
FIAIP[®] NEWS 24

La newsletter del Centro Studi FIAIP
in collaborazione con GRUPPO²⁴ORE

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



Maggio 2020 – Chiuso in redazione il 25 maggio 2020

Sommario

	Pagina
NEWS	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	4
RASSEGNA DI NORMATIVA	
Leggi, decreti, circolari: sintesi e classificazione	23
RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	27
APPROFONDIMENTI	
AGEVOLAZIONI	
SUPERBONUS 110%, TUTTO QUELLO CHE C'È DA SAPERE IN 15 RISPOSTE ALLE DOMANDE-CHIAVE	
<i>Sono due gli articoli da tenere a mente per usufruire delle nuove maxi detrazioni dirette ad azzerare i costi sostenuti dal 1 luglio 2020 e fino a tutto il 2021: l'articolo 119 che prevede i nuovi incentivi in tema di efficientamento energetico (eco-bonus), sisma-bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici e l'articolo 121 che contiene invece le disposizioni che consentono la trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto ovvero in credito d'imposta.</i>	
Fabrizio Luches, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 25 maggio 2020	35
LOCAZIONE	
EMERGENZA SANITARIA: A RISCHIO CANONI E CONTRATTI DI LOCAZIONE	
<i>L'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha prodotto effetti anche sui contratti di locazione di beni immobili, ad uso sia abitativo che commerciale, avendo temporaneamente fermato tutte le attività (industriali, commerciali, professionali), non consentendo quindi a locatari, inquilini, conduttori e affittuari di adempiere per tale periodo alle relative obbligazioni contrattuali per manifesta crisi di liquidità.</i>	
Antonio Piccolo, Il Sole 24ORE – Estratto da "Consulente Immobiliare", Edizione del 31 maggio 2020, n. 1091, pag. 911-915	43
L'ESPERTO RISPONDE	
Coronavirus	47
L'ESPERTO RISPONDE	
Immobili, condominio, edilizia e urbanistica, fisco, professione	50



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

■ Prove di ripartenza per il mercato della casa

L'acquisto di una casa più grande, magari con terrazzo, l'investimento a reddito in un bilocale, l'appartamento per il figlio che va a vivere da solo. Sono tutte scelte rinviate? Dalla riapertura delle agenzie immobiliari il 4 maggio scorso si è aperto uno spiraglio in un mercato immobiliare che ha subito gli oltre due mesi di stop imposti dal governo contro il Covid-19.

In poche settimane si capirà se il mattone sarà il motore della ripresa post lockdown. Molti esperti temono un calo delle compravendite nell'ordine del 10-20% sulle 603mila dello scorso anno. Il recupero è legato a doppio filo alla situazione economica. Molto dipende dal decreto Rilancio e da come verranno impiegati i 55 miliardi stanziati. Perché sarà la capacità reddituale di famiglie messe a dura prova dalla chiusura di tante attività a fare ripartire gli acquisti e un settore che solo nel residenziale nel 2019 ha registrato volumi pari a 96 miliardi di euro (la stima di Scenari Immobiliari è di 83 miliardi nel 2020, ma di nuovo 100 nel 2021).

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, ritiene che per fare ripartire l'immobiliare - che è stato fermo due mesi -, bisogna dare incentivi a coloro che hanno capitali ingenti come fondi e grandi investitori da impiegare nella trasformazione urbanistica e nel residenziale destinato alla locazione. Ottimi i bonus per le famiglie, ma la ripartenza dipende dai privati. Bisogna mettere in moto subito i grandi capitali. «In tutte le task force fatte dal governo non c'è nessuno che capisca di immobiliare» dice Breglia.

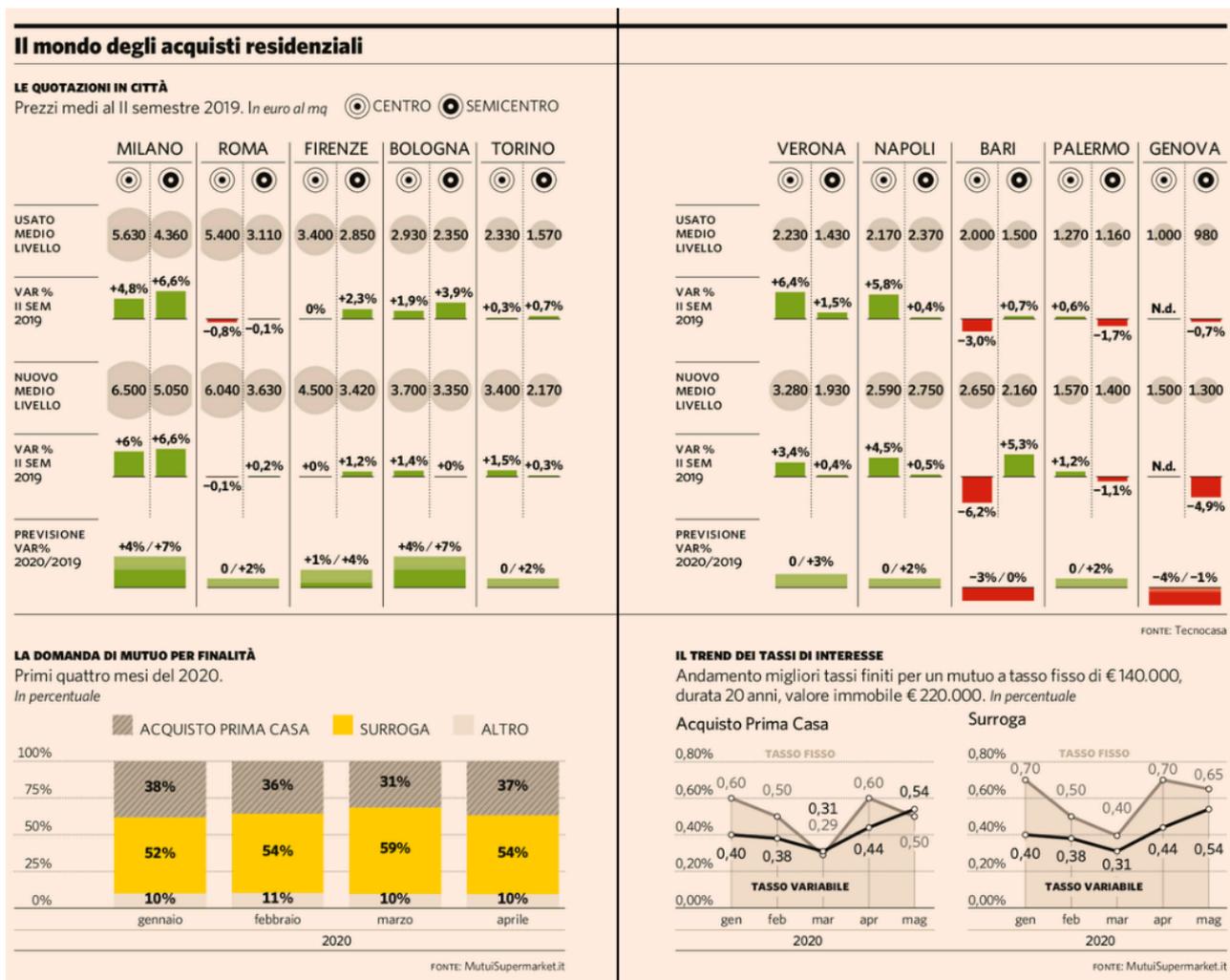
(...) Molti esperti sono però concordi nel ritenere che lo scenario sarà meno negativo di quanto previsto in un primo momento. Sarà il 2020 l'anno più colpito poi il mercato riprenderà.

Da un sondaggio di (...) emerge che dopo lo shock iniziale le ricerche sono aumentate. «E sono triplicate quelle che hanno come filtro parole come terrazzo, balcone, luminosità» (...)

«La pandemia è arrivata in un momento in cui il mercato era in ripresa, con città dinamiche e prezzi e compravendite in rialzo, soprattutto nelle metropoli - (...) -. Quanto accaduto ha messo nuovamente al centro la casa e lo dimostrano ecobonus e sismabonus che mirano alla creazione di case più efficienti e sicure. I prezzi in Italia sono sempre stati rigidi sia al rialzo, sia al ribasso, difficile prevederne il trend. È aumentata la domanda di abitazioni con terrazzo o spazio esterno e dato che l'offerta di questa tipologia è scarsa le quotazioni potrebbero anche salire».

È probabile, quindi, che i prezzi si muovano in due direzioni: al rialzo quelli delle case di qualità e invece al ribasso, contenuto, quelli delle tipologie di bassa qualità. Ci sarà margine di trattativa se i proprietari hanno necessità e urgenza di vendere. Sarà comunque settembre il mese in cui si vedrà la ripresa del mercato, qualora ce ne siano le basi. (...). Solo da settembre forse si potrà avere un quadro più chiaro, considerando anche gli impatti sull'occupazione e capendo meglio come si muoveranno gli istituti di credito in termini di erogazione».

E Milano, che ha trainato la ripresa del mattone finora? Le stime (...) rimangono positive sui prezzi ma in calo da inizio anno (la previsione 2020 per il semicentro era +9% ed è stata rivista a +7%).



(...)

(Paola Dezza, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Plus24", 16 maggio 2020)

■ «A trainare le vendite sarà la sostituzione della prima casa»

«Sarà un mercato di sostituzione. Vendo 3 stanze per comprarne 4; cerco più verde e allora mi sposto in una periferia vivibile, ma non isolata. O, viceversa, vado più verso il centro (se ho vissuto l'esperienza di una casa mal collegata con le infrastrutture e i negozi).

Ma anche un mercato di ristrutturazione degli spazi esistenti per chi non vuole cambiare o non potrà permetterselo, anche grazie ai tanti bonus per edilizia e arredo che praticamente ripagano l'investimento. Protagonista, la prima casa».

Ne è convinto **Gian Battista Baccarini**, presidente nazionale di **Fiaip** (la federazione italiana degli agenti immobiliari) ed è quello che emerge dalle prime richieste (le agenzie immobiliari hanno, del resto, riaperto solo il 4 maggio).

Baccarini, dopo il Covid-19 resterà una crisi economica che già oggi pesa sull'occupazione e sulla perdita di fatturato. Non crede che tanti tra quelli che volevano acquistare casa rinunceranno?

È vero. Ma, in generale, il forzato stallo del settore ha fatto accumulare alcune richieste che daranno la spinta a una prima ripresa. Inoltre, il costo del denaro che continua a essere basso e si prevede resti tale, sarà un motivo in più per ricercare un'abitazione. In questo momento di incertezza, gli immobili possono rappresentare una valida alternativa di investimento poiché meno soggetti alla volatilità tipica dei mercati finanziari.

Dunque, non teme la crisi...

L'immobiliare italiano è sano. In Italia c'è, nonostante tutto, ancora una sostanziosa "cassaforte" di risparmio privato. Davanti all'ottovolante della Borsa di questi mesi e all'esigenza (evidente) di migliorare la qualità delle proprie abitazioni, l'immobiliare ha tutte le carte in regola per invertire la rotta, se le banche continueranno a sostenere il mercato dei mutui.

Come cambierà la richiesta?

La domanda sarà di abitazioni più confortevoli, ristrutturate e/o recuperate, luminose e con spazi esterni vivibili. Oggi, il 70% delle transazioni avviene per abitazioni con bassa classe energetica. Le famiglie, invece, faranno più attenzione all'efficienza energetica, che offre minori consumi domestici, recuperi fiscali e aumento del valore di mercato degli immobili.

Più centro o più periferia?

Le esigenze sono sempre soggettive. Il centro città non dovrebbe patire battute d'arresto. Del resto, la scelta di vivere fuori porta non è per tutti. Piuttosto, in questi casi, prevedo una ristrutturazione degli spazi esistenti, che tenga conto di una stanza o di una postazione di lavoro o di uno spazio sufficiente per fare esercizio fisico. Non è solo questione di superficie, ma di distribuzione degli spazi. Il verde e le superfici esterne, come il terrazzo, avranno quindi ancor maggior richiesta in aree comunque ben collegate alla città, ai supermercati e ai servizi in generale. Ma non sarà un fenomeno dirompente perché in campo scende il rapporto qualità-prezzo. Un trend, quello della "sostituzione della casa", che riguarderà anche una quota di affitti.

I prezzi cresceranno o caleranno?

Nel 2019 le compravendite sono aumentate del 4% mentre i prezzi delle case sono mediamente calati del 2,77%. Con cali più marcati nel segmento commerciale. Nell'immediato, potrebbe esserci un calo legato all'incertezza del momento. Ma nella seconda parte dell'anno stimiamo una ripresa e una stabilizzazione delle compravendite. Non altrettanto per i valori di mercato.

La fortuna degli investimenti per "affitti brevi" è definitivamente terminata?

Non credo. È in stallo per la paralisi dei voli, del turismo. Credo si debba avere pazienza. L'Italia tornerà ad essere una meta per gli stranieri. L'appartamento potrebbe risultare l'opzione preferita, soprattutto dopo l'emergenza sanitaria.

La tecnologia ha cambiato il lavoro dell'agente immobiliare?

La tecnologia ci ha permesso di continuare a lavorare e a tenere le relazioni con i clienti. Ma non possiamo prescindere dal rapporto umano. Fiaip, con Anama e Fimaa, ha chiesto al presidente del Consiglio Giuseppe Conte di rivedere la norma che prevede che i sopralluoghi degli agenti con i clienti possano avvenire solo in case disabitate rischiando di ridurre del 70/80% l'attività dei nostri operatori. In questo clima di incertezza dobbiamo diventare anche più "mediatori". Pensi, ad esempio, alle difficoltà tra acquirenti e costruttori per i ritardi nei cantieri delle consegne di chi ha comprato su carta.

Le transazioni negli ultimi trimestri

Compravendite abitazioni per area

	I TRIM 2019	II TRIM 2019	III TRIM 2019	IV TRIM 2019
Nord -Ovest	47.515	55.534	46.614	58.596
Nord -Est	26.830	31.741	28.090	34.477
Centro	28.826	32.788	28.001	33.380
Sud	23.238	26.128	22.501	27.676
Isole	12.116	13.429	11.893	14.168
Italia	138.525	159.619	137.099	168.298
Capoluoghi	47.963	54.506	46.402	55.854
Non capoluoghi	90.562	105.113	90.697	112.445

Fonte: Agenzia delle Entrate

(Laura Cavestri, *Il Sole 24 ORE* – Estratto da "Plus24", 16 maggio 2020)

■ Ora ha più chance chi desidera vivere lontano dal centro città

Recuperare spazi antichi e tornare a vivere in contesti con minor concentrazione di persone. Un desiderio, questo, che in molti oggi vogliono realizzare. «Come spesso accade quando si verificano degli eventi shock e si fanno dei sacrifici, si aprono nuove opportunità e si velocizzano processi sui quali si è lavorato per anni e che d'improvviso hanno un'accelerazione. Penso che questo si stia verificando per effetto del Covid-19 anche nelle dinamiche dell'abitare». A parlare così è Filippo Taidelli (architetto impegnato in retrofit urbano in centri storici e fuori, come l'intervento che affaccia su Vigne di Leonardo e in progetti innovativi come il campus Humanitas), che ricorda come una nuova domanda si stia facendo largo in quanto rispetto a prima si lavora di più da casa, il che richiede spazi adeguati e sistemi energetici efficienti. «Esigenze che devono essere soddisfatte nel rispetto di una logica che dopo decenni di abuso ambientale sia realmente sostenibile - spiega Taidelli - ad esempio recuperando il grande panorama immobiliare a disposizione in modo efficiente ed efficace sia in città, sia fuori. Mi riferisco ai tanti immobili storici che possono essere riadattati con una nuova visione oppure fuori città ai piccoli borghi e al recupero di cascine con progetti fino ad oggi non realizzabili per ragioni infrastrutturali ma che possono ricevere nuova linfa grazie a un nuova considerazione da parte delle amministrazioni pubbliche».

Taidelli registra un certo desiderio di tornare a vivere in campagna o nei centri minori dove l'ambiente è più salubre, la qualità della vita è migliore, si dispone di spazi più ampi, restando comunque, grazie alla tecnologia, in comunicazione con il mondo. «Il ricorso al lavoro agile fa sì che si possa raggiungere la città di rado - conclude - e non si resti ingolfati quotidianamente in macchina o in lunghi trasferimenti su mezzi pubblici. Ecco perché chi possiede una casa in campagna sta pensando di ricorrere a strutture leggere, ad esempio in legno per ampliare lo spazio outdoor o di ripensare gli spazi esistenti. Questa domanda porterà anche ad una rivalutazione delle seconde case che per alcuni diventano prime case, dei piccoli centri limitrofi che soddisfano anche il bisogno di sicurezza e maggior distanziamento».

(Lucilla Incorvati, Il Sole 24 ORE – Estratto da “Plus24”, 16 maggio 2020)

Professione

■ **In filiale maggiore attenzione nella concessione di mutui**

Solo apparentemente è un paradosso: mai come in questo momento ci sono le condizioni favorevoli per accendere un mutuo casa, ma tra ferite da lockdown e mancata crescita del paese il settore faticcherà a riprendersi. Questo il clima che si respira tra gli addetti nelle filiali, anche se nell'ultima settimana si registrano primi segnali di risveglio sul lato della domanda ma siamo ancora lontani dai livelli pre-Covid.

Dopo oltre due mesi di lockdown e una prospettiva di calo del Pil italiano di oltre il 9% in Italia, cittadini e imprese provano a tornare lentamente alla normalità. Quello che emerge è che le stipule si stanno rimettendo in moto ma spesso sono richieste fatte prima del 10 marzo. In questi mesi le banche sono rimaste operative e le pratiche per le moratorie sono andate avanti ma l'iter per la concessione dei nuovi mutui coinvolge altri attori e ci sono stati gli inevitabili contraccolpi legati al lockdown. La crisi inizia a mordere, la platea dei lavoratori in cassa integrazione si è allargata e interi comparti (ad esempio tutte le attività legate al turismo) si sono bloccati. Da quanto si apprende dai quartier generali delle banche non sono arrivate direttive specifiche per escludere categorie dai nuovi mutui ma la soglia di attenzione si è alzata. C'è maggiore selettività anche se per le banche il business dei mutui resta strategico.

Gli addetti nelle filiali in questo momento sono molto impegnati nella concessione dei prestiti garantiti e, spiega una fonte, gli istituti si stanno assumendo dei rischi nonostante la garanzia statale e per questo non vogliono aprire nuovi fronti, come fornire nuovi mutui a persone che non hanno sufficienti protezioni. Ad esempio per concedere un credito a un lavoratore stagionale nel settore turistico oggi il livello di attenzione è salito rispetto a un anno fa.

C'è poi un altro aspetto: i valori immobiliari, in un contesto di generale contrazione dell'economia, potrebbero flettere nei prossimi mesi e questa è una variabile non secondaria per l'industria dei mutui. In questo scenario è prevedibile che ci sarà un aumento al ricorso della polizze accessorie a protezione dei contratti. Infine, se fino a pochi mesi fa i mutui al 100% dell'immobile erano rari ora lo saranno ancora di più.

Detto questo, chi ha le disponibilità per fare operazioni immobiliari oggi trova condizioni molto favorevoli. «Dopo un aprile in ripresa - spiega Stefano Rossini, amministratore MutuiSupermarket.it - a maggio l'Eurirs è tornato a scendere e oggi per un mutuo a 20 anni da 140 mila euro (per un immobile che ne vale 220mila) si ottiene nel migliore dei casi uno 0,5% fisso contro lo 0,54% del variabile. Una situazione inedita con il fisso che costa meno. Le banche sono sempre in prima linea sul mercato dei mutui e i clienti possono godere delle condizioni più vantaggiose. Il tasso di default in Italia è ai minimi all'1,2%, secondo gli ultimi dati del settembre 2019, e quindi la disponibilità a fare credito resta. Oggi assistiamo a una ripresa della domanda che è legata soprattutto a quanto era rimasto in sospeso nei mesi scorsi».

Nonostante le maggiori tensioni intorno all'Italia, le condizioni applicate dalle banche non sono mutate. «Non abbiamo notato - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline.it -

un aumento degli spread o dei costi relativi alle pratiche anche in una fase di tensione come questa. I Taeg finali sono i migliori degli ultimi tre mesi. A maggio l'Eurirs a 20 anni è sceso ai minimi intorno allo 0,1% e su un mutuo ventennale i migliori tassi finali partono oramai tra lo 0,40% e lo 0,80%, una condizione molto favorevole che spinge i cittadini oramai quasi esclusivamente verso il fisso. Oggi l'attenzione sta tornando anche sulla componente acquisti mentre nei mesi precedenti era più concentrata sulla surroga».

