).

Ecco che, pertanto, l'acquirente si vedeva addebitare una spesa complessiva di circa 12.000 euro che lo portava a citare in giudizio il venditore, ritenendo che tale somma dovesse essere posta a carico del venditore in quanto la spesa sarebbe stata deliberata – a suo dire - quando lui non era proprietario. La Cassazione ha rigettato il ricorso, confermando la correttezza della decisione della Corte d'appello di Campobasso la quale «ha individuato (il momento della nascita dell'obbligazione) con riferimento alla deliberazione del 10 marzo 2007, allorché venne scelta l'impresa esecutrice tra più preventivi».

Né, afferma la Suprema corte, può addebitarsi in capo al venditore una violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto di compravendita da parte dei venditori dell'unità immobiliare, in assenza, in capo a questi ultimi, di alcun obbligo di informativa. Quindi, occorre sempre valutare le delibere per comprendere quale, tra le tante, sia la delibera che abbia «deciso in concreto i lavori, scegliendo tra più preventivi» così da individuare le «delibere decisive».

**(Fabrizio Plagenza, Il Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 22 settembre 2020)**



■ **Corte di Cassazione – Sezione II civile - Sentenza 27 agosto 2020, n. 17932**

## **È nullo il preliminare di compravendita per immobili da costruire se è privo del prezzo**

Il Decreto legislativo 20 giugno 2005, numero 122 contiene le «Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, numero 210». I concetti di acquirente e costruttore, per questa legge, sono alquanto articolati.

### ***Le definizioni***

In effetti, per «acquirente» si intende la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorchè non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

Il «costruttore» è qualificato, invece, come imprenditore o cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.

Infine, per «immobili da costruire» si intendono gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

### ***La recente pronuncia in merito della Suprema corte***

Ciò posto, la Cassazione - sentenza 17932 - ha appena definito un caso in cui il preliminare di compravendita stipulato tra il costruttore e l'acquirente non si sia perfezionato, per ragioni di carattere formale (relative alla mancata indicazione del prezzo, se non in un'altra scrittura senza firme) riconoscendo il diritto del secondo ad avere restituita l'anticipazione sostenuta.

### ***I fatti***

Nel caso in esame, in particolare, non si era in presenza di uno scambio di documenti separatamente firmati dalle parti, ma di due diverse scritture, di cui una sola sottoscritta ma priva dell'indicazione del prezzo (e quindi nulla per mancanza di un elemento essenziale), e la seconda, completa nei contenuti negoziali, ma non sottoscritta da alcuna delle parti. Secondo il costruttore, non era decisivo che la scrittura non indicasse il corrispettivo della vendita, poiché tale elemento era contenuto direttamente nella seconda scrittura - che, sebbene non sottoscritta, doveva ritenersi integrativa del primo documento per identità di contenuto, dei caratteri grafici, della data e delle modalità di redazione - e, indirettamente, nella fattura attestante l'anticipazione sostenuta dall'acquirente, a titolo di impegno contrattuale (per ventimila euro).

### ***La decisione di legittimità***

L'eccezione, tuttavia, non ha ricevuto accoglimento. Al fine è stato argomentato che per aversi un valido incontro di volontà in grado di soddisfare il perfezionamento dei contratti a forma vincolata, come quello in specie, occorre che il consenso, anche se non contestuale, risulti da una o più documenti sottoscritti, diretti alla controparte e contenenti la volontà di obbligarsi.

La contestualità delle dichiarazioni di volontà può risultare anche da atti separati (tra loro inscindibili), ma, in tal caso, occorre che su ciascun documento sia apposta almeno una sottoscrizione, trattandosi di elemento indispensabile di riferibilità dell'atto oltre che ai fini del

rispetto del requisito di forma.

Secondo i giudici di legittimità, pertanto, era necessario che il costruttore desse prova di aver smarrito il contratto senza colpa, ai sensi dell'articolo 2724, numero 3, Codice civile, restando irrilevante il contenuto della fattura commerciale, emessa e sottoscritta dal venditore (Cassazione, 2099/1998). Non essendo ciò verificatosi, il contratto è stato dichiarato nullo, previo riconoscimento del diritto dell'acquirente alla restituzione della somma anticipata.

**(Rosario Dolce, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 12 settembre 2020)**

#### ■ Corte di Cassazione – Ordinanza 28 agosto 2020, n. 18028

### **L'impegno a eliminare i difetti “svincola” il compratore dai termini di decadenza per la risoluzione del contratto**

L'impegno del venditore di eliminare i vizi che rendano il bene inidoneo all'uso cui è destinato di per sé non dà vita ad una nuova obbligazione estintiva-sostitutiva dell'originaria obbligazione di garanzia ma “svincola” il compratore dal rispetto dei termini di decadenza per l'esercizio delle azioni di risoluzione del contratto o riduzione del prezzo.

Ciò perché l'impegno, in tali ipotesi, diventa una sorta di riconoscimento del debito interruttivo della prescrizione. Lo ribadisce la Corte di cassazione con ordinanza n. 18028 del 28 agosto 2020 (relatore Fortunato).

Ad aprire la controversia, sono gli acquirenti di alcuni immobili facenti parte di un Condominio i quali, citata la S.p.a. venditrice, reclamano lesioni e distacchi e lo scomodo transito dei veicoli nelle aree di parcheggio. Vizi che, denunciano, la società si era impegnata ad eliminare ma non aveva mai sistemato.

Ecceputa la prescrizione dall'azione di garanzia, la S.p.a. tenta la via della manleva coinvolgendo l'esecutrice degli edifici ma il tribunale la condanna alle riparazioni e il collegio di appello concorda. Ma la Corte di cassazione, su impugnazione del Condominio, cassa con rinvio la sentenza di appello: l'impegno del debitore ad eliminare i vizi non crea una nuova obbligazione estintiva-sostitutiva di quella originaria e se l'acquirente, anziché attivarsi per la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo, chiede l'esatto adempimento dell'obbligo di riparazione o sostituzione della cosa assunto spontaneamente dal debitore che riconosca i vizi, non si ha effetto novativo dell'obbligazione originaria e la prescrizione è decennale.

Tutte le altre vicende attengono ai fatti e non sono valutabili in sede di legittimità. Il giudice del rinvio, preso atto che il Condominio aveva pagato di tasca propria le riparazioni, obbliga la S.p.a. al rimborso. La società non si arrende e ricorre. Il quesito sul fatto che essa avesse effettivamente assunto l'obbligo di eliminare i difetti o si fosse limitata a riconoscerne la sussistenza era stato lasciato “fuori” dall'esame di legittimità per cui la decisione di appello – che aveva escluso il suo obbligo – si era cristallizzata.