(Andrea Gennai, Il Sole 24ORE – Estratto da Plus24" 16 maggio 2020)

■ **Affitti estivi, dalle agenzie immobiliari le linee guida per «l'accoglienza sicura»**

Affitti sicuri anche quest'estate nelle case in locazione ai turisti. La Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione immobiliare (Anama-Fimaa-Fiaip), ha presentato al ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo e al ministero dello Sviluppo Economico le "Linee guida per l'accoglienza sicura", una serie di misure precauzionali per contrastare la diffusione del Covid 19 nella gestione delle locazioni turistiche da parte delle agenzie immobiliari, nel pieno rispetto della tutela della salute pubblica.

Le tre organizzazioni sindacali di categoria (Anama–Fimaa–Fiaip) sottolineano come, l'adozione di particolari accorgimenti sia fondamentale per consentire una ripartenza della stagione estiva in totale sicurezza per chi svolge l'attività di agente immobiliare e per i turisti che vorranno prendere in locazione una casa-vacanza nel territorio nazionale.

Il documento si riferisce, in particolare, agli accorgimenti da adottare per la locazione ai turisti di immobili intermediati e/o gestiti da agenzie immobiliari che comprendono le operazioni di check-in e check-out, la gestione di eventuali manutenzioni durante il periodo di soggiorno e l'organizzazione della pulizia da farsi prima e dopo la locazione oltre alla gestione di eventuale comparsa di febbre o manifestazione di sintomi da infezione respiratoria da parte del turista.

«Le linee guida - dichiarano il Presidente di Anama Renato Maffey e coordinatore della Consulta, il Presidente nazionale Fimaa Santino Taverna e il Presidente nazionale Fiaip Gian Battista Baccharini – vogliono essere un valido supporto pratico al documento di valutazione dei rischi (decreto legislativo 9 aprile 2008 numero 81 e successive modifiche e integrazioni), prevedendo una serie di accorgimenti da adottare per limitare al massimo il rischio di contagio da Covid-19 all'interno degli immobili gestiti dalle agenzie immobiliari a tutela e salvaguardia della salute degli operatori, dei turisti e della comunità in generale».

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condomino" 15 maggio 2020)

■ **Riaprono le agenzie immobiliari: possibili compravendite e locazioni**

Uffici riaperti, nelle strade semivuote, in attesa che gli esercizi commerciali alzino le saracinesche. Le agenzie immobiliari sono operative e la categoria si rialza dopo le difficoltà derivanti dal lockdown. Una categoria in grado di parlare con una voce sola, una delle poche. Le attività di Anama, Fiaip e Fimaa, le tre principali associazioni degli agenti immobiliari, sono riunite nella Consulta interassociativa nazionale dell'intermediazione immobiliare, coordinata a turno dai tre presidenti, attualmente affidata al presidente Anama Renato Maffey, ad di Toscano Spa.

Insieme hanno posto le richieste al Governo nei giorni di chiusura, insieme hanno predisposto un vademecum per la ripartenza del 4 maggio.

Le regole nei locali delle agenzie

Distanziamento delle scrivanie, uso di dispositivi di protezione individuale, igiene ambientale con una frequenza di pulizia di almeno due volte al giorno e successive sanificazioni periodiche; accessi regolamentati e scaglionati secondo precise modalità:

- ampliamento delle fasce orarie;

- nei locali fino a 40 metri quadrati, accesso di una sola persona alla volta, oltre ad un massimo di due operatori dell'agenzia;

- nei locali di dimensioni superiori a 40 metri quadrati, l'accesso sarà regolamentato in funzione degli spazi disponibili, differenziando, se possibile, i percorsi di entrata e di uscita.

Misure per lo svolgimento dell'attività

Previste regole precise:

1. incentivare il massimo utilizzo di supporti e strumenti telematici e digitali per contatti video e telefonici con la clientela, riducendo al minimo i contatti "in presenza";

2. incentivare il massimo ricorso alla digitalizzazione di tutta la documentazione immobiliare utile per le trattative di locazione e compravendita e relativo utilizzo in modalità prevalentemente telematica (servizi fotografici, virtual tour e video di immobili e similari);

3. incentivare, se possibile, lo smart working - lavoro agile per eventuale personale amministrativo e/o di segreteria riducendo al minimo indispensabile il numero di persone presenti nei locali;

4. utilizzo di postazioni singole nelle agenzie, con rispetto delle distanze, evitando condivisione di strumenti quali telefoni e computer;

5. incentivare gli incontri con i clienti in agenzia solo su appuntamento;

6. incentivare l'avvio di procedure utili a limitare la contestuale presenza delle parti contraenti in Agenzia.

Il rapporto con il cliente

In ogni situazione di incontro "fisico" con i clienti (appuntamento in agenzia, visita sul posto all'immobile), che comunque dovrà essere ridotto al minimo necessario, il cliente verrà preventivamente informato, preferibilmente tramite mail o sms, raccomandandogli di: «non muoversi da casa o non accettare appuntamenti presso la propria abitazione in presenza di sintomi influenzali, in caso di quarantena o ancora di positività all'infezione da Covid-19».

Vanno rispettate le disposizioni generali di distanziamento e uso di mascherine e guanti. La visita pertanto non potrà essere svolta preferibilmente da più di tre persone alla volta compreso l'agente immobiliare per evitare assembramenti. In caso di visite consecutive, le stesse dovranno essere previste con un intervallo di tempo utile ad impedire sovrapposizioni di clienti.

Se l'immobile è abitato/affittato, si inviterà il proprietario/conduttore, se gli sia possibile, a rimanere all'esterno dell'immobile (giardino, terrazzo/balcone) per il tempo necessario alla visita/sopralluogo.

Obblighi informativi

Le agenzie provvederanno ad adempiere agli obblighi informativi sulle misure di salvaguardia, tramite appositi avvisi collocati in modo facilmente visibile e/o comunicati con altre modalità agli interessati.

Dovrà dotarsi anche di scorte per eseguire gli appuntamenti in sicurezza (mascherine, guanti ovvero igienizzante, proteggi-scarpe), fornendo i necessari dispositivi al cliente se ne fosse sprovvisto.

(Annarita D'Ambrosio, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condomino" 4 maggio 2020)

Vendita e locazione

■ **Affitti Covid-19: sono validi i contratti con canone crescente firmati a distanza**

In questi giorni di emergenza da Coronavirus, fra le molte ipotesi che emergono circa la possibilità di far fronte alla crisi che colpisce, inevitabilmente, anche i contratti di locazione, sono sempre più le domande che ci vengono rivolte sulla possibilità o meno di prevedere, nei nuovi contratti o in accordi stipulati appositamente, un canone "a scaletta".

Le alternative possibili

Partiamo dal dato fondamentale: la differenza fra le due ipotesi è data dal fatto che il primo è un nuovo contratto, il secondo un accordo modificativo ed integrativo di un contratto esistente ma va trattato, appunto per questo motivo, con molta cautela, per non incappare in possibili nullità. Identica sarà, invece, la finalità che è quella di aiutare il conduttore a superare il momento di mancanza di liquidità, che rischia di portare molte attività sull'orlo del fallimento, e molti locatori a perdere il loro reddito.

La validità dei contratti in questione

I quesiti sono due: sono validi accordi a scaletta che prevedano, in questo momento, canoni bassi ed aumenti differiti nel tempo? Come fanno le parti a sottoscrivere il contratto visti i limiti alla circolazione? I nuovi contratti con canone a scaletta sono validi. La legge 392/78 ha lasciato libere le parti di determinare il canone senza porre alcun vincolo, quindi anche in modalità progressiva, a patto che le stesse non abbiano voluto in realtà eludere i divieti posti dall'articolo 32 della legge 392 sugli aumenti finalizzati solo a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria.

Se lo scopo non è questo, le parti dovranno, nel nuovo contratto stipulato in questi giorni, prevedere con precisione le modalità di aumento. Qualche dubbio resta, invece, sulla validità di un accordo modificativo di un contratto in essere, vietato dall'articolo 79 della legge 392 anche se, va detto, l'attuale emergenza travolge qualsiasi precedente o interpretazione.

Sull'orientamento che potranno assumere i giudici, in eventuali cause, molto dipenderà da come si evolverà l'attuale crisi e dai possibili prossimi provvedimenti del Governo. I rischi, va detto, sono perlopiù tutti del locatore, perché un contratto o un accordo modificativo fatti male potrebbero dare al conduttore, passata l'emergenza, il pretesto per mettere in dubbio la validità dei successivi aumenti.

La firma a distanza del contratto

Il secondo quesito riguarda la sottoscrizione del contratto, elemento essenziale per la sua validità. Le parti non si possono incontrare e, allora, debbono necessariamente firmare l'accordo a distanza. Possono firmarlo con Pec? Vale? La Pec non è una forma di sottoscrizione ma uno strumento di trasmissione che, però, consente di dare prova certa della provenienza e della data di invio e ricezione.

Una soluzione potrebbe essere quella di inserire nel corpo del messaggio Pec il contenuto integrale del contratto, senza modifiche di sorta, con la dichiarazione, sempre contenuta nel corpo del messaggio, che quanto riportato deve intendersi come il contenuto del contratto concordato, voluto ed approvato dalle parti. Le quali dovranno scambiarsi in tal senso la medesima Pec.

L'alternativa è la firma digitale del contratto salvato in Pdf, poi scambiato via mail, ma occorre che entrambe le parti siano dotate dell'apposito dispositivo per la firma digitale certificata. Altrimenti, le parti lo stampano, firmano il contratto, lo scansionano (o fotografano) e ognuna lo manda all'altra. Il problema della registrazione possiamo considerarlo in questa fase secondario e, in ogni caso, si potrà farlo online, per chi si fosse abilitato.

(Luca Capodiferro, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio" 14 maggio 2020)

■ **Sfratti sospesi fino al 1° settembre**

Altri due mesi di sospensione degli sfratti. Nella legge di conversione del DI 18/2020 "Cura Italia" (il testo coordinato è sul supplemento n. 16 alla Gazzetta Ufficiale d ieri) è stato cambiato l'articolo 103, comma 6, che già prevedeva la sospensione dell'esecuzione «dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo» sino al 30 giugno 2020. Quindi ai 106 giorni di blocco se ne aggiungono altri 63. Quasi sei mesi.

I motivi

Le ragioni sono nelle origini della quasi totalità dei provvedimenti: la morosità. Il Governo ha scelto di aiutare chi non ce la fa (anche se alcuni hanno scelto di non pagare, giocando sul "termine di grazia" e sulle note lungaggini, per cui di fatto un anno di affitto è gratuito). E gli aiuti per la «morosità incolpevole», a causa della farraginosità delle procedure, sono rimasti nel cassetto.

In sostanza, per tutti gli sfratti la cui esecuzione sia ancora pendente, l'attività degli ufficiali giudiziari per il rilascio è congelata (per non parlare di quella delle questure che assegnano gli agenti di Ps nella fase finale dello sfratto).

La ripresa delle procedure, probabilmente, non sarà comunque rapidissima, quindi, nelle grandi città, gli inquilini sfrattati possono stare tranquilli per un bel po'. I proprietari, dalla data di convalida dello sfratto, non sono tenuti a pagare le imposte sui redditi sui canoni non percepiti.

Nel passato era l'equo canone

Tra l'altro, il ricorso al blocco degli sfratti è stato frequente nel secolo scorso, quando la legge dell'equo canone aveva fatto sparire le case in affitto dal mercato ufficiale e chi aveva la fortuna di essere titolare di un contratto vantaggioso si era ben guardato dall'andarsene alla scadenza. Si erano accumulati centinaia di migliaia di procedure, quasi tutte, però, per finita locazione e poche per morosità.

Negli ultimi vent'anni, invece, la percentuale si è invertita: gli ultimi dati disponibili dell'Interno parlano di circa 118mila richieste di esecuzione e 30mila esecuzioni avvenute nel 2018, e il 90% delle richieste di sfratto è per morosità.

(Il Sole 24ORE – Estratto da "Norme & Tributi" 1 maggio 2020)

Immobili e condominio

■ **Le proroghe per il condominio escono dal DI Rilancio e arrivano alla Camera**

Il testo del DI Rilancio non contiene più alcuna norma specifica in tema di diritto condominiale.

Era stata prevista infatti la deroga ai termini di presentazione dei rendiconti condominiale, nonché il rinnovo automatico del mandato amministrativo, in caso di perenzione nel periodo d'emergenza in essere.

In sede referente, le Commissioni riunite delle Finanze e delle Attività Produttive, Commercio e Turismo, stanno valutando gli emendamenti da apportare al Decreto Legge 23/2020, nell'ambito dell'attività preliminare svolta dalla commissione per consentire la conversione in legge del provvedimento governativo.

I termini per fisco e formazione

Sono, in particolare, tre gli emendamenti che interessano, direttamente o indirettamente, il mondo condominiale. Il primo, in sostanza, arricchisce la disposizione originariamente prevista nel DL Rilancio con la previsione sulla sospensione dei termini afferenti gli adempimenti fiscali e formativi dell'amministratore del condominio.

Gli altri emendamenti di proroga

In sostanza, la disposizione originariamente prevista nel DL rilancio è stata arricchita della previsione sulla sospensione dei termini afferenti gli adempimenti fiscali e formativi dell'amministratore del condominio.

Anzi, scorrendo il testo della Camera, si rinvencono anche gli articoli 36 bis e 36ter, i quali contendono gli emendamenti proposti alle disposizioni originarie (trasfuse nel testo in bozza del DL Rilancio). Ecco, in sintesi, cosa prevedono gli altri due emendamenti:

1. Per il periodo tra il 9 marzo 2020 e l'11 maggio 2020 è sospeso il decorso dei termini perentori, legali e convenzionali, la cui violazione comporta prescrizione o decadenza da qualsiasi atto, azione ed eccezione o la sanzione di inefficacia. Rimangono ferme le disposizioni di cui all'articolo 83, comma 3, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27.

2. Alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, l'incarico è rinnovato per altri sei mesi, in deroga all'articolo 1129 del codice civile, fermo il diritto dei condomini di procedere alla revoca nella prima assemblea successiva al rinnovo. 2. In deroga a quanto stabilito dall'articolo 1130, primo comma, numero 10), del codice civile, il solo termine previsto per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo con data di chiusura successiva al 31 luglio 2019, è differito a 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio contabile.

3. L'amministratore invia ai condomini il rendiconto consuntivo dell'esercizio chiuso ed il preventivo delle spese necessarie per l'esercizio corrente, con le relative ripartizioni tra condomini ai sensi dell'articolo 1135, primo comma, n. 2), dello stesso codice. 4. Lo stato di ripartizione allegato al preventivo di cui al precedente comma, è efficace nei confronti dei condomini ed allo stesso si applica la previsione di cui all'articolo 63 di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, qualora il preventivo medesimo preveda una spesa non superiore a quella deliberata per l'esercizio precedente a quello corrente.

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 20 maggio 2020)

■ Le assemblee sono riunioni: tutti a un metro di distanza. Ma da remoto è meglio

Assemblee in presenza di fatto quasi impossibili, assemblee a distanza da codificare. Siamo a uno stallo e per prendere decisioni, soprattutto per avviare i lavori agevolati al 110% della spesa, si sta sprecando tempo prezioso. La presidenza del Consiglio dei ministri ha confermato ieri al Sole 24 Ore che le "riunioni" di cui al DI 33/2020 di sabato sono anche le assemblee di condominio. Ma che per le assemblee a distanza, data la diffidenza degli operatori sui passaggi formali servirebbe una norma primaria che le autorizzi esplicitamente. E alla quale stanno lavorando. Nel frattempo, però, nel decreto Rilancio (ancora in bozza) è contenuta una norma che proroga la durata in carica dell'amministratore e le scadenze legate alla presentazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea annuale.

In presenza

Il DI 33/2020 ha vietato le riunioni in luoghi pubblici e aperti al pubblico e consentito le riunioni in luoghi privati, facendo salvo il mantenimento delle distanze tra i partecipanti (articolo 1, commi 9 e 10). In ambito condominiale, come ha precisato ieri la presidenza del Consiglio dei ministri, la disposizione è riferibile anche alle assemblee condominiali. La faq del 25 aprile, che autorizzava solo le assemblee a distanza, è quindi da ritenersi superata. Ma in concreto restano quasi irrealizzabili: le disposizioni del DI 33 sembrano assai gravose, non solo dal punto di vista economico:

rimangono in essere i divieti degli assembramenti. Sono ancora in essere le "alte" raccomandazioni – contenute nei primi atti governativi – per evitare che persone ricadenti nelle fasce deboli possano prendere parte (figuriamoci, essere invitati a prendere parte) a

riunioni di sorta, seppure in luoghi privati. Le stesse norme che vincolano gli spostamenti dei cittadini interregionali sono da ritenersi parimenti escluse almeno sino al 3 giugno. Per non parlare del caso di un soggetto, tra partecipanti al condominio, sintomatico o in stato di salute precaria, non sia in grado di prendere parte ai lavori personalmente;

il secondo limite si ravvisa nella ragione stessa della decretazione d'urgenza: la tutela della salute pubblica. Un valore che ha legittimato, e ancor oggi legittima, la compromissione di altri diritti di rango costituzionale, come la libertà di riunione. Ciò ha fatto ritenere alla dottrina che una convocazione assembleare nel periodo di emergenza per coronavirus sia da ritenersi nulla, per violazione di norme imperative;

3) poi c'è la fattibilità pratica ed economica di una assemblea condominiale. Il potere di convocazione spetta all'amministratore, il quale dovrà inserire il famigerato «luogo» nell'avviso, precisando che lo stesso risponda a tutte le condizioni di sicurezza, assumendosi le responsabilità personali e professionali. Dall'altra parte, il presidente dell'assemblea dovrà garantire il rispetto di un limite di distanza interpersonale (bisogna immaginare un cerchio di un metro attorno all'area occupata da ogni persona seduta), imponendo a tutti di non muoversi se non a fine assemblea o creando corridoi con ulteriore spazio.

A distanza

La teleassemblea non è tecnicamente difficile da organizzare ma i problemi come la convocazione, la rilevazione delle presenze e dei voti nelle delibere, tutte occasioni potenziali di impugnazione da parte di chi coltiva uno spirito contenzioso, hanno spinto gli amministratori a chiedere una norma autorizzativa esplicita. Tuttavia, se lo stallo si prolunga, questa resta una soluzione più praticabile della assemblea in presenza.

Ieri è sorta la Consulta delle associazioni di amministratori di condominio e immobili (formata da Abiconf, Aiac, Aima, Alac, Ap, Anaci, Anai, Anammi, Anapi, Apac, Arai, Fna e Unai), che suggerisce ai propri iscritti «di astenersi, per il momento, dal convocare assemblee in videoconferenza perché il quadro legislativo non è chiaro e sconsigliamo inoltre di convocare assemblee in presenza considerata l'assenza di più precise disposizioni legislative e tenuto conto delle gravi responsabilità che incombono sull'amministratore, in caso di contagio».

(Rosario Dolce, Saverio Fossati Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 19 maggio 2020)

Immobili e fisco

■ **Compensazione o cessione: i tax credit da Covid-19 al bivio**

Canoni di locazione, interventi sugli ambienti lavorativi, acquisto di dispositivi di protezione, spese di sanificazione e persino sostenute per le vacanze. Il parziale ristoro dei danni e dei maggiori costi subiti per effetto dell'emergenza dovuta al Covid-19 passa attraverso altrettanti crediti d'imposta, disciplinati dal decreto Rilancio (DI 34/2020) anche rivedendo quanto già previsto dal "cura Italia" (DI 18/2020).

Al di là della diversa tipologia di spesa oggetto di ristoro e del diverso ammontare del credito riconosciuto, questi benefici hanno molti aspetti in comune, al punto che l'articolo 122 del DI 34/2020 (a volte ripetendo quanto già riportato nei singoli articoli specifici) detta alcune regole generali per il loro utilizzo, che può passare attraverso:

1. la compensazione in F24 da parte del diretto beneficiario, senza applicazione del limite annuo di un milione di euro (che ritornerà a 700.000 euro dal 2021), né di quello di 250.000 proprio dei crediti indicati nel quadro RU del modello Redditi;

2. la cessione, anche parziale, a terzi, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, entro il 31 dicembre 2021. Gli acquirenti potranno poi utilizzare, a loro volta, il credito acquisito in compensazione (non a rimborso) «con le stesse modalità con le quali

sarebbe stato utilizzato dal soggetto cedente» (dovrebbe essere consentita una nuova cessione).

Come gestire il credito

La scelta tra utilizzo diretto e cessione dipenderà dalla singola situazione del contribuente e le variabili, a questo proposito, sono ben più di una:

-l'ammontare dei debiti d'imposta da poter compensare;

-l'eventuale sospensione dei versamenti di questi mesi sino al 16 settembre;

-la data da cui potrà effettivamente partire la compensazione (dopo l'emanazione dei vari provvedimenti attuativi; oggi l'unico già utilizzabile è il "primo" tax credit affitti per il mese di marzo, spendibile dal 25 marzo scorso);

-la necessità del beneficiario di una veloce monetizzazione (magari dell'intero pacchetto) dei crediti per sostenere altre spese e così via.

Peraltro, il credito d'imposta per l'adeguamento degli ambienti di lavoro (articolo 120) è espressamente utilizzabile «nell'anno 2021», una prescrizione che non è dato ritrovare, ad esempio, nel credito per la sanificazione (articolo 125), per certi versi simile.

La fiscalità sullo «spread»

Un fattore che le norme non prendono in considerazione è il corrispettivo che i cessionari saranno disposti a riconoscere, e il regime fiscale dello "spread", cioè la differenza sul nominale. È prevedibile che la cessione avvenga (come già accaduto per i crediti da ecobonus e sismabonus) "a sconto", ossia ad un corrispettivo inferiore al valore nominale, e più sul mercato finanziario l'offerta supererà la domanda, più il prezzo sarà scontato.

Ma se chi cede il credito è una impresa, qual è la disciplina fiscale dello "sconto"? Recentemente (risposta a interpello n. 105/2020, si veda "Il Sole-24 Ore" dell'11 maggio) l'Agenzia ha qualificato come sopravvenienza attiva (imponibile sin dall'origine) il differenziale a favore dell'acquirente, dal che si dovrebbe dedurre che, per il cedente, si tratta di un costo deducibile, pena una asimmetria di difficile giustificazione.

Chi paga in caso d'errori

Altro aspetto comune a questi crediti (che il prossimo anno andranno diligentemente riportati a quadro RU del modello Redditi e speriamo non a modello RS quali aiuti di Stato) è la suddivisione della responsabilità sulla mancata spettanza del credito: i cessionari rispondono solamente per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta irregolare o in misura maggiore rispetto all'ammontare ricevuto, il che significa che eventuali problematiche riguardanti i requisiti che qualificano il beneficio (sostenimento delle spese, loro corrispondenza con quelle previste dal legislatore, eccetera) restano, correttamente, a carico dell'originario beneficiario. Non sono previste in queste ipotesi né la responsabilità in solido del fornitore o del cessionario, né il visto di conformità sulla sussistenza dei presupposti del credito, sancite invece nei confronti dei bonus edilizi ceduti o scontati, rispettivamente dal comma 5 dell'articolo 121 e dal comma 11 dell'articolo 119.

Credito da tassare o no

Un aspetto che, invece, piuttosto sorprendentemente pare creare una distinzione è quella dell'imponibilità del credito d'imposta ai fini dell'imposta sui redditi o dell'Irap.

È esclusa per il credito sui canoni locativi e per quello sulla sanificazione, mentre nulla viene detto per il credito dall'adeguamento degli ambienti di lavoro che, tra l'altro, dovrebbe essere quello di maggiore importo. È presto per dire se si tratta di una semplice dimenticanza (da sanare in sede di conversione) o se la differenza è voluta: sta di fatto che il passato insegna che laddove il legislatore non ha previsto l'esenzione l'Agenzia ha richiesto l'imponibilità del contributo.

Cinque crediti d'imposta a confronto

La disciplina dei crediti d'imposta previsti dal cura Italia e dal decreto Rilancio per far fronte all'emergenza coronavirus

CREDITO D'IMPOSTA	ACHI SPETTA	TIPO DI SPESA	SOSTENIMENTO SPESA	ENTITÀ DEL CREDITO	CESSIONE A TERZI	IMPONIBILITÀ
Canoni di locazione negozi e botteghe (Art. 65, DI 18/2020)	Esercenti attività d'impresa (con alcune specifiche esclusioni per attività)	Canone di locazione su immobili categoria catastale C/1	Nel 2020 per il canone del mese di marzo	60%	Sì	No
Canoni di locazione (Art. 28, DI Rilancio)	<ul style="list-style-type: none">Esercenti attività d'impresa, arte o professione con fatturato ≤ 5 milioni di euro nel periodo precedente con un calo di ricavi/compensi del 50% almeno del mese di riferimento 2020 rispetto al corrispondente mese del 2019Enti non commerciali (anche ETS)Strutture alberghiere e agrituristiche (a prescindere dal calo di fatturato)	Canoni di locazione/leasing/concessione sugli immobili non abitativi destinati allo svolgimento dell'attività	Nel 2020 per i canoni dei mesi di marzo, aprile e maggio (da aprile a giugno per attività stagionali turistico-ricettive)	60% (30% in caso di contratti a prestazioni complesse o di affitto di azienda con immobile non abitativo)	Sì	No
Adeguamento ambienti di lavoro (Art. 120, DI Rilancio)	<ul style="list-style-type: none">Esercenti attività d'impresa, arte o professione in luoghi aperti al pubblicoAssociazioni, fondazioni e altri enti privati (ETS compresi)	Interventi (anche edilizi) necessari per far rispettare prescrizioni sanitarie e misure di contenimento sui luoghi di lavoro (rifacimento di spazi comuni, acquisto di arredi specifici, strumenti e apparecchiature)	2020	60% per un massimo di 80.000 €	Sì	Sì
Sanificazione ambienti di lavoro (Art. 125, DI Rilancio)	<ul style="list-style-type: none">Esercenti attività d'impresa, arte o professioneEnti non commerciali (compresi ETS)	Sanificazioni, acquisto di dispositivi di protezione individuale (mascherine, guanti, tute, eccetera) e disinfettanti, acquisto di dispositivi di sicurezza	2020	60% per un massimo di 60.000 €	Sì	No
Tax credit vacanze (Art. 176, DI Rilancio)	Nuclei familiari con Isee ≤ 40.000 €	Servizi offerti in ambito nazionale dalle imprese turistico ricettive, dagli agriturismi e dai B&B	01.07-31.12.2020	Max 500 €/nucleo (300 € nucleo 2 px 150€ nucleo 1px)	Sì	Non compatibile

Fonte: elaborazione sul testo del DI 34/2020

(Giorgio Gavelli, *Il Sole 24ORE* – Estratto da “Norme & Tributi”, 25 maggio 2020)

■ DI Rilancio: cessione del credito fiscale anche per le detrazioni degli anni scorsi

Moneta dai crediti fiscali, se parte il mercato. Liquidità dai crediti fiscali dai bonus fiscali prima del superbonus. A stabilirlo il DI “Rilancio”, n. 34 del 19.05.2020, all'articolo 121 comma 3 “I crediti d'imposta di cui al presente articolo - recupero del patrimonio edilizio, ecobonus, sisma bonus, bonus facciate, impianti fotovoltaici e per l'installazione di colonnine elettriche - sono utilizzati anche in compensazione... sulla base delle rate residue di detrazione non fruita” con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. Il medesimo comma precisa che la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso.

Pochi ma subito

Si apre quindi la possibilità, senza maggiori oneri per lo Stato, di usufruire, da parte di coloro che in passato hanno effettuato interventi anche molto “pesanti”, dello strumento della cessione del credito, per monetizzarli, con il duplice risultato di ottenere liquidità e di porsi al riparo dalle incertezze del futuro. Il virus ha insegnato che il reddito può diminuire o venire a mancare, pregiudicando la possibilità di detrazione. Perché questo possa avvenire occorre però che si apra il mercato degli acquirenti dei crediti fiscali verso la cessione verso banche, imprese e altri soggetti.

Un nuovo mercato

Allo stato neppure agli incapienti, per cui la misura era stata da subito pensata, è stato mai possibile realizzare alcuna cessione del credito fiscale. Per le imprese avrebbe comportato una limitazione delle proprie risorse finanziarie. Per le banche, troppo onerosa la gestione, per volumi troppo contenuti.

Ora però qualcosa è cambiato con la massa finanziaria che il superbonus promette di attivare ed è davvero probabile che il mercato dei crediti fiscali parta davvero. Il tempo per l'opzione è poco perché va espressa – si legge nella relazione illustrativa - entro il 2020. Molto dipenderà

da come l'Agenzia delle Entrate definirà gli aspetti tecnici della gestione nel provvedimento da emettere entro il 18 giugno.

(Glauco Bisso, Il Sole 24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 21 maggio 2020)

■ **DI Rilancio, superbonus 110% più facile: cancellati due decreti attuativi**

Via i decreti Mise sui requisiti: serve solo un provvedimento delle Entrate. Si parte il primo luglio. Polizze e sanzioni pesanti per i professionisti

Prova a partire alleggerendosi di un po' di zavorra burocratica (di cui avevamo parlato per primi qui) il superbonus 110% cui il Governo affida il difficile compito di rimettere in moto i cantieri dell'edilizia privata. Il testo del decreto Rilancio, finalmente sbarcato in Gazzetta Ufficiale, conferma la maggior parte delle anticipazioni annunciate sui nuovi maxi-incentivi, ma contiene anche un'importante novità. Per avviare la macchina non servirà più aspettare che il ministero per lo Sviluppo economico prepari i decreti con i requisiti da rispettare in caso di interventi su cappotti termici e sostituzione degli impianti: i due interventi chiave della manovra.

La norma che imponeva al ministero guidato da Stefano Patuanelli di varare queste regole entro 30 giorni è stata cancellata dal testo finale pubblicato in Gazzetta. Dunque, se arriveranno, come chiedeva già sette anni fa il decreto 63/2013 (articolo 14, comma 3-ter), bene. Altrimenti, si farà come si è fatto finora per usufruire dell'ecobonus 65%, cioè facendo riferimento alle norme già esistenti.

Attuazione affidata a un provvedimento delle Entrate

A definire tutte le modalità attuative del bonus sarà un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che dovrà arrivare entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto, a meno che non si decida di aspettare la conversione in legge del provvedimento per evitare contrasti con eventuali novità introdotte dal Parlamento. Resta invece la necessità di un decreto Mise con cui definire le modalità di trasmissione dell'asseverazione tecnica all'Enea.

Occhio a polizze e sanzioni

Un'altra aggiunta dell'ultim'ora al decreto è il chiarimento sul valore delle polizze che dovranno stipulare i professionisti incaricati di attestare che gli interventi agevolati rispettano i requisiti previsti e che la spesa è in linea con il tipo di lavoro eseguito. Il decreto chiarisce ora che è necessario essere in possesso di un'assicurazione con un massimale di almeno 500mila euro. Definite ufficialmente anche le sanzioni previste in caso di certificazioni tecniche infedeli: i professionisti rischiano multe comprese tra 2mila e 15mila euro.

Tempi e interventi ammessi

Per il resto l'impianto della norma resta quello sostanzialmente già noto. La finestra in cui è possibile godere delle agevolazioni dura 18 mesi: tra il primo luglio e il 31 dicembre 2020. Come gli altri bonus la norma rispetterà il principio di cassa. Quindi - al netto della necessità di rispettare tutti gli altri requisiti - sarà possibile scontare al 110% soltanto le spese effettivamente sostenute e documentate in questo periodo.

L'intervento agevolato spetta ai condomini, ma anche alle singole unità immobiliari nei condomini e, con alcuni limiti, per gli edifici unifamiliari (solo se adibiti a prima casa). Per come è stata congegnata risulta chiaro i condomini sono comunque i destinatari principali dell'agevolazione.

Per far scattare la detrazione al 110% è necessario che sia realizzato almeno uno dei tre interventi trainanti individuati dall'articolo 119: a) l'isolamento termico su almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (il cosiddetto cappotto termico); b) l'installazione di caldaie a pompe di calore o a condensazione (basso consumo); c) la realizzazione di lavori di adeguamento antisismico. Eseguendo l'intervento l'edificio deve fare almeno un doppio salto

nella certificazione della classe energetica o portarlo alla classe più alta nel caso si tratti di un edificio già in classe B, ovvero soltanto uno scalino sotto la classe massima.

Questi sono gli interventi base. Senza è impossibile far scattare il superbonus del 110%. Ma facendo leva su uno solo di essi diventa invece possibile portare al 110% lo sgravio in cui possono entrare altri interventi: a) il montaggio di pannelli solari; b) il montaggio di accumulatori di energia collegati ai pannelli solari; c) gli interventi previsti dal vecchio ecobonus (art. 14 del DL 63/2003); d) la realizzazione delle colonnine per caricare le batterie delle auto elettriche.

La cessione del credito

L'altro pilastro del superbonus è la possibilità generalizzata di cedere la detrazione di imposta a una banca, a una assicurazione o a un altro intermediario finanziario oppure di scontare subito lo sgravio fiscale nella fattura dei fornitori che a loro volta saranno liberi di cederlo a una banca o ad altri soggetti. La cedibilità del credito con il fisco e il beneficio al 110% dovrebbero produrre il risultato di realizzare i lavori a carico dello Stato, senza pagare nulla, senza anticipazione di neanche un euro.

L'extra sconto del 10% oltre all'importo della spesa sostenuta per i lavori è infatti immaginato come "margine" per ripagare fornitori e banche che anticipano le somme per realizzare i lavori o installare gli impianti. Per chi realizza i lavori antisismici c'è la possibilità di acquistare una polizza anticalamità con detrazione al 90%. I tetti di spesa nel caso dei condomini sono pari a 60mila euro moltiplicato il numero di unità abitative per l'isolamento termico e di 30mila euro per il numero delle unità immobiliari per le caldaie.

Il rischio tempi stretti

Nonostante l'alleggerimento dei decreti attuativi restano i dubbi sulla capacità di mettere subito a regime un'innovazione di questa portata. Una rivoluzione che dovrebbe coinvolgere condomini - che in genere scontano tempi di inerzia non trascurabili - imprese, fornitori e soprattutto banche. C'è bisogno di un meccanismo ben oliato per raggiungere entro la fine dell'anno prossimo gli ambiziosi obiettivi che il governo ha affidato a questo super-incentivo. D'altra parte è invece chiaro che la norma inserita nel DL Rilancio è solo una griglia di base da riempire con centinaia di differenti casi pratici. Qui si apre la vera partita in grado di decretare il successo o il flop della manovra.

(Mauro Salerno, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 21 maggio 2020)

■ Esecuzioni, stop su prima casa ma non su box auto e depositi

Il Tribunale di Bari fissa criteri interpretativi e indicazioni operative per la sospensione delle procedure esecutive sulla prima casa, prevista dall'articolo 54-ter introdotto nel decreto legge cura Italia (18/2020) dalla legge di conversione (27/2020).

La circolare

Con una circolare del 4 maggio, sottoscritta dal presidente della sezione Esecuzioni immobiliari, Antonio Ruffino, ma nella quale si attesta anche la piena condivisione di tutti i magistrati dell'ufficio, i giudici baresi si rivolgono agli ausiliari e ai difensori per impartire direttive uniformi volte «a semplificare e agevolare l'applicazione» di una disposizione normativa della quale evidenzia la «potenziale ampiezza (...) tale da determinare, anche in ragione della molteplicità delle fasi e delle situazioni che caratterizzano il processo esecutivo, una varietà di opzioni interpretative predicabili».

L'articolo 54-ter è una misura connessa all'emergenza e stabilisce testualmente che «è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dall'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all'articolo 555 del Codice di procedura civile, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore».

La legge di conversione è entrata in vigore il 30 aprile 2020; quindi la sospensione opera fino al 30 ottobre 2020.

Lo scopo della norma è chiara: fermare ogni attività esecutiva che possa privare il debitore della sua abitazione principale.

Meno chiaro è come la sospensione operi nelle diverse fasi e situazioni che caratterizzano il processo esecutivo.

In linea generale si devono considerare sospese tutte le attività che fanno capo agli organi della procedura (giudice dell'esecuzione e ausiliari) e che precedono la definitività del trasferimento dell'immobile che sia utilizzato dal debitore quale abitazione principale.

Secondo il Tribunale di Bari, la sospensione deriva direttamente dalla legge e opera anche in assenza di un provvedimento espresso del giudice, che, se del caso, può limitarsi a darne atto, se viene investito da istanza delle parti o da segnalazione di un ausiliario della procedura.

Gli esperti stimatori, i professionisti delegati e i custodi giudiziari dovranno comunque segnalare quando l'esecuzione ha ad oggetto, in tutto o in parte, un immobile che costituisce la casa principale di abitazione del debitore (o del terzo proprietario esecutato), compilando una nota secondo un modello predisposto dalla sezione e dovranno depositarlo nel fascicolo telematico.

Il giudice che dia atto della sospensione per legge, se era stata fissata un'udienza nel semestre indicato dall'articolo 54-ter, fissa una nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020. Se era in corso l'attività esecutiva extra udienza alla data del 30 aprile 2020 (stima, conversione del pignoramento, vendita, trasferimento del bene aggiudicato), dispone che essa riprenda a partire dal 31 ottobre 2020.

Le procedure in corso

La sospensione riguarda le procedure in cui il debitore esecutato aveva, da solo o con suoi congiunti, la dimora principale nell'immobile assoggettato all'esecuzione sia al momento del pignoramento, sia alla data del 30 aprile 2020. Tali condizioni, secondo i giudici baresi, devono sussistere entrambe.

La procedura non si sospende se l'immobile è stato al momento del pignoramento o è successivamente divenuto la dimora principale non del debitore esecutato, ma esclusivamente di altre persone, anche se legate al debitore da rapporti di parentela o di coniugio. Se sono pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (e tali il Tribunale di Bari ritiene gli immobili collegati all'abitazione, quali box auto o locali deposito, se idonei a essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati), l'esecuzione resta sospesa per il solo immobile che costituisce l'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni.

La nota infine elenca le attività che non si sospendono perché prive di contenuto esecutivo. Tali sono la custodia giudiziaria dell'immobile pignorato, la presentazione delle istanze di liquidazione degli ausiliari, le formalità relative al decreto di trasferimento già emesso, gli adempimenti relativi al progetto di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile pignorato, laddove sia divenuto definitivo il relativo trasferimento prima dell'inizio del semestre di sospensione.

(Giovanbattista Tona, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Diritto", 18 maggio 2020)

■ Sui «beni finiti» c'è l'Iva agevolata solo se connessi all'edificio e riusabili

Con la risposta all'interpello 71 del 21 febbraio scorso, l'agenzia delle Entrate affronta ancora una volta il tema dell'applicazione dell'aliquota Iva ridotta per l'acquisto dei cosiddetti «beni

finiti», stabilendo che rientrano in questa categoria le ringhiere, i corrimano e le tettoie per terrazze e balconi.

Sono manufatti di uso comune e sicuramente non innovativi rispetto ai recenti prodotti immessi sul mercato dell'edilizia. Si pensi, ad esempio a prodotti come i decalcificatori, gli aeratori con recupero di calore e le saune da casa. Tuttavia in assenza di precedenti specifiche pronunce su ringhiere, corrimano e tettoie l'operatore ha sentito la necessità di presentare uno specifico interpello.

Orientamento non univoco

Questo perché, nonostante le numerosissime prese di posizione assunte dall'amministrazione finanziaria (o forse proprio per questo), a tutt'oggi non è semplice trovare univoche soluzioni anche per beni che spesso sono del tutto simili a quelli già oggetto di chiarimenti.

Solo per fare un esempio, si pensi a due risoluzioni dove l'Agenzia ha assunto posizioni diametralmente opposte per manufatti per certi versi simili. In particolare con la risoluzione del 25 giugno 2012, n. 71/E, il Fisco sostiene che i listoni utilizzati per realizzare i pavimenti flottanti «sono pur sempre riconducibili alla categoria dei materiali di rivestimento e, in quanto tali, non possono essere considerati beni finiti».

Diversamente con la risoluzione del 30 marzo 1998, n. 22/E, è stato sostenuto che le traversine di cemento «che insieme agli altri elementi realizzano la linea ferroviaria, sono beni che conservano la loro individualità, sono comunque riconoscibili, possono essere facilmente asportati e sono suscettibili di ripetute utilizzazioni nel campo ferroviario.

Pertanto, non sono equiparabili alle materie prime o semilavorate per l'edilizia le quali, invece, vengono incorporate nelle costruzioni e non sono recuperabili per un successivo riutilizzo».

Senza entrare in polemica, ci si limita ad osservare che anche i listoni per questo tipo di "parquet" possono essere montati senza l'uso di collanti e, quindi, sono suscettibili di essere smontati e facilmente riutilizzabili al pari delle traversine.

I requisiti

Ad ogni modo, quello che è importante rilevare sono i requisiti che devono essere sempre presenti per considerare un manufatto bene finito.