La Cassazione dissente. Intanto, premette, la pronuncia d'appello non era passata in giudicato perché “trascinata” nei motivi di ricorso. Ed è noto, prosegue, che pur «comportando la vendita un'obbligazione di dare (e non di fare) a carico dell'alienante, tuttavia, in presenza dell'impegno ad eliminare i vizi, si resta nell'ambito dell'attuazione della precedente obbligazione, onde realizzarne il risultato economico – non ancora conseguito – che il compratore si prefigurava di ottenere, osservando che adempiuta non esattamente la prestazione, gli stessi principi generali dettati in tema di inesatto adempimento consentono di ritenere non ancora esaurito il momento funzionale del rapporto (attuativo dell'obbligo di prestazione) da parte del venditore» (Corte di cassazione, sez. un. 13294/2005).

La prescrizione, quindi, era stata correttamente esclusa. Infondata, anche la doglianza per cui la sentenza che aveva dichiarato prescritta la pretesa risarcitoria – impugnata solo dal Condominio – era ormai caduta nel nulla. Assunto che avrebbe impedito al giudice del rinvio la

condanna al pagamento delle spese di eliminazione dei difetti alle proprietà esclusive rispetto alle quali il Condominio era privo di legittimazione, potendo il risarcimento esser richiesto solo dai singoli proprietari.

Tesi inaccettabile. Sulla scia della pronuncia di Cassazione 2436/2018 in tema di legittimazione dell'amministratore all'esperimento delle azioni risarcitorie per danni sia alle porzioni comuni che a quelle esclusive, era immune da "pecche" la decisione che aveva ritenuto non precluso l'intervento nel giudizio di rinvio dei proprietari esclusivi. A pesare, anche la circostanza che le opere di riparazione erano state effettuate a spese del Condominio. Inevitabile, allora, il rigetto del ricorso.

**(Selene Pascasi, II Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 1 settembre 2020)**

#### ■ Corte di Cassazione – Sentenza 13 agosto 2020, n. 17123

### **Comprare casa senza il certificato di agibilità non è vendita di un bene al posto di un altro**

Nell'ambito delle compravendite di immobili ad uso abitativo è abbastanza frequente che al momento della stipula dell'atto che trasferisce il bene, il venditore non consegna all'acquirente il certificato di agibilità. Sulle conseguenze derivanti dall'omessa consegna del suddetto documento si è pronunciata di recente la Corte di Cassazione con la sentenza 17123/2020, pubblicata il 13 agosto 2020.

#### ***Risarcimento del danno***

A dare origine alla vertenza, l'acquirente di un immobile il quale citava innanzi al Giudice di Pace il venditore al fine di vedersi riconoscere il diritto al risarcimento del danno subito per l'omessa consegna da parte di quest'ultimo del certificato di agibilità dell'immobile acquistato e il rimborso delle spese sostenute per l'ottenimento del suddetto documento.

La domanda dell'acquirente veniva ritenuta infondata dal Giudice di Pace il quale, nel rigettarla, accoglieva anche l'eccezione di prescrizione del diritto formulata dal venditore. In sede di appello promosso dall'acquirente il Tribunale, ritenendo la certificazione di agibilità un requisito essenziale del bene venduto e la vendita priva del suddetto documento un'ipotesi di vendita di un bene completamente diverso da quello pattuito (cosiddetta vendita aliud pro alio), riformava la sentenza di primo grado, riconoscendo all'acquirente il diritto al risarcimento del danno per la mancata consegna del certificato di agibilità.

#### ***In Cassazione***

La Cassazione pronunciandosi sul ricorso promosso dal venditore nell'accoglierlo ha evidenziato che nella vendita di immobili ad uso abitativo, anche se il certificato di agibilità è requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento del bene e della sua commercialità, la mancata consegna del suddetto documento costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni. Come affermato dalla stessa Cassazione, hanno continuato, «il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di aliud pro alio» ( Cass. 6548/2010, Cass. 16918/2019 ).

Poiché nel caso esaminato il certificato di agibilità era stato, comunque, rilasciato, anche se in un momento successivo alla vendita dell'immobile, hanno concluso i giudici della Suprema Corte, l'immobile venduto non può essere considerato diverso da quello effettivamente pattuito tra le parti.

**(Giovanni Iaria, II Sole24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 27 agosto 2020)**

# Approfondimenti

## AGEVOLAZIONI

### Tutto pronto per il superbonus al 110%

*Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 30 settembre 2020, n. 1098, pag. 1538-1548*

Via libera agli interventi del vecchio ecobonus sugli alloggi, con aliquota maggiorata al 110%, se le relative spese sono pagate tra la data di inizio e di fine degli interventi trainanti eseguiti in condominio. La rateazione della detrazione è di cinque anni anche per gli interventi trainati. Restano, però, fuori dal superbonus le palazzine di proprietà di un solo soggetto.

Dopo la conversione in legge 77/2020 del “decreto Rilancio” (D.L. 34/2020) sono stati emessi il “decreto Asseverazioni” e il decreto Requisiti” del MISE, la circolare illustrativa delle Entrate n. 24/E/2020 e anche il provvedimento direttoriale 283847/2020, recante le disposizioni per l’esercizio dell’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito corrispondente alla detrazione del 110%.

Il quadro normativo e regolamentare è quindi formalmente completo, per cui gli interventi potrebbero ora iniziare, ma, nonostante gli sforzi interpretativi dell’Agenzia delle entrate che ha elaborato un documento di prassi di quasi 50 pagine per fornire i primi chiarimenti sul 110%, rimangono molti dubbi e incertezze che impediscono precauzionalmente l’avvio immediato di alcuni lavori, per i quali manca ancora ad oggi la certezza di poter fruire del superbonus.

C’è poi ancora tutto il settore bancario che deve fare la sua parte: gli istituti finanziari sono chiamati a svolgere un ruolo fondamentale nell’operazione 110%, perché le cessioni di credito d’imposta corrispondenti alle detrazioni, che la nuova disciplina prevede, saranno principalmente effettuate verso le banche, le quali, di fatto, dovranno affiancare imprese e cittadini nella gestione dei flussi finanziari, talvolta anticipandoli, anche tramite finanziamenti e aperture di credito che saranno progettate ad hoc per questi interventi, come in effetti sembrerebbe che stia accadendo in base ai primi comunicati ed accordi bancari; una circolare “attesa” dell’ABI potrebbe fare chiarezza in tal senso.

Rispetto al precedente approfondimento sulle pagine di questa rivista, in cui si erano già illustrati i lavori agevolabili al 110%, i presupposti e i limiti di spesa, che è possibile ritrovare sinteticamente sia nella tabella in calce al presente contributo sia nella guida delle Entrate “Superbonus 110%”, pubblicata sul sito istituzionale dell’agenzia, a seguire verrà posta l’attenzione sulle questioni interpretative di maggiore interesse, in parte risolte e in altra parte rimaste a oggi senza soluzione.