Segnatamente, un manufatto:

- 1) non deve rientrare tra le materie prime e semilavorate;
- 2) deve essere strutturalmente collegato al fabbricato in cui viene collocato;
- 3) non deve perdere la propria individualità tanto da garantire un suo teorico prelievo e potenziale riutilizzo su altro immobile.

Quando scatta l'aliquota «mini»

Peraltro si deve tenere presente che la classificazione di un manufatto nella categoria dei beni finiti non determina sempre l'applicazione della aliquota ridotta. Questo perché l'acquisto deve essere connesso al loro immediato impiego. In altre parole l'aliquota ridotta si applica unicamente all'ultima fase di commercializzazione.

Così ad esempio non sconta mai l'aliquota ridotta la cessione di un bene finito tra l'impresa produttrice e il grossista o la vendita tra quest'ultimo ed il dettagliante, mentre si applica alla cessione tra il dettagliante ed il cliente finale, ovvero tra il grossista e l'artigiano che impiegherà il bene per realizzare l'impianto.

Si pensi all'idraulico che acquista i sanitari dal grossista per utilizzarli nella realizzazione di un bagno per un committente in possesso dei requisiti per usufruire dell'agevolazione prima casa.

Dichiarazioni di responsabilità

Un ultimo aspetto che merita di essere esaminato anche se non trattato nella risposta n. 71 attiene le cosiddette «dichiarazioni di responsabilità» che l'amministrazione finanziaria "pretende" pur in assenza di una specifica previsione di legge.

Si tratta di un documento della massima importanza poiché, in alcuni casi, può esonerare da sanzione i soggetti passivi che, in buona fede, convinti dei dati dichiarati dal cessionario hanno adottato un comportamento teoricamente lecito secondo le disposizioni - applicando l'aliquota al 10% o al 4% in caso di costruzione della prima casa - ma non corretto rispetto all'effettiva operazione posta in essere.

Si tratta di documenti cui è utile allegare anche eventuali titoli abilitativi e nei quali va esplicitato l'impegno del cessionario a comunicare eventuali variazioni che facciano venir meno il diritto all'agevolazione.

Chiara in questo senso la risoluzione n. 284/E dell'11 ottobre 2007, dove l'agenzia delle Entrate ha riconosciuto la buona fede (e quindi l'esclusione da sanzioni) di una società di leasing che concede ad un conduttore di un'unità da diporto la riduzione dei canoni di locazione se quest'ultimo rilascia una dichiarazione in cui attesta l'impiego dell'imbarcazione fuori dalle acque territoriali.

(Giampaolo Giuliani, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano del Condominio", 11 maggio 2020)

■ **Credito d'imposta cedibile anche in modo parziale**

Massima flessibilità per le cessioni di crediti fiscali acquisiti dalle imprese nel quadro di operazioni di recupero e messa in sicurezza di immobili. L'importante apertura arriva con la risposta a interpello 126, pubblicata ieri dall'agenzia delle Entrate. Una risposta che, di fatto, anticipa le aperture sul fronte delle cessioni di crediti alle quali il Governo sta lavorando proprio in questi giorni.

L'impresa che lavora con il condominio

Il caso esaminato dall'interpello è quello di un'impresa che lavora con i condomini, progettando e realizzando interventi strutturali di messa in sicurezza antisismica e di miglioramento dell'involucro edilizio degli edifici. Nel realizzare questi interventi, la società incassa come forma di pagamento i crediti di imposta, ceduti in base alle regole indicate, a più riprese, dall'agenzia delle Entrate.

Ora chiede di conoscere la corretta modalità di cessione del credito di imposta acquisito dai condomini in seguito all'esecuzione di lavori. Vuole, cioè, sapere se, al momento delle ulteriori cessioni del credito di imposta, sia necessario per forza trasferire l'intero ammontare del bonus oppure se ci si possa limitare alla parte di credito disponibile anno dopo anno per l'utilizzo in compensazione. Allargando il discorso, poi, l'impresa chiede quali siano i margini di flessibilità che ha a disposizione nell'effettuare le cessioni.

L'ipotesi, avanzata nella domanda, è che la flessibilità debba essere massima. Il motivo è che né le norme primarie né quelle di attuazione pongono limiti particolari al cessionario. Ci sono, quindi, tutti i presupposti per un utilizzo poco rigido dello strumento.

Per le Entrate si può fare

L'agenzia delle Entrate accoglie, nella sostanza, questa impostazione. Secondo la sua ricostruzione, infatti, «è possibile - si legge nella risposta - cedere il credito anche parzialmente in favore di soggetti diversi (eventualmente mantenendone per sé una parte), anche in tempi diversi e dopo avere già utilizzato in compensazione alcune rate del credito, o parte di esse». La sostanza, quindi, è che la flessibilità è massima.

Una volta che il credito viene ceduto ed entra nella disponibilità dell'impresa, questa potrà scegliere, con il passare del tempo, se trasferirlo ad altri o se utilizzarlo direttamente. Il

trasferimento, poi, potrà avvenire anche verso soggetti diversi. In questo modo diventa più semplice, per l'impresa, amministrare il credito e combinarlo con altre forme di pagamento liquido.

Il ruolo del condominio

Una scelta, quella dell'agenzia delle Entrate, che non coinvolge direttamente il condominio, in quanto regola il comportamento del cessionario del credito d'imposta, cioè l'impresa. Ma che costituisce un importante precedente perché il principio, in astratto, vale per tutti.

E soprattutto vale per il futuro, quando verranno ridisegnati i confini del credito d'imposta, come sembra stia per avvenire con le modifiche che il Governo sta discutendo in relazione al testo del decreto legge maggio (ex aprile, nelle quali, oltre alla maxi detrazione del 110% per eco e sisma bonus, è prevista una nuova disciplina per far circolare il credito fiscale, che potrebbe estendersi anche ai lavori di recupero edilizio.

In ogni caso, anche sulla base della normativa oggi in vigore, la posizione delle Entrate permetterà ai condòmini di migliorare sensibilmente la propria posizione nelle trattative per ottenere lo sconto in fattura o cedere il credito, trattative che spesso spingono l'impresa a presentare preventivi che tengano conto degli alti oneri fiscali che implica la gestione di un credito ingombrante a fronte di un fatturato spesso piuttosto esiguo.

La possibilità della "distribuzione" ottimale degli importi del credito fiscale "acquistato" o trasformato nello sconto in fattura sarà infatti una carta in più da giocare per convincere l'impresa ad accettarlo senza alzare troppo i costi.

(Giuseppe Latour, *Il Sole 24ORE* – Estratto da "N&T+", 9 maggio 2020)

Rassegna di normativa

(G.U. 23 maggio 2020, n. 132)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 26 aprile 2020

Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale. (20A02352)

(G.U. 27 aprile 2020 n. 108)

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO 22 aprile 2020

Rimborso ai comuni della provincia di Campobasso e della Città metropolitana di Catania, colpiti dagli eventi sismici di cui alle delibere del Consiglio dei ministri del 6 settembre e del 28 dicembre 2018, dei minori gettiti IMU e TASI, riferiti al secondo semestre 2019, derivanti dalle esenzioni per gli immobili distrutti o fatti oggetto di ordinanze sindacali di sgombero. (20A02316)

(G.U. 27 aprile 2020 n. 108)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 22 aprile 2020

Ulteriori disposizioni di protezione civile finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi a seguito degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nell'ultima decade del mese di novembre 2016 nel territorio della regione Piemonte. Proroga della vigenza della contabilità speciale n. 6045. (Ordinanza n. 668). (20A02334)

(G.U. 27 aprile 2020 n. 108)

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 26 aprile 2020

Disposizioni urgenti per la vendita al consumo di mascherine facciali. (Ordinanza n. 11). (20A02353)

(G.U. 27 aprile 2020 n. 108)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20 aprile 2020

Proroga dello stato di emergenza in conseguenza degli eventi sismici che hanno colpito i comuni della Provincia di Campobasso a far data dal 16 agosto 2018. (20A02318)

(G.U. 28 aprile 2020 n. 109)

DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20 aprile 2020

Proroga dello stato di emergenza nei territori colpiti delle Province di Bologna, di Modena, di Parma, di Piacenza e di Reggio Emilia interessati dagli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nel mese di febbraio 2019. (20A02322)

(G.U. 28 aprile 2020 n. 109)

MINISTERO DELLA SALUTE

ORDINANZA 26 aprile 2020

Ulteriori misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20A02393)

(G.U. 28 aprile 2020 n. 109)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 16 aprile 2020

Ulteriori disposizioni di protezione civile finalizzate al superamento della situazione di criticità determinatasi in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi il giorno 19 novembre 2016 nel territorio del Comune di Licata in Provincia di Agrigento e nei giorni 24 e 25 novembre 2016 nel territorio delle Province di Agrigento e Messina. Proroga della vigenza della contabilità speciale n. 6057. (Ordinanza n. 662). (20A02287)

(G.U. 28 aprile 2020 n. 109)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 24 aprile 2020

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in relazione all'emergenza relativa al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili. (Ordinanza n. 669). (20A02356)

(G.U. 28 aprile 2020 n. 109)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

CIRCOLARE 23 aprile 2020, n. 0108129

Misure temporanee di supporto alle imprese per l'attuale fase di emergenza sanitaria da COVID-19 con riferimento ai nuovi obblighi di etichettatura alimentare. (20A02355)
(G.U. 28 aprile 2020 n. 109)

LEGGE 24 aprile 2020, n. 27

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, recante misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi. (20G00045)
(G.U. 29 aprile 2020 n. 110, S.O., n. 16)

DECRETO-LEGGE 30 aprile 2020, n. 28

Misure urgenti per la funzionalità dei sistemi di intercettazioni di conversazioni e comunicazioni, ulteriori misure urgenti in materia di ordinamento penitenziario, nonché disposizioni integrative e di coordinamento in materia di giustizia civile, amministrativa e contabile e misure urgenti per l'introduzione del sistema di allerta Covid-19. (20G00046)
(G.U. 30 aprile 2020 n. 111)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO AI FINI DELLA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAGLI EVENTI SISMICI VERIFICATISI A FAR DATA DAL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 24 gennaio 2020

Modifica delle ordinanze n. 4 del 17 novembre 2016, n. 13 del 9 gennaio 2017, n. 19 del 7 aprile 2017, n. 80 del 2 agosto 2019. Modifica dell'allegato A dell'ordinanza n. 12 del 9 gennaio 2017. Proroga dei termini stabiliti dall'ordinanza n. 68 del 5 agosto 2018. (Ordinanza n. 85). (20A02364)
(G.U. 30 aprile 2020 n. 111)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO AI FINI DELLA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAGLI EVENTI SISMICI VERIFICATISI A FAR DATA DAL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 24 gennaio 2020

Secondo programma opere pubbliche in materia di riparazione del patrimonio edilizio pubblico suscettibile di destinazione abitativa. (Ordinanza n. 86). (20A02365)
(G.U. 30 aprile 2020 n. 111)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO AI FINI DELLA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAGLI EVENTI SISMICI VERIFICATISI A FAR DATA DAL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 24 gennaio 2020

Modifica delle ordinanze n. 8 del 14 dicembre 2016, n. 9 del 14 dicembre 2016, n. 13 del 9 gennaio 2017, n. 19 del 7 aprile 2017, n. 22 del 10 luglio 2017 e n. 84 del 2 agosto 2019, nonché disposizioni per il completamento del censimento di agibilità degli edifici con procedura AeDES. (Ordinanza n. 87). (20A02366)
(G.U. 30 aprile 2020 n. 111)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO AI FINI DELLA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI INTERESSATI DAGLI EVENTI SISMICI VERIFICATISI A FAR DATA DAL 24 AGOSTO 2016

ORDINANZA 24 gennaio 2020

Ruderi ed edifici collabenti: criteri per l'individuazione - modalità di ammissione a contributo dei collabenti vincolati in attuazione dell'articolo 10 del decreto-legge n. 189/2016 e successive modificazioni ed integrazioni, e dell'articolo 18 dell'ordinanza n. 19/2017. Approvazione delle Linee guida e modifica della tabella allegata alla circolare CGRTS 713 del 23 maggio 2018. (Ordinanza n. 90). (20A02367)
(G.U. 30 aprile 2020 n. 111)

MINISTERO DELLA SALUTE

DECRETO 30 aprile 2020

Adozione dei criteri relativi alle attività di monitoraggio del rischio sanitario di cui all'allegato 10 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 26 aprile 2020. (20A02444)
(G.U. 2 maggio 2020 n. 112)

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 29 aprile 2020

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi atmosferici, grandinate e piogge persistenti, verificatisi dal 12 maggio al 2 giugno 2019 nelle Province di Potenza e Matera. (20A02454)
(G.U. 6 maggio 2020 n. 115)

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

DECRETO 4 maggio 2020

Modifica degli allegati 1, 2 e 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 26 aprile 2020. (20A02526)
(G.U. 6 maggio 2020 n. 115)

AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA SPA

COMUNICATO

Bando «Impresa Sicura» (20A02525)
(G.U. 8 maggio 2020 n. 117)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE ORDINANZA 28 aprile 2020

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile conseguenti agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo a partire dal 24 agosto 2016. (Ordinanza n. 670). (20A02528)
(G.U. 9 maggio 2020 n. 118)

DECRETO-LEGGE 10 maggio 2020, n. 30

Misure urgenti in materia di studi epidemiologici e statistiche sul SARS-COV-2. (20G00048)
(G.U. 9 maggio 2020 n. 118)

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 28 marzo 2020

Procedura semplificata di sdoganamento. (Ordinanza n. 6). (20A02604)
(G.U. 11 maggio 2020 n. 120)

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 9 maggio 2020

Ulteriori disposizioni circa la vendita al consumo di dispositivi di protezione individuale. (Ordinanza n. 12). (20A02582)
(G.U. 11 maggio 2020 n. 120)

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 9 maggio 2020

Integrazione della procedura di sdoganamento. (Ordinanza n. 13). (20A02605)
(G.U. 11 maggio 2020 n. 120)

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 28 marzo 2020

Procedura semplificata di sdoganamento. (Ordinanza n. 6). (20A02604)
(G.U. 11 maggio 2020 n. 120)

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 9 maggio 2020

Ulteriori disposizioni circa la vendita al consumo di dispositivi di protezione individuale. (Ordinanza n. 12). (20A02582)
(G.U. 11 maggio 2020 n. 120)

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 9 maggio 2020

Integrazione della procedura di sdoganamento. (Ordinanza n. 13). (20A02605)
(G.U. 11 maggio 2020 n. 120)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 12 maggio 2020

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in relazione all'emergenza relativa al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili. (Ordinanza n. 672). (20A02628)
(G.U. 15 maggio 2020 n. 124)

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

ORDINANZA 14 maggio 2020

Modifiche all'ordinanza n. 13/2020, recante «Integrazione della procedura di sdoganamento». (20A02691)
(G.U. 15 maggio 2020 n. 124)

DECRETO-LEGGE 16 maggio 2020, n. 33

Ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00051)
(G.U. 16 maggio 2020 n. 125)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

ORDINANZA 2 aprile 2020

Autorizzazione all'assunzione di nuovo personale di tipo tecnico o amministrativo-contabile da impiegare esclusivamente nei servizi necessari alla ricostruzione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 50-bis, comma 1-ter del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189. (Ordinanza n. 96). (20A02589)
(G.U. 15 maggio 2020 n. 124)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

ORDINANZA 2 aprile 2020

Disposizioni straordinarie per il pagamento dei lavori, spese tecniche, nonché acquisto o ripristino di beni mobili strumentali e scorte, conseguenti ai provvedimenti assunti dal Governo per mitigare gli effetti negativi sul sistema economico conseguenti alle misure restrittive adottate per il contenimento del contagio da COVID-19. (Ordinanza n. 97). (20A02590)
(G.U. 15 maggio 2020 n. 124)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 17 maggio 2020

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. (20A02717)
(G.U. 17 maggio 2020 n. 1246)

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 18 maggio 2020

Modifiche all'articolo 1, comma 1, lettera cc), del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 17 maggio 2020, concernente: «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». (20A02727)
(G.U. 18 maggio 2020 n. 127)

DECRETO-LEGGE 19 maggio 2020, n. 34

Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00052) (Suppl. Ordinario n. 21)
(G.U. 19 maggio 2020 n. 128, S.O., n. 21)

AVVISO DI RETTIFICA

Comunicato relativo al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante: «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19». (Decreto-legge pubblicato nel Supplemento ordinario n. 21/L alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 128 del 19 maggio 2020). (20A02800)
(G.U. 20 maggio 2020 n. 129)

ERRATA-CORRIGE

Comunicato relativo al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante: «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19». (Decreto-legge pubblicato nel Supplemento ordinario n. 21/L alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 128 del 19 maggio 2020). (20A02801)
(G.U. 20 maggio 2020 n. 129)

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 19 maggio 2020

Estensione alle tabaccherie di talune attività connesse all'emergenza epidemiologica COVID-19. (Ordinanza n. 15). (20A02799)
(G.U. 21 maggio 2020 n. 130)

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

ORDINANZA 15 maggio 2020

Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in relazione all'emergenza relativa al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili. (Ordinanza n. 673). (20A02728)
(G.U. 21 maggio 2020 n. 130)

LEGGE 22 maggio 2020, n. 35

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19, recante misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19. (20G00057)
(G.U. 23 maggio 2020 n. 132)

Rassegna di giurisprudenza

Immobili: condominio

■ Corte di appello - Milano – Sentenza 20 febbraio 2020, n. 610

Risarcimento per infiltrazioni, prescrizione legata al danno permanente o istantaneo

Per la Corte di appello di Milano, sentenza 20 febbraio 2020, numero 610, in caso di illecito permanente – cioè di illecito i cui effetti perdurino nel tempo – il termine di prescrizione quinquennale del danno previsto dall'articolo 2947, comma 1, del Codice civile ricomincia a decorrere ogni giorno successivo a quello in cui il danno si è manifestato per la prima volta, fino alla cessazione della condotta colposa (generatrice del danno).

La vicenda e la pronuncia di primo grado

Il condominio e alcuni condòmini, lamentando l'esistenza di infiltrazioni d'acqua che avevano interessato parti comuni e porzioni di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale, provenienti dal giardino di Tizio e Caio, chiamavano in causa questi ultimi innanzi al Tribunale, per ottenere la loro condanna al risarcimento dei danni.

Gli attori, in particolare, assumevano che per individuare la causa di alcune infiltrazioni manifestatesi nella zona dei box erano stati commissionati dal condominio a una impresa alcuni lavori di scavo dai quali era emerso che la guaina di protezione interrata presentava dei fori provocati dalle radici degli alberi presenti nel giardino di proprietà dei coniugi convenuti (anche essi condòmini). In questo contesto, gli attori - sostenendo che la responsabilità delle infiltrazioni doveva essere attribuita ai convenuti - chiedevano la condanna al rimborso delle spese sostenute. Nel giudizio di primo grado, il Tribunale accoglieva la domanda e condannava i coniugi convenuti.

Le contestazioni

Contro la pronuncia del Tribunale, Tizio e Caio hanno proposto appello innanzi alla Corte di appello di Milano eccependo, tra i vari motivi, che il Tribunale avrebbe ommesso l'esame dell'eccezione di prescrizione dagli stessi sollevata. E infatti - secondo gli appellanti - nella specie doveva trovare applicazione il termine di prescrizione quinquennale, posto che il fenomeno infiltrativo risaliva al 2003 ed era continuato quantomeno sino al giugno del 2009, (ben oltre il termine quinquennale previsto dall'articolo 2947 del Codice civile in materia di illecito extracontrattuale). Tanto più che il condominio e i condòmini non avevano mai avanzato alcuna contestazione.

Illecito istantaneo ed illecito permanente

Secondo la Corte territoriale, l'eccezione di prescrizione sollevata dai convenuti non era stata effettivamente esaminata da parte del Tribunale. Detto ciò, non vi era alcun dubbio che l'illecito che il condominio aveva addebitato ai coniugi Tizio e Caio era di natura extracontrattuale, e che il termine di prescrizione applicabile era quello quinquennale previsto

dall'articolo 2947 primo comma del Codice civile.

Tuttavia, a parere della Corte d'appello, nel caso esaminato occorre distinguere, ai fini della decorrenza del termine prescrizionale, fra illecito istantaneo con effetti permanenti caratterizzato da un'azione che si esaurisce in un lasso di tempo definito, lasciando peraltro permanere i suoi effetti nel tempo, ed illecito permanente, nel quale, cioè, la condotta illecita si protrae nel tempo.

Nel caso di illecito istantaneo, la prescrizione inizia a decorrere con la prima manifestazione del danno, mentre, nel caso di illecito permanente, protraendosi il verificarsi dell'evento in ogni momento della durata del danno e della condotta che lo produce, la prescrizione ricomincia a decorrere ogni giorno successivo a quello in cui il danno si è manifestato per la prima volta, fino alla cessazione della condotta dannosa (Cassazione 9318/2018 e Cassazione 23763/2011).

Infatti, il protrarsi nel tempo della condotta illecita determina lo spostamento della decorrenza del termine prescrizionale all'epoca della definitiva cessazione della medesima (Cassazione 7 novembre 2005 numero 21500). Nel caso di specie i fenomeni infiltrativi si erano manifestati nel 2003, ma sono poi proseguiti negli anni successivi, per cessare solo con i lavori di rifacimento della guaina impermeabilizzante eseguiti nel 2011, e trovano la loro causa, sempre nella prospettazione dei condòmini e del condominio (cioè nelle radici delle piante che avevano determinato il danneggiamento della guaina impermeabilizzante) e nell'inerzia degli appellanti nell'eliminare le piante, esistenti sul proprio fondo.

La decisione

La Corte ha respinto l'eccezione di prescrizione riconoscendo il danno come causato da un illecito extracontrattuale non di natura istantanea, ma di natura permanente e per conseguenza individuato - ai fini del computo della prescrizione - non il momento di origine dell'infiltrazione, ma quello della sua definitiva cessazione (avvenuta nel 2011).

(Matteo Rezzonico e Maria Chiara Voci, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 20 maggio 2020)

■ **Tribunale di Civitavecchia – Sentenza 2 marzo 2020, n. 282**

La tabelle millesimali revisionate non si applicano per il passato

La sentenza che accoglie la domanda di revisione o di modifica delle tabelle millesimali non ha natura dichiarativa ma costitutiva, nel senso che produce i suoi effetti dal momento in cui diviene definitiva e non è quindi più impugnabile. Il principio di diritto è stato ribadito dal Tribunale di Civitavecchia con la sentenza 282/2020, pubblicata il 02 marzo 2020.

I fatti

Nella vicenda esaminata due condòmini impugnavano la delibera con la quale l'assemblea condominiale aveva approvato i bilanci consuntivi e preventivi e gli stati di ripartizione relativi a più anni di gestione, nonché il consuntivo e il riparto per lavori straordinari.

I condòmini chiedevano che il Tribunale dichiarasse la nullità/l'annullabilità/l'illegittimità/l'inefficacia della delibera in quanto alla ripartizione delle spese erano state applicate le nuove tabelle millesimali adottate dal Tribunale all'esito della domanda di revisione promossa ai sensi dell'articolo 69 delle disposizioni di attuazione del Codice civile e non ancora approvate dall'assemblea. Vi erano, inoltre, errori di calcolo nella ripartizione e non erano stati allegati i bilanci preventivi.

La decisione

Il condominio si costituiva in giudizio deducendo nel merito la correttezza della delibera impugnata e chiedeva il rigetto della domanda proposta dai condòmini.

Il Tribunale, applicando il suddetto principio di diritto, ha accolto la domanda dei condòmini dichiarando nulla la delibera impugnata. Secondo il giudicante, per la ripartizione delle spese

relative a precedenti gestioni non possono essere applicati i nuovi valori millesimali, dovendosi adottare, invece, le vecchie tariffe in vigore alla data di chiusura delle varie gestioni.

In altri termini, ha concluso, stante la sua natura costitutiva, la sentenza di revisione delle tabelle millesimali non può provvedere sulla ripartizione di spese imputabili a periodi pregressi. **(Giovanni Iaria, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 11 maggio 2020)**

Immobili: edilizia e normative

■ **Tribunale di Catania – Sentenza 8 febbraio 2020, n. 633**

La pergotenda può essere installata senza rispetto delle distanze e autorizzazione

L'installazione di una pergotenda - che costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo – non costituisce sopraelevazione a norma dell'articolo 1127 Codice civile, non realizzando nuovi volumi, né una costruzione in senso proprio. In questi termini si è espresso il Tribunale di Catania, con la sentenza 8 febbraio 2020, numero 633.

La vicenda

Un condomino, proprietario di un appartamento al piano terra, ha contestato le opere realizzate dal proprietario di una delle terrazze di copertura dell'edificio in quanto realizzate in violazione del diritto condominiale e di un patto, contenuto in un contratto di permuta, che contemplava un divieto di edificazione/costruzione sulle terrazze di copertura (i proprietari delle terrazze «...non potranno eseguire alcuna sopraelevazione, né costruzione di alcun genere...»).

L'attore contestava inoltre la mancanza delle autorizzazioni amministrative, sicché chiedeva la rimozione delle opere realizzate (consistenti: nella realizzazione di un muretto divisorio alto 2,20 metri; di un cucinino in muratura; di una copertura di profilati scatolari di cm 5 x 7, sovrastati da una tenda retraibile; di una porta in alluminio a chiusura di una preesistente nicchia e di un impianto citofonico) con ripristino dei luoghi.

I patti contrattuali

L'atto di compravendita della terrazza su cui sono state eseguite le opere non riportava la limitazione relativa alla sopraelevazione e ad eventuali costruzioni, ma faceva riferimento, ai fini della provenienza, all'atto di permuta del terreno su cui è stato edificato il condominio. Questo atto di permuta prevede il divieto di sopraelevazione e di costruzione di cui si è detto, ma risulta stipulato solo tra due soggetti (presumibilmente il proprietario del terreno e il costruttore dell'edificio) diversi dal proprietario della terrazza.

Il fatto che l'atto di permuta fosse stato menzionato in quello di compravendita - secondo il Tribunale di Catania - non è sufficiente a farne ritenere l'opponibilità ai proprietari della terrazza. Per il Giudice catanese infatti perché possa essere opposta a tutti i condòmini, la limitazione del diritto di sopraelevare e di costruire deve entrare a far parte del regolamento di condominio.

Opponibilità dei vincoli sulle proprietà esclusive

La sentenza 633/2020 affronta anche l'ulteriore complessa questione dell'opponibilità dei vincoli sulle proprietà esclusive, chiarendo che: le clausole predisposte dal costruttore dell'edificio che, spingendosi oltre i possibili contenuti previsti dall'articolo 1138, comma 1, Codice civile, impongano limiti ai poteri e alle facoltà spettanti ai condòmini sulle singole unità immobiliari - e sempre che siano enunciate in modo chiaro ed esplicito - sono vincolanti per i successivi acquirenti delle distinte porzioni dell'edificio a due condizioni alternative:

a) che il regolamento che predispone la limitazione sia trascritto nei registri immobiliari;

b) che nel titolo di acquisto sia fatta menzione del regolamento e della limitazione, pur senza ritrascriverlo materialmente per intero, in maniera che possa ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo operato nel contratto, trattandosi comunque di integrare il contenuto di un negozio soggetto a forma scritta essenziale.

Le caratteristiche della pergotenda

In ogni caso, la domanda di ripristino dello stato dei luoghi è stata respinta. Ed infatti – a prescindere dal regolamento - la pergotenda non costituisce una costruzione in senso proprio. Per pergotenda si intende un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, non costituisce un'opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo e quindi non può essere definita costruzione oppure sopraelevazione.

L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda (così come definita dal Consiglio di Stato, sezione VI, 27 aprile 2016, numero 1619).

Per costruzione invece si intende «qualsiasi manufatto tridimensionale comunque realizzato che comporti una ben definita occupazione del terreno e dello spazio aereo» (Cassazione 30157/2017). Nella nozione potrebbe anche rientrare il cucinino in muratura (non il muro, che non ha consistenza tridimensionale, né la porta di chiusura della nicchia, già preesistente). **(Matteo Rezzonico e Maria Chiara Voci, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio” 20 maggio 2020)**

■ Tribunale Amministrativo Campania – Campania – Sezione II - Sentenza 7 gennaio 2020, n. 46

La veranda abusiva non può essere considerata pertinenza dell'abitazione ma rientra tra le nuove costruzioni

Illegittima l'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio comunale di una proprietà appartenente a soggetti diversi da quelli che hanno realizzato l'abuso edilizio sanzionato con l'ordine di demolizione.

Così il TAR Campania, Sez. II, con la sentenza n. 46 del 7 gennaio 2020.

Il caso

Il TAR Campania, con la pronuncia in commento, ha esaminato il caso in cui una veranda abusiva, realizzata in parte su un balcone privato, ed in parte su un terrazzo di esclusiva proprietà condominiale, è stata oggetto di una duplice sanzione: un'ordinanza di demolizione, nel 2013, ed una successiva ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio comunale, nel 2016, della veranda medesima e dell'area condominiale (terrazzo ed aria di sedime) sulla quale una porzione di essa insisteva. Nel giudizio proposto dal proprietario, per l'annullamento di entrambi i provvedimenti sanzionatori, oltre all'amministrazione comunale, costituitasi per il rigetto del ricorso, interveniva – a sostenerne le ragioni- il proprietario di un immobile ubicato in prossimità della veranda oggetto di causa, ed il ricorrente eccepiva l'inammissibilità dell'intervento per carenza di interesse ad agire.

Analisi della pronuncia

Preliminarmente, il TAR Campania ha esaminato l'eccezione d'inammissibilità dell'intervento spiegato dal proprietario di un appartamento posto in prossimità della veranda di cui si ordinava la demolizione, proposta dal ricorrente, sul presupposto della mancanza di interesse ad agire, dichiarandone l'infondatezza. Chiarisce, infatti, il Collegio che, in materia edilizia, l'interesse a ricorrere e/o ad intervenire in un giudizio da altri proposto sussiste per effetto della mera "vicinitas", vale a dire, in conseguenza della contiguità e dello stabile collegamento materiale esistente tra le due proprietà, ossia: quella ipoteticamente abusiva e quella di proprietà dell'interveniente. (In questo senso, per tutte, si veda Cons. Stato, Sez. II, sent. n. 6519 del 30 settembre 2019).

Nel merito, poi, il TAR osserva, in primo luogo che, contrariamente a quanto asserito dalla difesa del ricorrente, la veranda abusiva in parola non può essere considerata pertinenza dell'abitazione cui afferisce per le sue caratteristiche strutturali: la pertinenza, ad avviso dei Giudici amministrativi, è collegata all'immobile (principale) solo in termini di asservimento – vale a dire per renderne l'uso più agevole- e non, come nel caso di specie, come parte essenziale ed integrante della stessa. Sul punto, si richiama costante e consolidato orientamento giurisprudenziale: Con. Stato, Sez. IV, sent. n. 2678 del 16 maggio 2013; Cass. pen., Sez. III, sent. n. 20 dell'8 aprile 2015; TAR Liguria, Sez. I, sent. n. 269 del 13 febbraio 2014.

In secondo luogo, rilevano i Giudici campani che l'opera in parola vada inquadrata nel regime delle "nuove costruzioni", e, dunque, assoggettata al regime sanzionatorio di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001 (T. U. dell'edilizia), in quanto, all'unità abitativa già esistente viene aggiunta una nuova struttura verandata di due vani, con conseguente –importante- aumento volumetrico ed alterazione sostanziale della sagoma dell'edificio originario. Non v'è spazio, dunque, per classificare tale opera come semplice ristrutturazione, che, può, viceversa, individuarsi anche quando, pur in presenza di un aumento volumetrico, quest'ultimo sia talmente contenuto da poter essere ricondotto all'originario organismo esistente. (In questo senso, si veda TAR Campania, Sez. II, sent. n. 189 del 9 gennaio 2017) Al riguardo, si legge nel testo della sentenza in oggetto: "Invero, pur consentendo l'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/2001 di qualificare come interventi di ristrutturazione edilizia anche le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva, della sagoma o dei prospetti, tuttavia occorre conservare sempre una identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente".

In terzo luogo, quanto all'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio comunale di quella parte di proprietà condominiale su cui insisteva una porzione della veranda abusiva, il TAR Campania ne riconosce l'illegittimità, posto che l'acquisizione al patrimonio comunale di una proprietà appartenente a soggetti non coinvolti nell'abuso edilizio, e non interessati alla sanzione demolitoria, contrasta apertamente con l'art. 42 della Costituzione e con l'art. 31 del D.P.R. 380/2001. Chiarissimo è il principio enunciato dal Collegio campano: " (...) il meccanismo sanzionatorio predisposto dal testo unico sull'edilizia in caso di mancata ottemperanza all'ordine demolitorio, esclude assolutamente che l'acquisizione gratuita possa determinare il sacrificio di diritti reali di terzi su beni diversi da quello abusivo o da quelli ad esso strettamente pertinenti di proprietà dei destinatari dell'ingiunzione a demolire: tanto nell'ovvio rispetto delle garanzie costituzionali poste a presidio della proprietà privata, le quali non consentono che un soggetto possa rispondere con i propri beni dell'attività illecita commessa da altri (cfr. Cass. Civ. Sez. III, sent. 4 giugno 2013 n. 14022; TAR Lazio Roma, Sez. II, sent. 8 ottobre 2018 n. 9799)".

Da tali premesse, discende il rigetto del ricorso, quanto all'invocato annullamento dell'ordine di demolizione della veranda abusiva, ed il parziale accoglimento dello stesso, quanto alla declaratoria d'illegittimità dell'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio comunale. **(Roberto Rizzo, Il Sole24ORE – Estratto da "Tecnici24" 6 maggio 2020)**

Immobili: vendita e locazione

■ Corte di cassazione – Ordinanza 15 maggio 2020, n. 8972

La mancata vendita non è addebitabile al professionista che ha ristrutturato il bene

Quali possono essere le conseguenze per il proprietario di un immobile nel momento in cui un promissario acquirente del bene cambia idea? Alcuni effetti si possono rilevare nell'ordinanza

8972 del 2020, nella quale la Cassazione si è pronunciata su un caso originato dall'atto di citazione in giudizio, dinanzi al Tribunale di Verona, del proprietario di un immobile nei confronti di un professionista ai quali aveva assegnato l'incarico di progettazione e direzione dei lavori di ristrutturazione del proprio bene.

Il recesso del promissario acquirente

A causa di difformità tra il progetto e lo stato effettivo dell'immobile seguito all'avvenuta ristrutturazione, la società che si era resa promissaria acquirente del bene aveva deciso di recedere dal contratto preliminare, obbligando il proprietario a dover affrontare le spese per ottenere la concessione in sanatoria. Per questi motivi chiedeva la condanna al risarcimento dei danni conseguenti all'inesatto adempimento degli incarichi.

Le decisioni di merito

Il Tribunale accoglieva parzialmente la domanda, condannando il professionista al pagamento della somma di euro 143.881,08, oltre rivalutazione e interessi, a titolo di risarcimento per le spese sostenute per la sanatoria amministrativa dell'immobile, per l'impugnazione davanti al Tar del provvedimento del Comune e per il deprezzamento subito dall'immobile nei tempi necessari alla sanatoria.

Non accoglieva, invece, quelle inerenti la mancata vendita dell'immobile, in quanto l'attore era consapevole, al momento della stipula del preliminare, delle irregolarità commesse nella ristrutturazione dell'immobile. In secondo grado, la Corte accoglieva parzialmente l'appello del professionista, riducendo il risarcimento ad euro 10.802,80, rappresentato dalle sole spese sostenute per la sanatoria amministrativa, ritenendo le altre non imputabili all'opera prestata dall'appellante.

I motivi del ricorso alla Suprema corte

Gli eredi del proprietario, nel frattempo deceduto, proponevano ricorso per Cassazione affidato a quattro motivi, cui resiste il professionista con controricorso. I ricorrenti lamentavano che la Corte d'appello avesse ingiustamente escluso che la mancata conclusione del preliminare fosse imputabile al tecnico anche nella ipotesi in cui le parti si fossero determinate a procedere ugualmente nella compravendita nonostante la situazione urbanistica ed edilizia, affermando, inoltre, che la perdita della chance di vendita era dipesa esclusivamente da circostanze connesse all'opera del professionista, il quale aveva l'obbligo di sanare la situazione degli accessi prima di procedere con altri interventi edilizi.

Anche la preesistente irregolarità di passi carrai e recinzioni erano, per i ricorrenti, un evidente travisamento dei fatti, tenuto conto che per essi era stato ottenuto il permesso di costruire in sanatoria. Non solo, ma la Corte aveva, per gli eredi, erroneamente attribuito prevalenza alla testimonianza del tecnico della società promissaria acquirente per ciò che riguardava la consapevolezza del defunto proprietario sulle irregolarità urbanistiche, non tenendo conto che prima della stipula del contratto le parti non erano a conoscenza di queste irregolarità.

I ricorrenti, inoltre, lamentavano che il Tribunale avrebbe erroneamente liquidato, a titolo di risarcimento, gli interessi legali sulla somma di euro 263.000 anziché su quella maggiore di euro 361.520, costituente il prezzo dell'immobile che il venditore avrebbe potuto incassare nel 2005, mentre la Corte d'appello avrebbe escluso, senza alcuna motivazione, il risarcimento del danno liquidato dal Tribunale nella misura di euro 46.558 per la perdita degli interessi che il proprietario avrebbe percepito dalla somma ricavata dalla vendita dell'immobile.

La decisione

Dichiarando inammissibili i primi due motivi, la Cassazione ha chiarito che le censure si appuntano non sull'omesso esame di un fatto storico ma sulla ricostruzione logico deduttiva di questo fatto compiuta in sentenza. Nel caso in questione, se le irregolarità dell'immobile fossero o meno note al promittente venditore al momento della stipula del preliminare. La sollecitazione di una nuova valutazione delle prove, è inammissibile nel giudizio di legittimità.

Infondati i successivi motivi di ricorso. La sentenza impugnata aveva chiaramente escluso che

potesse essere attribuito all'inesatto adempimento professionale il danno lamentato dall'attore a causa della mancata conclusione del contratto definitivo di compravendita immobiliare, affermando che la sentenza di primo grado doveva essere riformata riducendo l'importo della condanna alle sole spese sostenute dal proprietario per la sanatoria amministrativa dell'immobile, escludendo, quindi, la fondatezza di ogni pretesa risarcitoria correlabile alla mancata conclusione del contratto.

Sulla decisione impugnata nella parte in cui, limitando il risarcimento al solo importo di euro 10.802,80, era stata esclusa anche la somma che il Tribunale aveva riconosciuto per la perdita degli interessi, la Corte ha chiarito che il vizio di motivazione causa di nullità della sentenza per violazione dei doveri decisorii, è configurabile solo quando la motivazione non renda percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture.

Rigettando il ricorso, la Cassazione ha condannato i ricorrenti al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in euro 8.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli accessori di legge.

(Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 20 maggio 2020)

■ **Corte di cassazione – Sentenza 23 aprile 2020, n. 8116**

La convalida dello sfratto per morosità non sostituisce il decreto ingiuntivo

In un processo per convalida di sfratto l'accoglimento della domanda principale ha valore di titolo esecutivo per il ricorrente unicamente per ottenere la restituzione dell'immobile locato, mentre per il recupero di eventuali canoni di locazione non pagati occorre la proposizione del ricorso per decreto ingiuntivo. Unicamente quando questo decreto ingiuntivo, non opposto, diventasse definitivo esso avrà valore di titolo esecutivo per le somme ancora dovute. Questo il principio giuridico sottolineato dalla sentenza Cassazione, 23 aprile 2020, numero 8116.

I fatti e le pronunce di merito

La vicenda origina da un giudizio con il quale un soggetto, che era stato sfrattato dalla propria abitazione, agiva verso i proprietari per ottenere la restituzione di alcune somme a suo dire pagate in eccedenza in quanto non dovute per la determinazione del cosiddetto equo canone di cui alla legge 27 luglio 1978 numero 392. Il Tribunale di primo grado rigettava la domanda attorea.

Il processo approdava alla Corte d'appello a seguito di impugnazione del primo giudizio e il secondo giudice, in riforma della prima decisione, sentenziava a favore dell'appellante riconoscendogli un risarcimento per il canone pagato in eccedenza nel corso degli anni.

I motivi del ricorso alla Suprema corte

La parte proprietaria presentava quindi ricorso alla Corte di Cassazione incentrato su due motivi: in prima battuta contestava l'operato della Corte d'appello nella misura in cui si sarebbe limitata a recepire le indicazioni del consulente tecnico d'ufficio, il quale aveva commesso alcune irregolarità nella stesura della propria perizia.