#### ***Interventi trainati con detrazione in cinque anni***

È stato uno dei colpi di scena, forse il più grande, delle Entrate, annunciato già con la guida “Superbonus 110%”, che ha anticipato la circolare vera e propria, la n. 24/E/2020: la detrazione per gli interventi trainati si applica, secondo l’Agenzia, con rateazione in cinque anni, come gli interventi trainanti.

Questi ultimi - lo si ricorda - sono quelli di efficientamento energetico previsti dal comma 1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 e possono, appunto, trainare al 110% anche gli interventi cosiddetti trainati di risparmio energetico qualificato di cui al successivo comma 2 - ovvero tutti gli interventi del vecchio ecobonus al 50-65% di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 - nonché di installazione di impianti fotovoltaici e relativi accumulatori di cui ai successivi commi 5 e 6 dell'art. 119 e, infine, le colonnine di ricarica dei veicoli elettrici di cui al comma 8 dello stesso art. 119; sono interventi trainanti anche quelli antisismici del comma 4 dell'art. 119, che, infatti, danno diritto alla detrazione al 110% anche ad altri interventi trainati già citati, limitatamente a quelli di installazione di impianti fotovoltaici e relativi accumulatori, rimanendo esclusi il vecchio Ecobonus e le colonnine di ricarica.

Per quanto concerne, in particolare, gli interventi trainati di risparmio energetico qualificato (vecchio Ecobonus), l'art. 119, comma 2, del D.L. 34/2020 stabilisce che: «L'aliquota prevista al comma 1, alinea, del presente articolo si applica anche a tutti gli altri interventi di efficienza energetica di cui all'articolo 14 del D.L. 63 del 4 giugno 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge 90 del 3 agosto 2013, nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al citato comma 1».

Tutti gli osservatori avevano quindi evidenziato che per questi interventi trainati si sarebbe applicato il 110%, ovvero «L'aliquota prevista dal comma 1», ma con una rateazione in dieci anni, atteso che l'art. 14 del D.L. 63/2013 prevede tale periodo di ripartizione delle quote annue di detrazione, a differenza di tutti gli altri interventi trainati e trainanti previsti dal D.L. 34/2020.

L'Agenzia delle entrate, invece, già con la guida "Superbonus 110%" aveva anticipato conclusioni diverse, e poi con la circ. n. 24/E/2020, al par. 4, ha chiaramente specificato che «La detrazione è riconosciuta nella misura del 110%, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e si applica alle spese sostenute, per interventi "trainanti" e "trainati", dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi».

Insomma, le Entrate, disancorandosi completamente dal dato normativo, hanno stabilito che anche a questi interventi trainati di risparmio energetico qualificato si applica la ripartizione della detrazione in cinque anni, sebbene, appunto, la norma dica che a tali interventi si applichi soltanto la detrazione (del 110%), e non anche la ripartizione (in cinque anni), del comma 1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020.

Questo aspetto ha effetti rilevanti, perché, a differenza di quanto taluni commentatori hanno osservato, considerandola una interpretazione del Fisco a favore dei contribuenti, in realtà essa rischia di rivelarsi controproducente: gli interventi in questione, infatti, possono avere anche importi rilevanti, soprattutto se agli interventi trainanti si sommano anche quelli trainati (con i loro specifici e ulteriori limiti di spesa), per cui taluni soggetti potrebbero non avere capienza Irpef per soddisfare, in cinque anni, la detrazione del 110% derivante dai predetti lavori; una ripartizione in 10 anni, invece, avrebbe consentito di "spalmare" la detrazione con rate annue di minore importo che, quindi, avrebbero permesso di ridurre il rischio di perdita di una quota parte di detrazione, perché, come noto, le rate annue non utilizzate non sono compensabili né rimborsabili.

Rimane, in caso di incapienza Irpef, la possibilità di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito ex art. 121 del D.L. 34/2020, ma nel primo caso si perde certamente quel 10% di premio che il D.L. 34/2020 assegna a chi ha la possibilità di fruire della detrazione, anticipando con mezzi finanziari propri gli interventi, mentre nel secondo caso ciò dipende dal prezzo di vendita dei crediti ceduti, ma sarà certamente inferiore al valore nominale dato dalla trasformazione della detrazione al 110%.

### ***Condominio e condòmini con raccordo sui tempi***

L'esecuzione di un intervento "trainante" di cui all'art. 119, comma 1, del D.L. 34/2020, da parte di un condominio, automaticamente trascina la detrazione al 110% anche per i lavori "trainati" di efficienza energetica qualificata di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013, richiamato dall'art. 119, comma 2, del D.L. 34/2020, effettuati, però, non dal condominio, ma dai singoli condòmini sulle loro unità immobiliari?

Era questo il quesito più ricorrente sul 110% prima dei chiarimenti delle Entrate al riguardo: la norma, infatti, nulla dice in riferimento all'obbligo che l'intervento trainante e quello trainato al 110% debbano essere eseguiti dallo stesso soggetto, condominio o condòmino.

Prima la guida delle Entrate "Superbonus 110%" e poi la circ. n. 24/E/2020 hanno chiarito tale aspetto. In particolare, la faq 12 della citata guida chiarisce che chi vive in condominio potrà fruire del Superbonus per tutti gli interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni (interventi trainanti) che danno diritto alla detrazione al 110%. L'esecuzione di almeno un intervento trainante dà diritto, inoltre, ad effettuare su ogni singola unità immobiliare gli interventi previsti dall'ecobonus quali per esempio la sostituzione degli infissi, la sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione autonomo esistente e se necessario l'eventuale adeguamento dei sistemi di distribuzione (per, esempio i collettori e i tubi), emissione (per esempio i corpi scaldanti comprendenti anche i sistemi a pavimento purché compatibili con il generatore di calore) nonché i sistemi di regolazione e trattamento dell'acqua. In più è possibile installare impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo e colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici. Gli impianti fotovoltaici, i sistemi di accumulo e le colonnine possono essere installati sia sulle parti comuni che sulle singole unità immobiliari. Tali interventi dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi "trainanti", e che dovranno comportare un miglioramento di almeno due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

A quest'ultimo proposito, l'art. 119, comma 2, del D.L. 34/2020 si limita a imporre la condizione della contestualità dei lavori - trainanti e trainati - con un concetto che anche in questo caso rimaneva tutto da chiarire: ad esempio, sono contestuali un intervento trainante e uno trainato che avvengono ad alcune settimane o mesi di distanza l'uno dall'altro?