In seconda battuta, poi, il ricorrente contestava come la Corte non avesse tenuto conto dell'intervenuta preclusione da cosa giudicata su dette somme. Il processo di convalida di sfratto, a detta della parte ricorrente, aveva comportato la dichiarazione sia della necessità della liberazione dell'immobile, sia del fatto che fossero dovuti alcuni canoni arretrati. Del tutto infondata, quindi, sarebbe stata la richiesta delle somme corrisposte in eccedenza da parte della locataria, in quanto domanda coperta da giudicato formale e sostanziale.

La decisione

Di diverso avviso risultava, però, la Cassazione, che con la sentenza in esame rigettava

integralmente il ricorso. Sotto il primo punto di vista, riguardante l'utilizzo della consulenza tecnica d'ufficio da parte della Corte d'appello, la Cassazione affermava come questa osservazione era del tutto cristallizzata in quanto avente oggetto una questione di merito non giudicabile dal giudice di legittimità.

Quanto al secondo motivo di ricorso, invece, la Cassazione rigettava in toto il ragionamento del ricorrente. Dalla documentazione in atti, infatti, risultava sì l'ordinanza di convalida di sfratto, ma non era possibile trovare alcun decreto ingiuntivo per la condanna al pagamento delle somme ancora dovute. La questione, quindi, considerata l'assenza di un decreto ingiuntivo divenuto definitivo, non risultava essere coperta da giudicato.

A detta della Corte, infatti, «solo quando nel giudizio di convalida di sfratto per morosità sia stato proposto ricorso per ingiunzione di pagamento di canoni scaduti, il provvedimento destinato a concluderlo può assumere efficacia di cosa giudicata» e anche «l'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità ha efficacia di cosa giudicata sostanziale su ogni questione di merito alla risoluzione del contratto ed al possesso di fatto della cosa locata, ma non preclude, nell'autonomia dei rispettivi diritti, né al locatore di istaurare separato giudizio per il pagamento dei canoni, né al conduttore di chiedere in giudizio l'accertamento dell'obbligo del pagamento e la misura dei canoni» (così in Cassazione 11 luglio 2017 numero 17049 e Cassazione 24 luglio 2007 numero 16319).

(Edoardo Valentino, Il Sole24ORE – Estratto da “Quotidiano del Condominio”, 6 maggio 2020)

Approfondimenti

AGEVOLAZIONI

Superbonus 110%, tutto quello che c'è da sapere in 15 risposte alle domande-chiave

Fabrizio Luches, Il Sole 24ORE – Estratto da "Quotidiano di Edilizia e Territorio", 25 maggio 2020

Sono due gli articoli da tenere a mente per usufruire delle nuove maxi detrazioni dirette ad azzerare i costi sostenuti dal 1 luglio 2020 e fino a tutto il 2021: l'articolo 119 che prevede i nuovi incentivi in tema di efficientamento energetico (eco-bonus), sisma-bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, di cui la principale novità costituita dall'innalzamento delle agevolazioni dell'eco-bonus e del sisma-bonus fino al 110% delle spese sostenute (rispetto alle precedenti aliquote del 65%, 75%-85%) con possibilità di ripartire la detrazione in 5 quote annuali di pari importo; l'articolo 121 contiene invece le disposizioni che consentono la trasformazione delle detrazioni fiscali in sconto sul corrispettivo dovuto ovvero in credito d'imposta cedibile all'impresa che ha eseguito i lavori e che potrà utilizzare tale credito per detrarlo a sua volta oppure cederlo "ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari".

Attenzione però, sebbene il provvedimento sia entrato in vigore il 19 maggio (il giorno stesso della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale), per la definizione delle modalità attuative specifiche si rinvia ad un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da adottarsi entro il 18 giugno (cfr. art. 119, comma 12), al pari delle modalità attuative e di trasmissione dell'asseverazione tecnica in materia di efficientamento energetico, demandate ad un decreto del Ministero dello Sviluppo economico da emanarsi entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (comma 13, lett. a).

Solo l'asseverazione inerente la riduzione del rischio sismico verrà resa dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione lavori strutturali e collaudo statico, sulla scorta delle disposizioni del vigente decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017 n. 58 (comma 13, lett. b), recante appunto le Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati (da ultimo modificato dal dm 9 gennaio 2020 n.24). Sia per gli interventi di eco-bonus che per quelli di sisma-bonus è anche previsto -in capo ai tecnici abilitati- l'obbligo di asseverazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Affrontiamo ora le principali questioni operative, nelle more dell'emanazione delle modalità attuative da parte dell'Agenzia delle Entrate.

1. Quando si può partire con i lavori?

Il decreto legge è immediatamente operativo e le misure in esso disciplinate non contengono alcuna condizione diretta a circoscrivere l'applicazione all'avvio degli interventi, ma indicano unicamente il periodo di tempo in cui sarà possibile applicare la maxi aliquota alla spesa ammissibile: cioè la data dell'effettivo pagamento (con bonifico), indipendentemente dalla data

di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono (applicando in sostanza il generale criterio di cassa che attribuisce, al momento dell'effettivo pagamento della somma, la rilevanza esclusiva per la detraibilità).

Il decreto, non prescrivendo nulla relativamente all'avvio effettivo dei lavori, implicitamente fa ritenere ammissibili le nuove misure anche in favore di interventi in corso di esecuzione, avviati cioè anteriormente al periodo di inizio di imputazione della spesa (1° luglio 2020), con presentazione presso il Comune territorialmente competente della documentazione richiesta per il titolo abilitativo edilizio (ove necessario) o quantomeno con l'esecuzione dell'attività preparatoria di indagine tecnica e progettazione degli interventi. In ogni caso, al pari delle misure generali già vigenti (anche ex art. 16-bis Tuir), è sempre riconosciuta la detraibilità delle spese cd. prodromiche, quali quelle per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, purchè pagate dopo il 1 luglio 2020 (per fruire dell'aliquota massima secondo il citato criterio di cassa).

2. Quali interventi sono inclusi?

Rispetto alle misure già vigenti, non tutti gli interventi potranno fruire del maxi bonus, il decreto infatti prevede interventi cd. "trainanti" in materia di efficientamento energetico e precisamente:

a) l'isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (il cd. "cappotto termico" dell'edificio);

b) la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a condensazione (con efficienza pari almeno alla classe A), a pompa di calore, ivi inclusi gli impianti ibridi o geotermici, anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo, ovvero con impianti di microgenerazione.

Il maxi bonus si applicherà anche alle spese sostenute per gli altri interventi già previsti nelle misure eco-bonus vigenti (cioè sostituzione dei serramenti e infissi, schermature solari, pannelli solari e sistemi di accumulo, ecc. cfr. art. 14 d.l. 63/2013) a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi "trainanti" (in soldoni assieme alla realizzazione del cappotto o alla sostituzione della caldaia).

Requisito indispensabile è che l'edificio, a seguito degli interventi, dimostri il miglioramento di almeno due classi energetiche o, nel caso di impossibilità, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (l'APE di cui all'art. 6 d.lgs. 192/2005) rilasciata da un tecnico abilitato "nella forma di dichiarazione asseverata", sia anteriormente che successivamente all'esecuzione degli interventi agevolati.

Per quanto attiene, invece, agli interventi cd. "antisismici", cioè l'esecuzione delle opere per la messa in sicurezza statica degli edifici già previste dalle agevolazioni di cui al comma 1, lett. i), art. 16-bis Tuir e incrementate dai commi 1-bis e ss. dell'art. 16 d.l. 63/2013, l'innalzamento dell'aliquota al 110% non comporta nuove condizioni abilitanti, purchè le opere siano realizzate su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003. Le misure restano escluse per gli interventi eseguiti su edifici ubicati in zona sismica 4 (cioè a pericolosità molto bassa).

Inoltre, sempre in tema di sisma-bonus, è utile precisare che il comma 4 dell'art. 119 d.l. in commento, rinvia a tutti gli interventi previsti dai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 d.l. 63/2013, con la conseguenza che saranno ammessi al maxi bonus tutti gli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettera i), Dpr 917/1986, disposizione a cui rinvia l'art. 16, comma 1-bis, d.l. 63/2013 e che ricomprende tutti gli interventi di adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica di parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del

patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione, senza distinzione tra riparazioni e interventi locali (a minore rilevanza) o tra interventi di adeguamento o miglioramento sismico.

Stessa considerazione letterale vale per lo speciale bonus per l'acquisto di case antisismiche, introdotto dal d.l. 50/2017 e disciplinato dall'art. 16, comma 1-septies d.l. 63/2013, anch'esso espressamente richiamato dal comma 4, art. 119 cit.

3) Quali sono i tetti di spesa e possono essere sommati se sono in corso più interventi?

Relativamente all'eco-bonus 110% sono previsti i seguenti tetti di spesa per intervento:

-in caso di isolamento termico dell'involucro dell'edificio (cd. cappotto), l'ammontare complessivo delle spese non potrà superare i 60 mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio;

-per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria (sia se realizzati come impianti centralizzati sulle parti comuni degli edifici, sia come impianti autonomi di edifici unifamiliari), la spesa massima non potrà superare i 30 mila euro ad unità immobiliare, ivi comprese le spese relative allo smaltimento e bonifica dell'impianto sostituito;

In caso di contestuale esecuzione di altri interventi di efficientamento e di riqualificazione energetica, restano i tetti di spesa vigenti e precisamente: 100.000 euro per la riqualificazione energetica dell'intero edificio; 60.000 euro per l'installazione di pannelli solari o per schermature solari; 136.000 euro per gli interventi sulle parti comuni dei condomini (moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio).

Il decreto prevede, inoltre, la maxi aliquota per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica con un tetto di spesa massimo di 48.000 euro, con l'ulteriore limite di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale (per le installazioni eseguite congiuntamente alla realizzazione del cappotto, sostituzione caldaia o interventi antisismici), ridotto a 1.600 euro per ogni kW nel caso di installazione eseguita nel corso di ordinari interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica e nuove costruzioni (cfr. comma 5, art. 119).

Per quanto attiene al tetto di spesa per gli interventi di messa in sicurezza statica degli edifici, resta il limite di spesa di 96.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali. Limite che sale a 136.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio, in caso di interventi "combinati" di messa in sicurezza statica e riqualificazione energetica.

4. Gli interventi previsti dai vecchi bonus 50-65% di che aliquota godranno ora?

Solamente gli interventi espressamente indicati nel Decreto Rilancio (DI 34/2020) potranno godere della maxi detrazione del 110% (v. quesito 2), i restanti interventi già previsti dalle norme vigenti, in particolare il bonus ristrutturazioni di cui all'art. 16-bis Tuir resta al 50%, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2020 con il limite massimo di spesa di 96.000 euro.

Lo stesso vale per gli altri interventi del cd. eco-bonus -eseguiti autonomamente e indipendentemente dagli interventi del dl 34/2020- e per cui resta la detrazione del 50% in caso di mera sostituzione di serramenti e infissi o installazione di schermature solari; del 65% per l'installazione autonoma di pannelli solari e coibentazioni (salvo coibentazioni superiori al 25 % della superficie disperdente che fruiscono dal 70 al 75% di detrazione a seconda del raggiungimento dei parametri di qualità).

5. Perché si dice che il bonus è rivolto soprattutto ai condomini?

La prima tipologia di soggetti beneficiari individuata nel decreto sono proprio i "condomini", nonostante le misure si applichino anche in favore di interventi effettuati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazioni principali (e anche per le seconde case se si eseguono

unicamente interventi antisismici), purché eseguiti dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

In ogni caso la maggior parte degli interventi ammessi riguardano opere su parti comuni di edifici, sia per quanto attiene agli interventi di sicurezza strutturale, sia per quanto attiene agli interventi di riqualificazione dell'intero edificio o sull'involucro, comprese anche le specifiche misure per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati.

6. Ho già in corso un intervento, posso portare in detrazione la spesa al 110%?

Le nuove disposizioni, per espressa previsione letterale del decreto legge, si applicano alle "spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021". Il legislatore, non avendo operato alcuna precisazione in ordine agli interventi edili già avviati, ma unicamente alle spese sostenute dal 1° luglio, implicitamente ha ammesso l'applicazione delle nuove misure anche per opere in corso di esecuzione, purché la relativa spesa (o parte di essa) sia sostenuta dopo il 1° luglio 2020 per poter fruire della maggior agevolazione. A tale considerazione si giunge sia per l'assenza di previsioni espresse di indirizzo contrario (che avrebbero potuto - ad esempio - vietare l'applicazione di aliquote di detrazione diverse per spese sostenute a valere del medesimo intervento o assistite dal medesimo titolo abilitativo edilizio), sia e soprattutto per il criterio di cassa che regola in via generale le misure incentivanti, secondo cui l'importo della detrazione spettante è sempre calcolato tenendo conto delle spese complessivamente sostenute nel periodo d'imposta di riferimento: in estrema sintesi, al pari delle altre detrazioni fiscali, vale la data di effettivo pagamento dell'importo al fine della determinazione dell'aliquota di detrazione applicabile. Ciò risulta chiarito non solo nei precedenti provvedimenti applicativi emanati dall'Agenzia delle Entrate in materia di detrazioni per gli interventi di recupero ed efficientamento energetico, ma confermato anche nell'ultima Circolare 2/E dd. 14 febbraio 2020, relativa al bonus facciate introdotto dalla legge 160/2019.

7. Quali tipi di immobili sono ammessi alla detrazione? Che distinzione c'è tra prima e seconde case?

Diversi commi dell'art. 119 contengono precisazioni sulle tipologie immobiliari ammesse, anche se in modo disomogeneo e per cui si ritiene necessario e auspicabile un intervento chiarificatore dell'Agenzia delle Entrate. In estrema sintesi sono ammessi tutti gli interventi antisismici realizzati da persone fisiche (al di fuori di attività di impresa, arti e professioni) su singole unità immobiliari (anche prive del requisito di "prima" casa), mentre per gli interventi di efficientamento energetico, le misure sono ammesse esclusivamente per le abitazioni principali.

Sotto altro profilo l'obiettivo del legislatore di favorire maggiormente le residenze primarie lo si desume nell'individuazione - tra i soggetti beneficiari - degli Enti gestori della case popolari ovvero le cooperative di abitazione a proprietà indivisa (per interventi su immobili assegnati in godimento ai propri soci).

8. Sono inclusi anche gli immobili completamente ristrutturati alle imprese?

Non vi sono elementi letterali per escludere l'estensione della maggior aliquota del 110% in favore dall'acquisto di case antisismiche. Anzi, il comma 4 dell'art. 119 d.l. 34/2020 prevede espressamente -tra gli interventi di sisma-bonus ammessi- anche la fattispecie di cui all'art. 16, comma 1-septies d.l. 63/2013 (introdotto dal d.l. 50/2017) che prevede per l'appunto "incentivi per l'acquisto di case antisismiche".

Questa particolare fattispecie agevola immobili realizzati, nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 o 3, a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici (anche con variazione volumetrica rispetto a quella preesistente), da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le quali, entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori, provvedono alla vendita dell'immobile.

Come le altre misure previste per gli interventi antisismici, la spesa su cui applicare la percentuale, comunque, non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e il beneficio fiscale va ripartito in cinque quote annuali di pari importo.

9. Che vuol dire e come si fa lo sconto in fattura?

L'art. 121 ammette espressamente, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione da parte del contribuente committente le opere, la fruizione di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (e fino a un importo massimo pari al corrispettivo medesimo), anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta (da utilizzare anche in compensazione tramite modello F24), con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Rispetto alle regole precedenti (che ammettevano lo sconto solamente in favore di interventi di ristrutturazione importante di primo livello, interessanti le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari almeno a 200.000 euro e consentivano l'ulteriore cessione solo in favore di propri fornitori), il nuovo istituto previsto dal comma 1, lett. a) dell'art. 121 viene esteso a tutti gli interventi di:

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), Tuir;

b) efficienza energetica di cui all'articolo 14 d.l. 63/2013

c) adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies d.l. 63/2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 d.l. 34/2020;

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, comma 219, della legge 160/2019;

e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) Tuir, compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 119 d.l. 34/2020;

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter d.l. 63/2013 e di cui al comma 8 dell'art. 119 d.l. 34/2020;

10. Che cosa è e come si fa la cessione del credito?

Tra le opzioni alternative previste dall'art. 121 del decreto, vi è quella di trasformare l'importo spettante a detrazione in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari (comma 1, lett. b). Al pari dello sconto in fattura, l'istituto si applica non solo in favore degli interventi individuati nel decreto ma anche in favore del bonus ristrutturazioni ex art. 16-bis Tuir e dell'eco-bonus e sisma-bonus ex d.l. 63/2013, nonché per gli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti (il cd. bonus facciate) di cui alla l. 160/2019.

Tale credito può essere utilizzato anche in compensazione ai sensi dell'art. 17 d.lgs. 241/1997, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione (5 o 10 anni a seconda della misura).

In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno fiscale non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso, ma non trovano comunque applicazione i limiti di compensazione disposti dall'art. 34 l. 388/2000 (700.000 euro) e dall'art. 1, comma 53, l. 244/2007 (250.000 euro).

Anche questo istituto richiede un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate per definire le modalità attuative, comprese quelle relative all'esercizio dell'opzione da effettuarsi in via telematica. In ogni caso, ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto, il contribuente dovrà richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che

attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta da rilasciarsi dai centri di assistenza fiscale o da professionisti iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro o equiparati.

11. Viene richiesto di utilizzare materiali che rispettano i Cam, quali sono?

I Criteri ambientali minimi (Cam) sono i requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato. Il Decreto Rilancio rinvia ai criteri adottati in edilizia con il Dm 11 ottobre 2017 per quanto attiene alle caratteristiche dei materiali isolanti da utilizzare negli interventi di isolamento termico.

In sintesi questi criteri perseguono lo scopo di ridurre l'impiego di risorse non rinnovabili, di ridurre la produzione di rifiuti e lo smaltimento in discarica, con particolare riguardo ai rifiuti da demolizione e costruzione (coerentemente con l'obiettivo di recuperare e riciclare entro il 2020 almeno il 70% dei rifiuti non pericolosi da costruzione e demolizione). Con particolare riferimento ai materiali isolanti, i criteri minimi sono contenuti nel paragrafo 2.4.2.9 dell'All. 1 al decreto ministeriale, imponendo il divieto di utilizzo di ritardanti di fiamma che siano oggetto di restrizioni o proibizioni previste da normative nazionali o comunitarie applicabili ovvero di agenti espandenti con un potenziale di riduzione dell'ozono superiore a zero, ovvero prodotti o formulati utilizzando catalizzatori al piombo quando spruzzati o nel corso della formazione della schiuma di plastica.

12. Il maxi bonus per gli impianti fotovoltaici è soggetto ad obblighi specifici?

L'installazione degli impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e la contestuale (o successiva) installazione di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, gode della detrazione del 110% fino all'ammontare complessivo di spesa pari a 48.000 euro, purchè vi sia la cessione -in favore del Gse - dell'energia non auto-consumata in sito. Inoltre la misura, per espressa previsione di legge non è cumulabile con altri incentivi pubblici o altre forme di agevolazione di qualsiasi natura previste dalla normativa europea, nazionale e regionale, compresi i fondi di garanzia e di rotazione di cui all'articolo 11, comma 4, Dlgs. 28/2011 e gli incentivi per lo scambio sul posto di cui all'articolo 25-bis d.l. 91/2014.

13. C'è bisogno di far certificare l'intervento e la spesa? Da chi (quali figure professionali)?

A seconda della tipologia di intervento sono richieste asseverazioni da parte di tecnici abilitati, quali i tecnici abilitati alla progettazione strutturale per quanto attiene all'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato; ovvero tecnici abilitati alla certificazione energetica per quanto attiene alla dimostrazione del miglioramento energetico dell'edificio.

In ogni caso, sia per gli interventi di eco-bonus che per quelli di sisma-bonus è anche previsto - in capo ai tecnici abilitati alla progettazione - l'obbligo di asseverazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, mentre in caso di esercizio dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ai centri di assistenza fiscale o ai professionisti abilitati alla presentazione della documentazione fiscale.

14) Tutti i contribuenti possono accedere alla maxi detrazione?

Il comma 9 dell'art. 119 d.l. 34/2020 individua tassativamente solo 4 tipologie di beneficiari:

1) i condomini;

2) le persone fisiche (al di fuori di attività di impresa, arti e professioni) su singole unità immobiliari per gli interventi antisismici (a prescindere che le stesse siano "prima" casa), mentre il comma 10 restringe l'applicazione delle misure relative agli interventi di efficientamento energetico ai soli edifici unifamiliari adibiti ad abitazione principale;

3) gli istituti autonomi case popolari (IACP) ed Enti equiparabili comunque denominati, operanti mediante l'in house providing che eseguano interventi su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica di loro proprietà o gestiti per conto dei Comuni;

4) le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Applicando le regole generali già vigenti per le detrazioni ex art. 16-bis Tuir, anche le nuove misure dovrebbero spettare non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese, in particolare:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari.