Con la circ. n. 24/E/2020, par. 2.2, è stata risolta la questione, poiché è stato chiarito che, con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al Superbonus, essa si considera soddisfatta se le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del Superbonus, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti. Pertanto, se il contribuente ha sostenuto spese per interventi trainanti (ad esempio per il rifacimento del cd. "cappotto termico" o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020 e, pertanto, non ammesse al Superbonus, non potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati) ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni in commento, per esempio, a settembre 2020.

### ***Unico proprietario di palazzina senza 110%***

Con la circ. n. 13/E/2019 (pagina 240), che si rifà a precedenti documenti di prassi, le Entrate hanno ribadito che, qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, tale soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni, posto che la locuzione "parti comuni di edificio residenziale" (rinvenibile nell'art. 16-bis del Tuir relativo alla detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio) deve essere considerata in senso oggettivo e non

soggettivo e va riferita, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori (circ. n. 121 dell'11 maggio 1998, par. 2.6).

Tuttavia, tali conclusioni - raggiunte per la detrazione del 50% delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del Tuir - non valgono in relazione al nuovo superbonus del 110%, perché la normativa primaria stabilisce dei requisiti soggettivi non previsti per nessuna altra precedente detrazione, infatti: l'art. 119, comma 9, lett. a), del D.L. 34/2020 ammette al 110% gli interventi (sulle parti comuni) effettuati «dai condomini», richiedendosi quindi la sussistenza del condominio sul piano giuridico (ovvero un «edificio nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà», Sezioni Unite 2046/2006), cosa che non è l'edificio con più unità immobiliari, interamente di proprietà di una sola persona fisica; la successiva lettera b) ammette al 110% gli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari» e, quindi, con esclusione delle parti comuni dell'edificio.

Tali condizioni soggettive previste dal comma 9, in conclusione, precludono all'unico proprietario persona fisica di un intero edificio, con più unità immobiliari, di accedere al 110% per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio stesso di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 119 del D.L. 34/2020: cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento centralizzato.

Queste conclusioni già desumibili dalla lettura delle norme sono state confermate chiaramente dalle Entrate, con la circ. n. 24/E/2020, par. 1.1: «il Superbonus non si applica agli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti».

A ciò si aggiunga che, nell'impossibilità di effettuare interventi trainanti di cui al comma 1 dell'art. 119 sulle parti comuni dell'edificio (cappotto termico e sostituzione di impianto di riscaldamento centralizzato), non è possibile accedere al superbonus per gli interventi trainati di cui al successivo comma 2 sulle singole unità immobiliari di cui si compone l'edificio (Faq 12 della guida "Superbonus 110%").

Il proprietario unico di una palazzina con più unità immobiliari (e non di un condominio) potrà invece certamente fruire delle detrazioni delle spese per gli interventi di risparmio energetico qualificato di cui all'art. 14 del D.L. 63/2013 (50-65%), nonché di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del Tuir (50%), sulle parti comuni dell'edificio interamente posseduto ed eventualmente anche sulle singole unità immobiliari; a tal fine potrebbe anche avvalersi delle opzioni per la cessione del credito o lo sconto in fattura ex art. 121 del D.L. 34/2020.

### ***L'Ape della discordia***

Non sarà il pomo della discordia che condusse alla Guerra di Troia, ma l'Ape (attestato di prestazione energetica) richiesto prima dell'inizio degli interventi porterà a un notevole contenzioso tra Fisco e contribuenti, se le Entrate non forniranno in tempi rapidi una soluzione ragionevole al dubbio di molti: è valido l'Ape di qualche settimana, mese o anno fa?

Il problema nasce dall'art. 119, comma 3, del D.L. 34/2020, a mente del quale, ai fini dell'accesso alla detrazione del 110%, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 (rispettivamente trainanti e trainati) devono rispettare i requisiti minimi previsti dal "decreto Requisiti" del MISE e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi di installazione di impianto fotovoltaici e relativi accumulatori di cui ai commi 5 e 6, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio o delle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari le quali siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, ovvero, se ciò non sia possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'Ape «prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata».

Il problema - enorme - è che cosa si intenda per attestato rilasciato prima e dopo l'intervento: è sufficiente un giorno prima e dopo, una settimana, un mese, o addirittura possono essere considerati validi degli Ape di diversi anni prima, magari quando è stata acquistata l'abitazione?

L'unica certezza, al riguardo, è che non sono rilevanti gli APE rilasciati quando i lavori sono già iniziati e non sono ancora finiti, ovvero risultano in corso, ma sulla tempistica ante e post intervento i dubbi rimangono, anche perché legalmente gli APE possono avere validità (indicata nell'attestato medesimo) fino a 10 anni, dipendente da alcuni fattori.

A fronte del tenore letterale della norma sopra riportata, il "decreto Requisiti" del MISE del 6 agosto scorso si limita a stabilire che per gli interventi di cui all'art. 119, commi 1 e 2, del D.L. 34/2020 è obbligatoria la produzione degli attestati di prestazione energetica nella situazione ante e post intervento, e non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati di cui al punto 4.2.2 dell'allegato I del decreto Linee guida APE (articolo 7, comma 3). Al punto 12 dell'allegato A del decreto MISE, poi, viene indicata la modalità di redazione dell'«APE convenzionale» per gli edifici con più unità immobiliari, ma null'altro viene indicato sulla tempistica.

Ancora più scarna sul punto è la circolare esplicativa n. 24/E/2020 sul superbonus del 110%, laddove le Entrate si sono limitate a parafrasare il testo di legge, per cui «Il miglioramento energetico è dimostrato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE), di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005, ante e post intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata» (paragrafo 3 "Requisiti per l'accesso al superbonus").

In assenza, allo stato attuale, di qualsiasi indicazione di prassi e regolamentare sulla questione - che però è quanto mai necessario che venga rapidamente fornita dagli enti competenti -, si ritiene prudenzialmente opportuno che venga ottenuto il rilascio dell'APE appena prima di iniziare gli interventi agevolati al 110% e che venga richiesto il rilascio di un nuovo APE immediatamente dopo la conclusione dei lavori, onde evitare che un domani vengano contestati come "Ape ante intervento" gli attestati che magari sono stati allegati all'atto di acquisto della casa di qualche anno prima l'inizio dei lavori agevolati, sebbene ancora in corso di validità. Le spese per tali attestati, peraltro, rientrano nella detrazione del 110% (art. 119, comma 15, del D.L. 34/2020).

### ***L'indipendenza funzionale non è solo questione di accessi***

Gli interventi trainanti di cappotto termico o di sostituzione dell'impianto di riscaldamento di cui all'art. 119, comma 1, lett. a) e c), del D.L. 34/2020 possono riguardare sia gli interi edifici sia le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno: si tratta, tipicamente, delle villette a schiera o bifamiliari.

In quest'ultimo caso - unità indipendenti con accesso privato - il limite minimo del 25% della superficie disperdente lorda, che deve essere raggiunto per poter accedere al 110% per il cappotto termico, si calcola non sull'edificio nel suo complesso, ma sulla sola unità immobiliare su cui è eseguito l'intervento e, inoltre, l'Ape prima e dopo l'intervento, rilevante ai fini della dimostrazione del miglioramento di almeno due classi energetiche, come richiesto dal comma 3 dell'art. 119 del D.L. 34/2020, si effettua sull'unità immobiliare e non sull'edificio plurifamiliare.

Che cosa si intende, però, per unità immobiliare funzionalmente indipendente e dotata di almeno un accesso autonomo dall'esterno?

In base all'art. 1, comma 3, lett. i), del "decreto Requisiti" del MISE, «Una unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso autonomo esclusivo) e la presenza di un "accesso autonomo dall'esterno", presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso



indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Se si considera in modo rigoroso il dettato ministeriale, si ha "accesso autonomo dall'esterno" soltanto quando l'accesso affaccia su pubblica strada o cortile privato esclusivo o giardino privato esclusivo.

Molto spesso, però, le villette bifamiliari (e talvolta anche quelle a schiera) hanno un cortile comune sul quale si affacciano gli accessi alle due abitazioni, e poco importa se poi esiste un ulteriore portoncino o cancello verso la pubblica via, perché si è comunque in presenza di un accesso comune.

Le Entrate, con la circ. n. 24/E/2020, par. 2, hanno chiarito che «Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (per esempio il tetto)».

Ciò è abbastanza chiaro, se si considera la classica villetta bifamiliare con le due abitazioni disposte in orizzontale e, quindi, ognuna dotata di propri impianti, propri muri (anche se taluni magari condivisi) e proprio tetto, ma esistono tante fattispecie per le quali è difficile trovare una risposta: tra i molti quesiti che continuano a giungere al servizio "Esperto Risponde" (<https://www.espertorisponde.ilsole24ore.com>), per esempio, vi sono quelli riguardanti le palazzine composte da due piani, con due abitazioni di proprietari diversi, una per piano, che sono funzionalmente indipendenti e con accessi autonomi, in cui si vorrebbe effettuare l'intervento trainante di coibentazione del tetto ex art. 119, comma 1, lett. a), del D.L. 34/2020, ma in questo caso essendo il tetto parte comune dell'edificio condominiale (seppur minimo) non è chiaro chi possa sostenere la spesa per accedere al 110% (anche l'unità immobiliare al piano inferiore?) e come si calcoli il 25% e su cosa si effettui l'APE (edificio o unità immobiliare). Anche su questo punto è atteso un chiarimento quanto mai necessario delle Entrate.

### ***Opzione individuale per lo sconto o la cessione del credito***

Per quanto concerne le modalità di cessione del credito ex art. 121 del D.L. 34/2020, ai fini civilistici, la nuova normativa fiscale non impone alcun vincolo: pertanto rientra nella discrezionalità contrattuale delle parti avvalersi di atto notarile, scrittura privata o accordo verbale.

Ai fini fiscali, invece, con il provvedimento delle Entrate 283847 dell'8 agosto 2020 sono state definite le modalità per l'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e lo sconto in fattura ex art. 121 del D.L. 34/2020 relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

L'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle entrate utilizzando il modello allegato al Provvedimento denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".

La Comunicazione è inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020. La Comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo

dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione.

La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata dal beneficiario della detrazione, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato (commercialista, consulente dal lavoro, CAF ecc.), mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione del 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari è inviata esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

La Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici è inviata all'amministratore di condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario abilitato. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione del 110%, la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate: a) dal soggetto che rilascia il visto di conformità; b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario, ma in tali casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni.

La Comunicazione è inviata a decorrere dal quinto giorno lavorativo successivo al rilascio da parte dell'ENEA della ricevuta di avvenuta trasmissione dell'asseverazione prevista.

I cessionari e i fornitori utilizzano i crediti d'imposta ricevuti esclusivamente in compensazione con mod. F24, sulla base delle rate residue di detrazione non fruita dal beneficiario originario. Il credito d'imposta è fruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese. Ai fini dell'utilizzo di tali crediti, i cessionari e i fornitori sono tenuti preventivamente a confermare l'esercizio dell'opzione, esclusivamente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, e il mod. F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

In alternativa all'utilizzo diretto, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della Comunicazione, i cessionari e i fornitori possono cedere i crediti d'imposta ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, con facoltà di successiva cessione. La comunicazione della cessione avviene esclusivamente, a pena d'inefficacia, a cura del soggetto cedente con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle entrate, dopo aver proceduto alla conferma dell'opzione, utilizzando le medesime funzionalità. I cessionari utilizzano i crediti d'imposta secondo gli stessi termini, modalità e condizioni applicabili al cedente, dopo l'accettazione della cessione da comunicare esclusivamente a cura dello stesso cessionario con le stesse funzionalità sopra indicate.

Come precisato dalle Entrate, al par. 7 della circ. n. 24/E/2020, «per interventi sulle parti comuni degli edifici, non è necessario che il condominio nel suo insieme opti per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. Infatti, alcuni condomini potranno scegliere di sostenere le spese relative agli interventi e beneficiare così della detrazione, mentre altri potranno optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito». Pertanto, ogni singolo condomino ha diritto di usufruire della detrazione come ritiene, direttamente in scomputo dell'imposta dovuta, oppure con sconto in fattura o cessione del credito, senza che sia necessaria o rilevi alcuna delibera condominiale: naturalmente ciò presuppone un accordo con il fornitore per lo sconto, o con il cessionario (che può anche essere diverso dal fornitore) nel caso di cessione del credito.

L'impatto sulla contabilità condominiale derivante delle opzioni esercitate dai singoli condòmini si verifica per il pagamento della fattura, perché andrà scomputata la quota parte, scontata o ceduta al fornitore, di competenza del condomino che abbia optato in tal senso.

### ***Non è possibile cedere il credito a se stessi***

Sebbene una prima versione del testo originario dell'art. 121 del D.L. 34/2020 avesse aperto qualche spiraglio circa la possibilità di utilizzare direttamente in compensazione in F24, da parte del beneficiario stesso, il credito d'imposta derivante dalla trasformazione della detrazione del 110% di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, con la conversione in legge 77/2020 del decreto, «è stato previsto che la trasformazione della detrazione in credito di imposta opera solo all'atto della cessione ad altri soggetti» (Dossier del 5 luglio 2020 del Servizio Studi della Camera e del Senato, pagina 125). In effetti, dal testo originario dell'art. 121, comma 1, lett. b), del D.L. 34/2020, che dava la possibilità di optare «per la trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta», si è passati all'attuale versione del testo di legge, per cui si può optare «per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare»: quindi, di fatto, la detrazione si trasforma in credito d'imposta proprio al fine della cessione a terzi, altrimenti rimane detrazione.