Sempre per le regole generali, hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili)
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016

15. Che documenti bisogna avere e conservare?

Le nuove misure non prevedono documentazione diversa rispetto a quanto già previsto per le diverse tipologie di intervento o di detrazione vigenti, eccetto le asseverazioni specifiche richieste ai professionisti in materia energetica o antisismica. Pertanto valgono le regole generali già in essere per le altre detrazioni che prevedono l'obbligo di conservare ed esibire all'amministrazione finanziaria, ove ne faccia richiesta, la documentazione relativa agli interventi realizzati e principalmente:

-comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;

-abilitazioni amministrative dalle quali risulti data di inizio e tipologia dei lavori; in assenza di abilitazioni, autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
-bonifico bancario o postale, anche on line, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la partita Iva (o il codice fiscale) del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico (per i contribuenti tenuti a tale modalità di pagamento);

-fatture o ricevute fiscali idonee a dimostrare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi;

-altri documenti relativi alle spese il cui pagamento è previsto possa non essere eseguito con bonifico (per esempio, per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione, delle ritenute d'acconto operate sui compensi, dell'imposta di bollo e dei diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori);

-autocertificazione attestante che l'ammontare delle spese sulle quali è calcolata la detrazione da parte di tutti gli aventi diritto non eccede il limite massimo ammissibile;

- copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese (per gli interventi sulle parti comuni di edifici);

-dichiarazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condomino e la misura della detrazione (per i lavori sulle parti comuni);

-per il condominio minimo, in mancanza del codice fiscale, autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio (sempre per lavori su parti comuni);

-copia dell'asseverazione della classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato (per gli interventi antisismici)

-copia dell'Ape per dimostrare il conseguimento della classe energetica conseguita a seguito dell'intervento (per l'eco-bonus);

- ricevuta di invio tramite internet o la ricevuta della raccomandata postale all'Enea (per l'eco-bonus);

-copia dell'attestazione della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista;

-atto di cessione dell'immobile, quando lo stesso contiene la previsione che il diritto alla detrazione sarà mantenuto in capo al cedente.

Emergenza sanitaria: a rischio canoni e contratti di locazione

Antonio Piccolo, Il Sole 24ORE – Estratto da “Consulente Immobiliare”, Edizione del 31 maggio 2020, n. 1091, pag. 911-915

L'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha prodotto effetti anche sui contratti di locazione di beni immobili, ad uso sia abitativo che commerciale, avendo temporaneamente fermato tutte le attività (industriali, commerciali, professionali), non consentendo quindi a locatari, inquilini, conduttori e affittuari di adempiere per tale periodo alle relative obbligazioni contrattuali per manifesta crisi di liquidità.

L'emergenza epidemiologica da Covid-19 (Sars-Cov-2), nota anche come emergenza sanitaria da “coronavirus” (di Wuhan) che ha causato una vera e propria pandemia, mettendo in “ginocchio” (sia pure) per un breve periodo di tempo le attività produttive e professionali, ha messo seriamente a rischio in via eccezionale e straordinaria il sinallagma funzionale di migliaia di contratti di locazione, di immobili ad uso sia abitativo che commerciale, già stipulati dalle parti (vincolati alla prestazione e controprestazione). Si pensi, ad esempio, alla temporanea chiusura di industrie, centri commerciali, outlet, università, teatri, negozi, alberghi e ristoranti i cui soggetti detentori o utilizzatori di beni immobili (locatari, conduttori, inquilini) non hanno potuto adempiere alla relativa obbligazione contrattuale (pagamento di canoni) per evidente crisi di liquidità. Uno dei primi casi concreti si è avuto a Venezia (qualificata già a febbraio 2020 “zona rossa” per Covid-19) dove, per un contratto di locazione commerciale (locali destinati alla vendita di articoli di pelletteria), la sezione I civile del tribunale con provvedimento del 14 aprile 2020 ha ordinato all'istituto bancario di non azionare la relativa fideiussione a garanzia del contratto stesso. Il giudice, adito dalla parte in via d'urgenza (art. 700 cod. proc. civ.), ha preso atto della sospensione dei termini di tutti i procedimenti previsti dalle norme emergenziali e, per evitare il rischio di danneggiare ulteriormente la posizione della negoziante, ha ordinato lo “stop” alla banca chiamata in causa per garantire il credito (canoni di locazione). Tuttavia, come si vedrà nel presente contributo, oltre al forte rischio dei mancati pagamenti dei canoni di locazione commerciale o del pagamento degli stessi in misura ridotta, la grave crisi economica causata dall'emergenza sanitaria dà altresì la possibilità a locatari, conduttori e affittuari di recedere dai relativi contratti di locazione commerciale, cioè dalle locazioni di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

Quadro normativo generale

In termini ampiamente generali la locazione, secondo l'art. 1571 (Nozione) cod. civ., è il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (locatario o conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo (canone). Si ricorda che le parti, ai sensi dell'art. 1337 (Trattative e responsabilità precontrattuale) cod. civ., hanno l'obbligo di comportarsi secondo “buona fede”, sia nello svolgimento delle trattative che nella formazione del contratto di locazione. Una delle obbligazioni principali previste in capo al conduttore (art. 1587 cod. civ.) è quella di corrispondere il canone, nei termini pattuiti dal contratto di locazione, al locatore che ne ha diritto. Tale locatario o conduttore, che nel caso di specie assume anche la veste di “debitore”, se non esegue esattamente la prestazione dovuta (pagamento dei canoni) è tenuto, secondo la disposizione generale di cui all'art. 1218 (Responsabilità del debitore) cod. civ., al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile. E' evidente che, in presenza dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, evento naturale eccezionale (quindi imprevedibile) e di grave turbamento dell'economia nazionale, europea e mondiale, il risarcimento del danno è fuori discussione nel senso che è inesistente. Il successivo art. 1256 (Impossibilità definitiva e impossibilità temporanea) ha poi stabilito fra l'altro che l'obbligazione si estingue quando, per

una causa non imputabile al debitore (locatario o conduttore), la prestazione (pagamento dei canoni) diventa impossibile. Qualora invece l'impossibilità sia solo temporanea, il debitore, finché essa perdura, non è responsabile del ritardo nell'adempimento. Sicché, tranne che il contratto contenga una specifica clausola sull'evento "forza maggiore", la citata emergenza sanitaria può avere causato un semplice ritardo nel pagamento dei canoni o un mancato pagamento degli stessi con il rischio di estinzione dell'obbligazione, se il debitore non è riuscito più a riprendere lo svolgimento della propria attività per la grave crisi economico-finanziaria causata dalla pandemia. Infine, è opportuno rimarcare che il successivo art. 1467 (Contratto con prestazioni corrispettive) ha disposto fra l'altro che nei contratti a esecuzione continuata o periodica, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione (locatario o conduttore) può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'art. 1458 (Effetti della risoluzione). La parte contro la quale è domandata la risoluzione (locatore) può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto. In perfetta sintonia con quest'ultima previsione è l'art. 1450 (Offerta di modificazione del contratto), secondo cui il contraente contro il quale è domandata la rescissione può evitarla offrendo "una modificazione del contratto sufficiente per ricondurlo ad equità".

Quadro normativo specifico

Nello specifico, tralasciando la legge 431/1998 che disciplina le locazioni e il rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo (cfr. Corte Cost., sent. n. 362 del 26 luglio 2000), va ricordato che l'ultimo comma dell'art. 27 (Durata della locazione) della legge 392/1978, come modificato dall'art. 52 (Locazioni di interesse turistico e alberghiere) del D.Lgs. 79/2011, ha stabilito che indipendentemente dalle pattuizioni contrattuali (le parti possono prevedere il recesso del conduttore in qualsiasi momento), il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. Nell'ambito delle misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19, il D.L. 18/2020 (convertito dalla legge 27/2020) noto anche come "Decreto Cura Italia", ha stabilito (per quel che ci interessa):

-un credito di imposta, per l'anno 2020, a favore dei soggetti esercenti attività di impresa; tale credito di imposta, utilizzabile esclusivamente in compensazione (modello F24 con codice tributo 6914) e che non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, è riconosciuto nella misura del 60% dell'ammontare del canone di locazione effettivamente corrisposto (Ag. entrate, circ. n. 8/E/2020, risposta 3.1), relativamente al mese di marzo 2020 e agli immobili rientranti unicamente nella categoria catastale C/1, escluse le attività di cui agli allegati 1 e 2 del D.P.C.M. 11 marzo 2020 (ipermercati, supermercati, negozi di generi alimentari, farmacie), ossia i soggetti che hanno potuto continuare l'attività in deroga alla chiusura imposta dal decreto (art. 65). Tale beneficio spetta anche per le relative condominiali pattuite unitamente al canone di locazione per le eventuali pertinenze (Ag. entrate, circ. n. 11/E del 6 maggio 2020, risposte 3.1.e 3.2);

-una sospensione dei termini, a favore del settore sportivo, per il pagamento dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali (art. 95).

Più recentemente l'art. 19 (Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione) del D.L. 133/2014 (convertito dalla legge 164/2014) ha stabilito fra l'altro:

-l'esenzione dal pagamento delle imposte di registro e di bollo per la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere;

-la possibilità per il conduttore di proporre al locatore, con propria comunicazione motivata, una riduzione del canone contrattuale. Ove la trattativa si concluda con la determinazione di un canone ridotto, i comuni possono riconoscere un'aliquota ridotta ai fini dell'IMU.

L'art. 19 del D.L. 133/2014 (cosiddetto "Sblocca Italia") ha valorizzato e rettificato il contenuto della ris. n. 60/E/2010 con la quale le Entrate hanno fornito importanti chiarimenti sul trattamento fiscale (imposte di registro e di bollo) applicabile all'accordo di riduzione del canone di locazione relativo a un contratto di un immobile ad uso commerciale (settore tessile). Naturalmente il nuovo corrispettivo pattuito assumerà rilevanza ai fini sia dell'IVA che delle imposte sui redditi, fermo restando l'esercizio dell'ordinario potere di accertamento da parte del Fisco. Si ricorda che tra gli adempimenti tributari sospesi dall'art. 62 (Sospensione dei termini degli adempimenti e dei versamenti fiscali e contributivi) D.L. 18/2020, scadenti nel periodo compreso tra l'8 marzo e il 31 maggio 2020, rientra anche l'assolvimento dell'obbligo di registrazione in termine fisso (art. 5 del D.P.R. 131/1986) previsto per le locazioni e gli affitti di beni immobili. Il contribuente, beneficiando della sospensione dei termini, ha diritto ad eseguire il relativo adempimento entro il 30 giugno 2020, senza applicazione di sanzioni.

Infine, è appena il caso di rimarcare che per gli immobili abitativi locati a canone agevolato (legge 431/1998) la nuova IMU, come disciplinata dai commi 738 e seguenti dell'art. 1 della legge 160/2019 (legge di Bilancio 2020), va ridotta – applicando l'aliquota stabilita dal comune – al 75% (comma 760). L'aliquota di base è pari allo 0,86% che i comuni possono aumentare sino all'1,06% o diminuire fino all'azzeramento. I soggetti interessati possono quindi usufruire di una riduzione pari al 25%, sempre che il comune non abbia deliberato per tali immobili l'azzeramento dell'imposizione. Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, invece, l'aliquota di base è pari allo 0,86% (di cui la quota pari allo 0,76% è riservata allo Stato) e i comuni, con apposita deliberazione del consiglio, possono aumentarla sino all'1,06% o diminuirla fino al limite dello 0,76% (comma 753). Rimarrebbe ferma la citata potestà dei comuni, nel caso in cui la trattativa tra locatore e conduttore si concluda con la determinazione di un canone ridotto, di riconoscere un'aliquota IMU ridotta (nei limiti appena evidenziati), non essendo stata abrogata la relativa disposizione di legge.

Insegnamento della suprema Corte

Nel vasto panorama della giurisprudenza di legittimità giova rimarcare il consolidato principio, riaffermato dalla Sez. III civile con sent. n. 14915 dell'8 giugno 2018, secondo cui la liberazione del debitore per sopravvenuta impossibilità della sua prestazione può verificarsi, in forza dei citati artt. 1218 e 1256 cod. civ., solo se e in quanto concorrano simultaneamente:

- l'elemento obiettivo dell'impossibilità di eseguire la prestazione medesima, in sé considerata;
- l'elemento soggettivo dell'assenza di colpa da parte del debitore con riguardo alla determinazione dell'evento che ha reso impossibile la prestazione.

Pertanto – così gli stessi Ermellini – nel caso in cui il debitore non abbia adempiuto alla propria obbligazione nei termini contrattualmente stabiliti, egli non può invocare la predetta impossibilità con riferimento ad un ordine o divieto dell'autorità amministrativa (factum principis) sopravvenuto. Il contraente, conclude la suprema Corte, ha l'onere di controllare la propria attitudine all'adempimento delle obbligazioni assunte. Ne discende che egli è senz'altro in colpa tutte le volte che, in base alla comune diligenza, non sia in grado di mantenere gli impegni assunti; può invece invocare l'esonero da responsabilità soltanto per quei fatti che non erano superabili o non erano affatto prevedibili. Successivamente la stessa Sez. III civile, con sent. n. 5803 del 28 febbraio 2019, ha ulteriormente ribadito che in tema di recesso del conduttore dal contratto di locazione, i gravi motivi di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della legge 392/1978 devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del medesimo, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione. A tale stregua – così gli stessi giudici del Palazzaccio – il comportamento deve essere consequenziale a fattori obiettivi, ma ciò non comporta che se il conduttore sia un imprenditore commerciale non possa operare una scelta di adeguamento strutturale dell'azienda, ampliandola o riducendola per renderla rispondente alle sopravvenute esigenze di economicità e produttività. Inoltre, secondo il consolidato insegnamento della suprema Corte, in tema di recesso del conduttore di immobili ad uso non abitativo, ove il locatario svolga la propria attività in diversi rami di azienda, per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi, giustificativi del recesso anticipato (art. 27, ultimo comma, della legge 392/1978) devono

essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità per il locatore di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi registrati in altri rami aziendali (Sez. III civ., per tutte, sent. n. 23345 del 19 settembre 2019 e sent. n. 14365 del 14 luglio 2016). Infine, è appena il caso di ricordare il pensiero dei giudici delle leggi, secondo cui il riferimento al canone di locazione (anche se non percepito), anziché alla rendita catastale (regola ordinaria), potrà operare nel tempo solo fino a quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico. Quando, invece, la locazione (rapporto contrattuale) sia cessata per scadenza del termine (art. 1596 cod. civ.) e il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto, ivi comprese quelle di inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola (art. 1456 cod. civ.), oppure di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 cod. civ.), tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, dovendo essere applicata la regola ordinaria (sent. n. 362 del 26 luglio 2000; conforme, Agenzia delle entrate, circ. n. 11/E del 21 maggio 2014, risposta 1.3; Cass., Sez. trib., sent. n. 12332 del 9 maggio 2019).

Considerazioni conclusive

Al di là delle diverse e differenti iniziative di sostegno e di facilitazioni, che prevedono cospicui finanziamenti di appositi fondi, riteniamo che certamente un'equa politica economica di agevolazioni, anche sotto il profilo tributario, darebbe al mercato in generale e alle imprese (soprattutto medio-piccole) in particolare, una liquidità sufficiente per evitare contrasti e disaccordi tra locatori e conduttori e, per l'effetto, allontanare il forte rischio di un aumento indiscriminato dei prezzi dei prodotti e dei servizi.

In tale ottica vanno apprezzati gli interventi dell'Istituto per la finanza e l'economia locale (Ifel) e dell'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente (Arera). Secondo l'Ifel (fondazione Anci), i comuni possono ridurre con effetto immediato la tassazione sui rifiuti – sia essa articolata nella forma di tributo (Tari) o nel prelievo avente natura corrispettiva (Taric) – per le categorie di utenza non domestica che sono state costrette a ridurre l'attività a causa della pandemia Covid-19, finanziando le agevolazioni con risorse poste a carico della fiscalità generale (nota del 24 aprile 2020). L'Arera, con segnalazione n. 136 del 23 aprile 2020 inviata a governo e parlamento, ha reso noto che sta lavorando anche per individuare gli strumenti volti alla mitigazione del prelievo sui rifiuti, prevedendo la facoltà di introdurre specifiche agevolazioni su base locale.

L'Arera, con delib. n. 158 del 5 maggio 2020, ha fissato la regola per ridurre la tariffa (variabile) della Tari alle categorie economiche ("utenze non domestiche") colpite dalla crisi. La tariffa va semplicemente ridotta in proporzione ai giorni di chiusura delle attività a causa dell'emergenza sanitaria.

L'Esperto Risponde Coronavirus

Vendita e Locazione

■ DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE: TERMINI PROROGATI AL 30 GIUGNO

D. Una dichiarazione di successione dovrebbe essere presentata entro il 27 maggio 2020, ma, alla luce di quanto disposto dal DI 18/2020, il termine è prorogato al 30 giugno 2020.

I tributi e le eventuali imposte dovranno essere versati entro il 31 maggio o entro il 30 giugno?

E, in un caso come nell'altro, può essere concessa una rateizzazione?

R. Come affermato dall'agenzia delle Entrate nella circolare 8/E del 3 aprile 2020, al paragrafo 1.16, il DI 18/2020 ("cura Italia") – convertito con modifiche dalla legge 27 del 24 aprile 2020 – all'articolo 62, primo comma, sospende anche i termini previsti per la presentazione delle dichiarazioni di successione, fissati dall'articolo 31, primo comma, del Dlgs 346/1990 in 12 mesi dal momento del decesso.

Più in particolare, secondo le Entrate, qualora il termine di presentazione della dichiarazione di successione scada nel periodo compreso tra l'8 marzo 2020 e il 31 maggio 2020, lo stesso rimane sospeso e tale adempimento dovrà essere effettuato entro il 30 giugno 2020, in ossequio a quanto previsto dal sesto comma dell'articolo 62 del decreto "cura Italia".

È la stessa Agenzia a precisare ulteriormente nel paragrafo citato che «il contribuente, se si avvale della sospensione, non è tenuto al versamento delle imposte ipotecarie, catastali e degli altri tributi indiretti. Coerentemente, se il contribuente, nonostante il beneficio della sospensione, intende presentare la dichiarazione di successione è anche tenuto al versamento delle imposte e tributi indiretti».

Quindi, chi, trovandosi nelle condizioni di legge, si avvale della sospensione dovrà versare senza applicazione di interessi le imposte autoliquidate nella dichiarazione di successione entro il 30 giugno 2020, termine per la presentazione del relativo modello, rispetto alla quale il pagamento dei tributi (imposta ipotecaria, catastale, di bollo, tassa ipotecaria e tributi speciali) rappresenta un presupposto.

Con riferimento, infine, alla rateizzazione del tributo, la speciale ipotesi di rateizzazione fino ad un massimo di cinque rate prevista dall'articolo 62, quinto comma, della legge di conversione 27/2020 riguarda esclusivamente i versamenti indicati dal legislatore, tra i quali non risultano compresi i tributi successori. Resta la possibilità di dilazionare l'imposta di successione (e non i tributi autoliquidati), imposta che viene liquidata dall'ufficio con avviso che dev'essere notificato al contribuente entro il termine di tre anni dalla data di presentazione della

dichiarazione di successione (articolo 27, II comma, del Dlgs 346/1990), ma solo nel rispetto del procedimento delineato dall'articolo 38 dello stesso Dlgs.

(Vincenzo Pappa Monteforte, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto risponde”, 25 maggio 2020)

■ COVID, AFFITTI RIDUCIBILI ANCHE CON SCRITTURE NON AUTENTICATE

D. Quale veste formale va data a un accordo tra società concedente e società conduttrice, avente a oggetto la riduzione temporanea del canone di affitto di un'azienda per un'attività di discoteca, a causa della chiusura del locale (che è l'elemento principale dell'azienda affittata) imposta dall'emergenza Covid-19?

Il problema nasce dal fatto che – diversamente rispetto a una locazione – il contratto di affitto di azienda di riferimento è stato autenticato nelle firme e ogni variazione al suddetto contratto dovrebbe essere formalizzata nello stesso modo. Dato il periodo di emergenza, per giustificare nei confronti dell'agenzia delle Entrate i minori ricavi della concedente e i minori costi della conduttrice, sarà sufficiente registrare – in esenzione da imposta di bollo e registro – la scrittura privata non autenticata di riduzione del canone?