In tal senso depone anche la circolare esplicativa delle Entrate sul 110%, per cui il beneficiario della detrazione può optare, in alternativa, «per la cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni» (circ. n. 24/E/2020, par. 7 "Alternative alle detrazioni").

Il destinatario persona fisica delle detrazioni, quindi, o utilizza le rate della detrazione in scomputo dell'IRPEF dovuta o cede a terzi il credito corrispondente alla detrazione oppure opta per lo sconto in fattura, ma non può utilizzare il credito corrispondente alla detrazione in compensazione diretta e personale dei suoi debiti tributari relativi ad altre imposte, come quelle locali (IMU, TASI, TARI ecc.), IVA, IRAP, contributi previdenziali e imposte sostitutive, come quelle relative al regime forfettario o alla cedolare secca.

Non deve trarre in inganno che nella norma e nel provvedimento 283847/2020 si parli di possibilità di compensazione nel mod. F24 dei crediti, perché questa è la modalità di utilizzo dei crediti acquistati dai cessionari (e quindi non del contribuente beneficiario della detrazione).

Inoltre, non si ritiene che la risposta 3.1.1 della circ. n. 25/E/2020, relativa alla possibilità - negata da parte del Fisco - di compensazione del debito da "rottamazione-ter" con i crediti d'imposta relativi ai bonus casa indicati nell'ar. 121 del D.L. 34/2020, possa in qualche modo aver mutato il quadro sopra delineato.

# L'Esperto Risponde

## Agevolazioni

### ■ LIMITE A 2 UNITÀ IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA O COMPROPRIETÀ

**D.** *Mia moglie e io siamo in comunione dei beni e possediamo sei unità immobiliari, delle quali quattro in comproprietà e due in proprietà esclusiva.*

*Io vorrei chiedere l'ecobonus per la casa di abitazione, in comproprietà, e per la seconda casa di mia proprietà esclusiva, mentre mia moglie intende chiederlo per due seconde case che possiede in comproprietà con me. Vorrei sapere se è possibile procedere in questo modo?*

-----

**R.** La risposta è positiva. In base all'articolo 119, comma 10, del DL 34/2020, le persone fisiche che agiscono al di fuori di impresa, arte o professione possono beneficiare delle detrazioni del 110% per gli interventi di efficientamento energetico previsti ai commi da 1 a 3 dello stesso articolo 119 su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Nel caso del lettore, pertanto, è possibile fruire della detrazione del 110% per gli interventi effettuati su due unità immobiliari di proprietà (esclusiva o comune), sostenendone evidentemente le relative spese, mentre la moglie può fruire della detrazione del 110% per gli interventi eseguiti su altre due diverse unità immobiliari di proprietà (esclusiva o comune), sempreché quest'ultima ne sostenga le relative spese.

**(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 21 settembre 2020)**

### ■ IL BENEFICIO COPRE ANCHE LE SPESE ACCESSORIE

**D.** *Per un edificio unifamiliare, cui spetta il superbonus del 110% per un intervento di isolamento termico, il limite massimo di spesa è pari a 50mila euro. In questo importo sono inclusi gli oneri di progettazione, l'Iva e le spese sostenute per l'Ape (attestato di prestazione energetica) e le varie asseverazioni?*

*Vorrei sapere, inoltre, se è possibile cedere il credito a due soggetti distinti, e cioè progettista e impresa esecutrice dei lavori.*

-----

**R.** Le risposte sono positive per entrambi i quesiti. L'agenzia delle Entrate, con la circolare 24/E/2020, al paragrafo 5, ha puntualizzato che sono detraibili nella misura del 110 per cento, e nei limiti previsti per ciascun intervento, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità nonché delle attestazioni e delle asseverazioni.

La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare, delle spese sostenute per l'acquisto dei

materiali, la progettazione e delle altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (per esempio, effettuazione di perizie e sopralluoghi, preliminari di progettazione e ispezione e prospezione) nonché degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (per esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi e allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori).

Per quanto concerne, invece, la cessione del credito ex articolo 121 del DL 34/2020, in attesa di chiarimenti ufficiali, non sussistono preclusioni alla cessione a due distinti soggetti, come il progettista e l'impresa esecutrice dei lavori, alla luce del dato normativo e del provvedimento dell'agenzia delle Entrate 283847/2020, che ha approvato il modello di comunicazione telematica, nel cui quadro D andranno indicati i cessionari.

**(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 21 settembre 2020)**

## ■ DAL CAPPOTTO IL TRAINO PER FOTOVOLTAICO E TETTO

*D. Sono proprietario di una villetta a schiera con accesso indipendente, e vorrei fruire del bonus 110% per fare il cappotto termico; contemporaneamente vorrei realizzare un impianto fotovoltaico da installare sul tetto. Quest'ultimo è in cattive condizioni e, per poter posare i pannelli fotovoltaici, andrebbe rifatto.*

*Il rifacimento del tetto può rientrare nei lavori detraibili al 110% come lavoro trainato dall'impianto fotovoltaico, che a sua volta è trainato dal cappotto termico? In altre parole, possono le spese per tutti e tre i lavori essere detratte al 110 per cento?*

-----

**R.** La risposta è positiva, con le precisazioni e i limiti di seguito indicati.

Premesso che l'installazione di un impianto fotovoltaico è un intervento trainato al 110% ex articolo 119, comma 5, del DL 34/2020 (decreto Rilancio) e, quindi, di per sé non può trainare alcunché al 110 per cento, il cappotto termico eseguito in forza dell'articolo 119, comma 1, lettera a, lo stesso DL 34/2020 può invece trainare il 110% per l'installazione dell'impianto fotovoltaico. L'intervento di coibentazione del tetto, sussistendone tutti i relativi presupposti, compresi quelli tecnici indicati nel decreto Requisiti del Mise (ministero dello Sviluppo economico) del 6 agosto 2020, può rientrare nel medesimo intervento trainante prima indicato, in quanto sono agevolabili – in base alla citata lettera a – gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate (tra cui rientrano non solo i muri perimetrali dell'edificio, su cui il lettore vorrebbe fare il cappotto termico, ma anche il tetto) che interessano l'involucro dell'edificio (della villetta a schiera funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, nel caso in questione) con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. La detrazione del 110% è calcolata, nel caso di villetta a schiera funzionalmente indipendente e con accesso autonomo, su un ammontare massimo di spesa di 50.000 euro per il cappotto termico, comprensivo della coibentazione del tetto.

**(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 14 settembre 2020)**

## ■ IL GARAGE «ANTISISMICO» RIENTRA NEL BENEFICIO

*D. In seguito a rogito di alloggio e relativo garage di pertinenza, che avverrà nel corso del 2021, con possibilità di fruire del sismabonus e con acquisto direttamente da impresa in seguito a demolizione e ricostruzione, l'intero importo del garage (circa 30.000 euro) è soggetto al beneficio fiscale del 110 per cento?*

-----

**R.** La risposta è positiva. Le Entrate, con la circolare 24/E/2020, al paragrafo 2.1.4, hanno precisato che il superbonus del 110% si applica fino a «96.000 euro, nel caso di acquisto di case antisismiche» (demolite e ricostruite da imprese di costruzione e cedute entro 18 mesi: si veda l'articolo 16, comma 1–septies, del DI 63/2013), specificando che «l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente».

Il lettore, quindi, potrà fruire del 110% anche sull'acquisto del garage pertinenziale all'abitazione antisismica, nel limite massimo complessivo – abitazione più garage – di 96.000 euro.

**(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 14 settembre 2020)**

## ■ RILEVA LA DATA DI PAGAMENTO DEGLI INTERVENTI TRAINANTI

**D.** *Qualora si voglia accedere al superbonus con detrazione al 110% e relativa cessione del credito, con un intervento pagato ed eseguito dopo il primo luglio ma in base a un ordine effettuato nei mesi precedenti (e a una Scia datata dicembre 2019), quale data è da considerare valida?*

*Il fatto che la Scia sia stata presentata nel 2019 incide sulla richiesta delle detrazioni? E come si riesce a provare che gli interventi trainati e trainanti siano stati svolti in concomitanza fra loro?*

-----

**R.** Il fatto che la Scia (segnalazione certificata di inizio attività), gli ordini di acquisto ed eventuali contratti siano stati stipulati in data antecedente al 1° luglio 2020 non è di per sé rilevante ai fini della detrazione del 110 per cento, per cui assume importanza la data di sostenimento delle spese per gli interventi trainanti di cui al comma 1 dell'articolo 119 del DI 34/2020, decreto Rilancio.

Infatti, come chiarito dall'agenzia delle Entrate con la circolare 24/E/2020 (al paragrafo 2.2), le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Pertanto, se sono state sostenute spese per interventi trainanti (ad esempio per il rifacimento del “cappotto termico” o per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale) a marzo 2020 (non ammesse, pertanto, al superbonus del 110 per cento), non si potrà beneficiare di tale agevolazione neanche per le spese sostenute per la sostituzione delle finestre o per l'installazione di impianti fotovoltaici (interventi trainati), ancorché i relativi pagamenti siano effettuati successivamente all'entrata in vigore delle agevolazioni in commento, ad esempio a settembre 2020.

Nel caso descritto dal quesito, il contribuente deve ancora sostenere le spese per gli interventi trainanti e, quindi, sempreché sussistano tutti i presupposti, queste possono fruire della detrazione del 110% se pagate dal 1° luglio 2020, mentre le spese relative agli interventi trainati, come indicato nella circolare citata, devono essere sostenute tra la data di inizio e quella di fine dei lavori trainanti.

Quindi, se il soggetto in questione non ha chiuso la Scia è ancora in tempo a sostenere anche queste spese fruendo dell'agevolazione al 110 per cento, sempreché ne sussistano tutti i presupposti, anche tecnici (si veda il decreto MISE del 6 agosto 2020).

**(Alessandro Borgoglio, Il Sole 24ORE – Estratto da “L'Esperto Risponde”, 14 settembre 2020)**

## ■ RISCALDAMENTO A PAVIMENTO: 110% SOLO SULLE UNIFAMILIARI

**D.** Sono proprietaria di un appartamento con classe A2, che devo ristrutturare. Ho inviato la II riscaldamento a pavimento, abbinato a fotovoltaico e pompa di calore, rientra nel bonus 110 per cento? Se sì, sono compresi ad esempio anche il costo per la demolizione dei vecchi pavimenti e il costo delle nuove piastrelle? Le spese per il riscaldamento a pavimento devono rientrare nel tetto massimo dei 30.000 euro previsto per l'agevolazione relativa alla pompa di calore?

-----

**R.** Solo per le unifamiliari il riscaldamento a pavimento rientra tra gli interventi cui si applica il 110% come intervento trainante sostitutivo dell'intero impianto di riscaldamento dell'edificio (articolo 119 e 121 del DI 34/2020, decreto Rilancio, convertito in legge 77/2020; si veda anche la guida dell'agenzia delle Entrate su [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)). Il limite cui commisurare il 110 per cento, in presenza di unifamiliari, è di 30.000 euro e vi rientrano anche tutte le spese accessorie di demolizione e ripristino della pavimentazione.

Il fotovoltaico rientra invece tra gli interventi trainati cui si applica il 110 per cento, mentre per le pompe di calore si rende applicabile l'ecobonus o il bonus ristrutturazioni nei limiti del 50 per cento (articolo 1, comma 175, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, di Bilancio per il 2020; articolo 1, comma 2, lettera c, n. 2 e n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n.232, di Bilancio 2017; articolo 16 del DI 63/2013, convertito in legge 90/2013).

**(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 14 settembre 2020)**

## Condominio

### ■ ALL'AMMINISTRATORE LA CARICA DI RESPONSABILE DEI LAVORI

**D.** Se il condominio non nomina la figura del responsabile dei lavori, gli oneri e le responsabilità rimangono in capo al committente (condominio) o all'amministratore, in quanto questi assume automaticamente la carica di responsabile dei lavori? Nei lavori privati il responsabile dei lavori è anche responsabile del procedimento?

-----

**R.** A norma dell'articolo 89 del Dlgs 81 del 2008, quanto agli appalti privati, il committente è «il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione», mentre il responsabile dei lavori è «il soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto».

Il testo normativo prevede la possibilità (non l'obbligo) per il committente di incaricare il responsabile dei lavori per svolgere i compiti previsti dagli articoli 90, 93, 99 e 101. La differenza tra le due figure si apprezza soprattutto nell'articolo 93, secondo il quale «il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori».

Ciò premesso, si ritiene che in tema di appalto per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio condominiale (ma anche per le opere rientranti tra le "innovazioni" di cui all'articolo 1120 del Codice civile) la figura dell'amministratore, quale mandatario con rappresentanza, coincida con quella di committente e responsabile dei lavori, ove tale competenza non venga declinata e/o conferita dall'assemblea dei condòmini a terzi professionisti.

Le responsabilità, civili e penali, che conseguono dal rivestimento "automatico" delle posizioni comporterebbero la necessità di definire anche un compenso economico in favore dell'amministratore, non rientrando tale attività, in effetti, nel novero di quelle comprese nell'articolo 1130 del Codice civile. Il compenso aggiuntivo, fatturato separatamente e

corrisposto all'amministratore quale responsabile dei lavori, tra l'altro, può accedere alle detrazioni fiscali riconosciute dalle leggi settoriali (sul punto, si veda agenzia delle Entrate, risposta a interpello 913-471/2002).

Infine va precisato che negli appalti privati non trova applicazione la figura del "responsabile unico del procedimento" (che risulta confinata agli appalti pubblici, per le esigenze amministrative di cui si tratta).

**(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 21 settembre 2020)**

## ■ IL CORTILE ESTERNO COMUNE «CREA» IL CONDOMINIO

**D.** *Una villetta bifamiliare è costituita da due unità abitative indipendenti di due diversi proprietari, con accesso a un cortile esterno in comunione tra i proprietari delle due unità (e non, quindi, con accesso diretto alla strada).*

*La villetta si può considerare un condominio di fatto?*

-----

**R.** Sulla base della descrizione dei luoghi fornita dal lettore, entrambe le unità hanno accesso alla strada mediante lo stesso cortile esterno. Il quale, pertanto, non è oggetto di comunione ordinaria tra i proprietari delle villette, ma costituisce una parte comune, in base all'articolo 1117 del Codice civile. Per quanto la giurisprudenza precedente avesse già raggiunto conclusioni di questo tipo, l'articolo 1117-bis del Codice civile, introdotto con la riforma condominiale del 2012, non lascia più spazio a dubbi su questioni del genere: la disciplina del condominio non si applica soltanto al caso tipico, quello espressamente disciplinato dalla legge, ovvero al condominio "negli edifici" (caratterizzati da portoni di ingresso comuni, tetti comuni, vano scale comune eccetera), ma – in quanto compatibile – anche a tutti gli altri casi in cui più unità immobiliari presentino parti comuni.

Nel caso in questione, dunque, siamo in presenza di un condominio minimo orizzontale, ma pur sempre di un condominio. Si tratta, poi, di verificare se una certa disposizione dettata per il condominio negli edifici possa ritenersi applicabile – alla luce del citato vaglio di compatibilità – con la specifica situazione condominiale descritta dal lettore.

**(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 21 settembre 2020)**

## ■ SPESE DEL CAPPOTTO, CONTANO ANCHE I MILLESIMI DEI BOX

**D.** *Nella ripartizione della spesa per il "cappotto termico" si conteggiano solo i millesimi dell'appartamento o vanno considerati anche quelli del box?*

-----

**R.** Al di là delle oscillazioni giurisprudenziali si ritiene che alla spesa per il rifacimento della facciata (e quindi anche del cappotto termico) debbano partecipare anche i proprietari dei box. Tanto più che – a seguito della legge 220/2012 di riforma del condominio – la facciata risulta annoverata tra le parti comuni di cui all'articolo 1117, comma 1, n. 1, del Codice civile. E tanto più che la giurisprudenza considera tenuti al pagamento delle spese di manutenzione della facciata in base ai millesimi di proprietà anche i proprietari delle autorimesse e dei box interrati, costituendo essa una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza dello stabile unitariamente considerato (Tribunale di Catania, 18 novembre 2017, n. 4847; Cassazione, 30 gennaio 1998, n. 945).

**(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 21 settembre 2020)**



## ■ SPESA «DOPPIA» PER CAMBIARE ASCENSORI DI DUE PIANEROTTOLI

*D. Qualora l'appartamento di un condominio acceda a due pianerottoli serviti ciascuno da un ascensore, in caso di sostituzione di entrambi per vetustà, il proprietario è obbligato a partecipare alla spesa di ciascun ascensore in proporzione ai suoi millesimi complessivi?*

-----

**R.** La risposta è affermativa.

La sostituzione dell'impianto ascensore vetusto con uno nuovo rientra nell'ambito della previsione contenuta nell'articolo 1124 del Codice civile, rubricato «Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori».

Secondo il testo modificato dalla legge di riforma dell'istituto del condominio, legge 220/2012, gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono e la relativa spesa è suddivisa tra essi per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, secondo quella che tradizionalmente viene chiamata "tabella ascensore".

Quindi, secondo la norma citata, per l'appartamento in questione – che accede a due porzioni di piani, entrambe servite da ascensore – si dovrà partecipare alle spese sostenute per entrambi gli impianti.

**(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 14 settembre 2020)**

## Vendita e Locazione

### ■ NEGOZI E MANCATA DISDETTA: ALTRI SEI ANNI DOPO IL «6+6»

*D. In caso di locazione commerciale di un negozio, al termine dei sei anni più sei, la locazione cessa automaticamente e dev'essere riformulato un eventuale nuovo contratto? Se cessa, sono obbligato a corrispondere al conduttore le 18 mensilità in ogni caso? O solo se non accettassi la sua proposta economica per il nuovo contratto?*

-----

**R.** Alla scadenza della secondo periodo di sei anni, e in mancanza di disdetta di una delle due parti, il contratto di locazione a uso diverso dall'abitativo si rinnova alle stesse condizioni per altri sei anni.

In mancanza di rinnovo del contratto sulla base di nuove valutazioni delle parti, se la disdetta è stata comunicata dal locatore e il conduttore svolge attività avente contatto con il pubblico degli utenti e dei consumatori, al conduttore stesso è dovuta l'indennità per la perdita dell'avviamento in misura pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

**(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 21 settembre 2020)**

### ■ LUCE E GAS, FORNITURE SEMPRE «ESTRANEE» AL LOCATORE

*D. Un inquilino, che ha lo sfratto esecutivo e non paga alcunché a titolo di locazione, ha allacciato le utenze, revocate dalla precedente società, con una nuova società fornitrice di energia e di gas. Si chiede se – nella situazione descritta – l'inquilino poteva chiedere gli allacciamenti delle utenze in un appartamento sul quale non può vantare alcun diritto.*

-----

**R.** Verosimilmente il conduttore ha esibito, alla nuova società fornitrice, l'originario contratto legittimante la richiesta di allacciamento, attestando che lo stesso era in corso. I rapporti del conduttore con le aziende fornitrici di energia e gas non riguardano il locatore, salvo che non vi sia una espressa clausola in merito. Conseguentemente nulla si può opporre da parte del locatore alle richieste di allacciamento avanzate dal conduttore, anche se questo è tuttora oggetto di procedura esecutiva di rilascio forzato.

**(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 21 settembre 2020)**