R. L'articolo 2556 del Codice civile prevede la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata per i contratti che hanno a oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda non ai fini della validità dell'atto (cosiddetta forma ad substantiam), ma esclusivamente per il deposito e la conseguente iscrizione nel Registro delle imprese.

Nel quesito in esame, il contratto di affitto di azienda è stato stipulato correttamente in “forma notarile” e oggi si intende esclusivamente modificarne un elemento accessorio (entità del canone), incapace di incidere sull'essenza del contratto. Di conseguenza, la nuova pattuizione potrà essere contenuta in una scrittura privata non autenticata, senza che rilevino in alcun modo i fattori a base della variazione del canone.

Rimane da considerare il trattamento fiscale del nuovo documento sottoscritto dalle parti, interrogandosi sulla possibilità di beneficiare dell'esenzione dalle imposte di registro e di bollo riconosciuta, per «la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere», dall'articolo 19 del DI 133/2014 (“sblocca Italia”), convertito dalla legge 164/2014.

La risposta – benchè il legislatore abbia fatto riferimento alla sola locazione e non all'affitto – sembra essere affermativa sulla base degli elementi forniti dal lettore:

- a) natura del concedente, nel quesito indicato come una società, con conseguente assoggettamento a Iva del contratto;
- b) locale (successivamente chiuso per emergenza Covid-19) quale elemento principale dell'azienda.

Secondo il fisco, al fine di stabilire la tassazione degli atti successivi, è fondamentale l'imposizione che ha caratterizzato la registrazione del contratto di affitto, alla luce del principio antielusivo contenuto nell'articolo 35, comma 10-quater, del DI 223/2006, convertito con modifiche dalla legge 296/2006 (Finanziaria 2007). La norma – indipendentemente dal regime Iva di imponibilità o di esenzione del contratto di locazione (o affitto) al quale il contratto stesso è sottoposto – impone il pagamento della (più gravosa) imposta di registro nella misura proporzionale dell'1% in determinate ipotesi. L'assimilazione tra locazione e affitto produce i suoi effetti anche ai fini della registrazione della scrittura privata di rettifica contrattuale (agenzia delle Entrate, risposta a interpello 124 del 21 dicembre 2018).

(Vincenzo Pappa Monteforte, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto risponde”, 25 maggio 2020)

Condominio

■ **CONDOMINI, SENZA ASSEMBLEA SI PAGA IN BASE AL RIPARTO**

D. Data l'emergenza sanitaria non è stato possibile indire le assemblee di condominio per l'approvazione dei rendiconti consuntivi 2019 e dei bilanci preventivi 2020; tuttavia è necessario effettuare i pagamenti delle spese correnti ai fornitori, per non incorrere in sanzioni civili e penali.

Può l'amministratore – in forma cartacea – predisporre e inviare ai condòmini per posta ordinaria i rendiconti e i bilanci preventivi non ancora approvati, i riparti, le richieste di versamento da lui predisposte manualmente, al fine di non incorrere in sanzioni civili e penali in merito alle prescrizioni di comportamento anticontagio? I condòmini sono obbligati a effettuare il pagamento delle rate condominiali?

R. Allo stato attuale non esiste alcuna disposizione legislativa che, in materia di detraibilità degli interessi passivi da mutuo ipotecario, legittima la "moratoria" del termine di dodici mesi entro il quale è necessario adibire l'immobile ad abitazione principale, così come stabilito dall'articolo 15, lettera b, del Tuir, Dpr 917/1986. Né è possibile rifarsi per estensione analogica a quanto disposto in via emergenziale dall'articolo 24 del DI 23/2020, il quale circoscrive i propri effetti alle agevolazioni del comparto dell'imposizione indiretta (registro/Iva) con tutte le specificità che essa presenta.

Peraltro, la condizione presupposta da quest'ultima è quella formale del trasferimento della residenza anagrafica dell'interessato, mentre per la detrazione degli interessi passivi va verificata una condizione più concreta qual è la dimora abituale, che non coincide necessariamente con la residenza anagrafica.

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto risponde", 25 maggio 2020)

Mutui

■ **MUTUI, NON CAMBIANO I TEMPI PER LA DETRAZIONE DEL 19%**

D. Alla luce dell'articolo 24 del DI 23/2020, che prevede la sospensiva per quanto riguarda i termini di decadenza dei benefici prima casa, chiedo un parere relativo alla mancata previsione di una identica sospensiva, in merito alla residenza, per beneficiare della detrazione del 19% degli interessi passivi in caso di mutuo.

Mi sembrerebbe infatti che, così come si procede alla sospensiva dei termini per i benefici prima casa, lo stesso trattamento si sarebbe dovuto prevedere per i 12 mesi necessari, relativi allo spostamento della residenza per poter beneficiare della detrazione del 19% degli interessi passivi.

Ci sono benefici in questo secondo caso?

R. Allo stato attuale non esiste alcuna disposizione legislativa che, in materia di detraibilità degli interessi passivi da mutuo ipotecario, legittima la "moratoria" del termine di dodici mesi entro il quale è necessario adibire l'immobile ad abitazione principale, così come stabilito dall'articolo 15, lettera b, del Tuir, Dpr 917/1986. Né è possibile rifarsi per estensione analogica a quanto disposto in via emergenziale dall'articolo 24 del DI 23/2020, il quale circoscrive i propri effetti alle agevolazioni del comparto dell'imposizione indiretta (registro/Iva) con tutte le specificità che essa presenta.

Peraltro, la condizione presupposta da quest'ultima è quella formale del trasferimento della residenza anagrafica dell'interessato, mentre per la detrazione degli interessi passivi va

verificata una condizione più concreta qual è la dimora abituale, che non coincide necessariamente con la residenza anagrafica.

(Attilio Calvano e Alfredo Calvano, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto risponde”, 18 maggio 2020)

L'Esperto Risponde

Agevolazioni

■ IL CONIUGE CONVIVENTE NON DETRAE PER L'UNITÀ LOCATA

D. *L'amministratore dello stabile in cui abito con i miei genitori ha inviato la certificazione per i lavori di manutenzione sulle parti comuni condominiali ai fini della dichiarazione dei redditi.*

Mia madre, oltre a essere proprietaria al 50% della casa in cui vive, ha la piena proprietà, sempre nello stesso edificio, di un altro appartamento concesso in locazione. Le spese per entrambe le unità immobiliari sono state pagate con bonifico tratto su un conto corrente cointestato fra i miei genitori. Essendo mia madre incapiente ai fini Irpef, queste spese possono essere interamente detratte da mio padre?

R. Il marito, in quanto familiare convivente del comproprietario (moglie) dell'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione, potrà beneficiare anche della detrazione della spesa riferita alla quota del 50% di quest'ultima (circolare del ministero delle Finanze 121/1998, paragrafo 2.1).

La detrazione spetta al familiare non proprietario per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza (attestata mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio), che non dev'essere necessariamente l'abitazione principale, purché tale immobile risulti nella disponibilità dell'ambito familiare. Pertanto, il beneficio fiscale non è attribuibile al marito per l'altro immobile di proprietà esclusiva della moglie e concesso in locazione, in quanto a disposizione di terzi.

(Attilio Calvano e Alfredo Calvano, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 18 maggio 2020)

■ LA PORTA DEL GARAGE SOSTITUITA APRE L'ACCESSO AL BONUS MOBILI

D. *Nella guida alle ristrutturazioni edilizie dell'agenzia delle Entrate, a proposito dei garage, si parla di riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti. Avrei in programma di sostituire la porta basculante e vorrei dotarla di un sistema automatico di apertura. Questo intervento permette la fruizione del bonus mobili 2020?*

R. La risposta è affermativa. La sostituzione della porta del garage con una basculante motorizzata rientra fra gli interventi di manutenzione straordinaria le cui spese consentono l'accesso alla detrazione del 50 per cento, purché si tratti di garage pertinenziale ad abitazione (articolo 16-bis Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, legge 160/2019, di Bilancio per il 2020). Come precisato nella circolare 13/E/2019, il bonus mobili (detrazione del 50 per cento di 10mila euro per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati ad arredare l'abitazione oggetto di interventi di recupero) si applica anche se l'intervento edile a cui è collegato riguarda non l'abitazione ma una pertinenza, come nel caso in esame.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 18 maggio 2020)

■ COSÌ FATTURE E PAGAMENTO PER LAVORI NEL MINICONDOMINIO

D. *In un minicondominio, formato da cinque unità abitative e tre proprietari, senza amministratore e senza conto bancario, ma provvisto di codice fiscale e di tabella dei millesimi di proprietà, si intende procedere al rifacimento del tetto comune e beneficiare delle detrazioni fiscali per recupero del patrimonio edilizio. Sarebbe preferibile evitare il pagamento in capo a uno solo dei condòmini e vorremmo che ciascuno pagasse la propria quota, in base ai millesimi di proprietà, direttamente all'impresa.*

È possibile chiedere tre fatture intestate a ognuno dei proprietari oppure dev'essere rilasciata una fattura unica intestata a un solo proprietario o al condominio? E per i bonifici, come dobbiamo regolarci?

R. In presenza di minicondominio provvisto di codice fiscale, ma senza amministratore, come nel caso in esame, i bonifici di pagamento ai fini della detrazione del 50 per cento (ex articolo 16-bis Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175 legge 160/2019, di Bilancio per il 2020) sono eseguiti da uno dei condòmini, con il codice fiscale del condominio, in nome e per conto di tutti gli altri, e la detrazione è suddivisa tra i condòmini sulla base della tabella millesimale o, se mancante, sulla base dell'accordo tra le parti che rispecchi le quote di proprietà delle parti comuni.

Pertanto, se la tabella millesimale esiste, la ripartizione deve avvenire sulla base della stessa, e chi fa le veci di amministratore può effettuare la ripartizione e calcolare la quota spettante al singolo condòmino; in assenza di tabella, invece, vale la ripartizione pattuita tra i condòmini che tenga conto delle singole quote di comproprietà (in tal caso i condòmini devono fare un accordo preventivo in forma scritta sulla ripartizione). La procedura corretta poi è quella di effettuare i pagamenti con bonifici intestati al minicondominio.

In assenza di codice fiscale condominiale, invece, il pagamento è effettuato con bonifico da parte del condòmino che funge da amministratore con il proprio codice fiscale, e allo stesso sono pure intestate le fatture (circolari 7/E/2018 e 13/E/2019).

La procedura inversa, cioè l'emissione di tante fatture quanti sono i condòmini e l'effettuazione dei pagamenti con bonifici separati da parte di ciascun comproprietario, in assenza di specifiche indicazioni, si ritiene comunque corretta. In tal caso, in sede di dichiarazione dei redditi si procede come per la detrazione per lavori sulla singola unità immobiliare.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 maggio 2020)

■ BONUS CONCESSO «IN TOTO» AI COMPROPRIETARI CHE PAGANO

D. *Nel nostro palazzo stiamo valutando il rifacimento delle facciate per approfittare del bonus fiscale del 90 per cento. Dei cinque appartamenti complessivi, due sono intestati per un terzo ciascuno a me, a mio fratello e a mia sorella, e sono abitati dal sottoscritto e da mia sorella. Poiché io e mia sorella pagheremo totalmente la spesa, possiamo fruire interamente della detrazione spettante alle nostre unità immobiliari, o ne abbiamo diritto soltanto per 1/3 ognuno, in base alle evidenze catastali?*

R. Per quanto non diversamente disposto, al bonus facciate (articolo 1, commi 219–224, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020), si applicano le stesse disposizioni previste ai fini della detrazione per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; si veda anche la guida al 50% reperibile al sito www.agenziaentrate.it). In particolare, anche nell'ipotesi di interventi su parti comuni come avviene per il bonus facciate, il sostenimento delle spese da parte soltanto di alcuni comproprietari di singole unità immobiliari attribuisce a loro il diritto all'intera detrazione. La detrazione compete, infatti, in base alle spese sostenute a prescindere dalle quote di proprietà dell'immobile, e la ripartizione di queste ultime può avvenire liberamente

sulla base della decisioni dei comproprietari. L'amministratore, nel ripartire tra i condòmini l'importo detraibile in misura pari al 90 per cento delle spese, dovrà specificare a quali dei fratelli è imputata la spesa, e la stessa cosa dovrà indicare, entro il 28 febbraio dell'anno successivo, nella dichiarazione all'agenzia delle Entrate.

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 11 maggio 2020)

■ DETRAZIONE PIÙ AMPIA CON L'IRRIGAZIONE «ACCESSORIA»

D. *In un intervento di ristrutturazione edilizia su un immobile adibito a civile abitazione, oggetto di detrazione del 50 per cento, nel caso in cui venga indicata nel titolo edilizio anche la realizzazione dell'impianto di irrigazione del giardino di corredo, le relative spese di impianto e manodopera scontano anch'esse l'agevolazione più ampia del 50 per cento senza tetto di spesa (in quanto indicato nel titolo edilizio principale), o rientrano per forza nel "bonus verde" fruendo di una detrazione pari al 36 per cento con una spesa massima di 5mila euro?*

R. Se si tratta di intervento accessorio a quello principale di ristrutturazione dell'abitazione, anche le spese per la realizzazione dell'impianto di irrigazione fruiscono della detrazione del 50 per cento (articolo 16-bis, comma 8, del Tuir, Dpr 917/1986, e articolo 1, comma 175, della legge 160/2019, di Bilancio per il 2020; si vedano anche la guida al 50 per cento e le informazioni relative al "bonus verde" reperibili al sito www.agenziaentrate.it). L'indicazione nello stesso provvedimento abilitativo giustifica l'accessorietà dell'intervento e fa comprendere tali spese tra quelle detraibili nei limiti di 96mila euro complessivi (somma tra le spese per la ristrutturazione e per l'impianto di irrigazione) anziché tra quelle riconducibili al "bonus verde".

(Marco Zandonà, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 11 maggio 2020)

Condominio

■ UNA VOTAZIONE PER PASSARE ALLA «GESTIONE» ESTERNA

D. *Il mio condominio è composto da sette appartamenti e l'amministratore è uno dei condòmini. Un proprietario vorrebbe un amministratore esterno e sostiene che basti un singolo condomino per imporre un amministratore esterno. È corretta tale interpretazione?*

R. La risposta è negativa.

La legge consente che sia nominato amministratore anche un condomino. Anzi, per quanto la disposizione sia stata oggetto di giustificate critiche, l'amministratore-condomino è esonerato dagli obblighi di formazione, ma deve essere considerato – a tutti gli effetti – l'amministratore del suo condominio (articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del Codice civile).

Nel caso esposto dal lettore, dunque, un condomino ha espresso la volontà di sostituire l'amministratore in carica. Ma questo non è sufficiente. Per la sostituzione dell'amministratore, infatti, occorre una deliberazione assembleare approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio. Occorre tenere presente, poi, che il singolo condomino può pretendere la nomina di un amministratore solo quando nessuno ricopra quell'incarico e nei soli condomini con più di otto condòmini (articolo 1129 del Codice civile).

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 maggio 2020)

■ PER I LAVORI STRAORDINARI NIENTE CONTO DEDICATO

D. *Dopo aver deliberato i lavori straordinari in condominio, l'assemblea ha stabilito di costituire un fondo. L'amministratore ha disposto la ripartizione delle spese straordinarie da versare sul conto corrente del condominio. Io ritengo, invece, che avrebbe dovuto aprire un conto corrente dedicato al fondo spese straordinarie.*

È corretta la mia interpretazione?

R. L'articolo 1129, comma 7, del Codice civile dispone che «l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio».

La lettera della norma, dunque, induce a ritenere che il conto corrente condominiale debba essere uno soltanto. Tanto più che l'apertura di un secondo conto corrente, oltre a costituire una inutile spesa, potrebbe costituire un illecito canale parallelo di riscossione dei contributi ed erogazione delle spese. La norma che impone la costituzione di un fondo, poi, comporta la tenuta di una contabilità separata e non l'apertura di un distinto rapporto di conto corrente (articolo 1130, numero 4, del Codice civile).

(Pierantonio Lisi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 maggio 2020)

■ APPROVAZIONE BILANCI ANCHE NON IN ORDINE CRONOLOGICO

D. *Nel 2017 abbiamo cambiato l'amministratore del condominio. Solo nel 2019 il vecchio amministratore ha presentato il bilancio del 2016 al suo successore. Il bilancio del 2016, verificato dai condòmini, è stato bloccato dagli stessi a causa di presunte irregolarità per le quali si sta decidendo se sottoporlo alla verifica di un perito tecnico.*

Il 27 febbraio 2020 si è svolta l'assemblea nel corso della quale sono stati approvati i bilanci 2017 e 2018, riferiti alla gestione del nuovo amministratore. Tuttavia una minoranza di condòmini si è opposta (e forse impugnerà il verbale) sostenendo che non era possibile approvare i bilanci 2017 e 2018 prima che fosse approvato quello del 2016.

Chi ha ragione?

R. L'amministratore di condominio deve far approvare annualmente il rendiconto della gestione, a norma dell'articolo 1130, comma 1, n. 10, del Codice civile, secondo cui egli è tenuto a «redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e a convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni».

Nel caso descritto dal quesito, l'amministratore subentrato può procedere con l'approvazione dei rendiconti e dei riparti riferiti ad annualità successive, con riserva di approvare in prosieguo quello relativo alla gestione 2016, non precedentemente approvato.

(Matteo Rezzonico, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 maggio 2020)

■ IMMOBILE ACQUISTATO ALL'ASTA: LE MORE TRA LE SPESE ARRETRATE

D. *Mi sono aggiudicato un immobile all'asta giudiziaria nel 2019. Sono tenuto a pagare anche le spese condominiali del 2018? E se nelle spese condominiali fossero incluse eventuali more, sarei tenuto a pagare anche quelle?*

R. L'articolo 2919 del Codice civile stabilisce il cosiddetto effetto purgativo della vendita forzata, per cui si ha la liberazione dell'immobile da pregressi pignoramenti, ipoteche e sequestri. Ciò non vale, invece, per le spese condominiali. Infatti, in questo caso si applica l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile – ritenuto norma speciale – per cui l'assegnatario, dal momento dell'emissione del decreto di trasferimento, risponde degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente per tutto il loro ammontare, mora compresa. Bisognerà quindi avere riguardo alla data del decreto di trasferimento che segna

l'acquisto della proprietà del bene in capo all'aggiudicatario (Cassazione civile, sezione I, 13 marzo 2017, n. 6386; Cassazione, sentenza 20037/2010).

(Cesarina Vittoria Vegni II Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 11 maggio 2020)

■ SISTEMAZIONE CANNA FUMARIA A CARICO DI TUTTI I CONDÒMINI

D. *In un condominio ci sono problemi con la canna fumaria del riscaldamento centralizzato. Si dovranno sostenere spese ingenti per la sistemazione e alcuni proprietari dei soli box esterni hanno chiesto di non partecipare alla spesa in quanto non di loro competenza. Ma le spese si devono dividere per i millesimi di proprietà che comprendono anche i box. È corretto esonerare dal pagamento questi ultimi?*

R. Se l'atto di acquisto o il regolamento condominiale contrattuale non escludono i box dalla proprietà di alcuni impianti condominiali, questi debbono intendersi di proprietà di tutti i condòmini. Come precisato dalla sentenza del Tribunale di Roma n. 17697 del 21 settembre 2017, infatti, «in tema di delibere condominiali, deve ritenersi legittima la delibera con la quale le spese relative alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento sono poste anche a carico dei box non serviti dall'impianto: essa, infatti, è fondata sul criterio di imputabilità delle spese in base alla comproprietà del bene, ai sensi dell'articolo 1123, comma 1, del Codice civile, e non su quello dell'utilità che, invece, può essere utilizzato solo per le spese ordinarie fatte per l'erogazione del servizio». Si ritiene che ciò valga anche per il caso descritto nel quesito, relativo alla sistemazione della canna fumaria.

(Cesarina Vittoria Vegni II Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 11 maggio 2020)

Vendita e locazione

■ PREVENZIONE INCENDI: CHE FARE IN ASSENZA DEL CERTIFICATO

D. *Nel 2017 ho acquistato un appartamento di nuova costruzione, con cantina e posto auto coperto. Durante la compravendita il costruttore-venditore mi ha consegnato il certificato di agibilità. Il condominio dispone di 10 posti auto interrati con superficie coperta superiore a 300 metri quadrati. Successivamente alla vendita, abbiamo riscontrato che l'autorimessa è sprovvista del certificato di prevenzione incendi (Cpi).*

Il certificato di agibilità senza il Cpi è valido? L'atto di compravendita può essere invalidato e, inoltre, il singolo condomino può agire nei confronti del venditore-costruttore a norma dell'articolo 1669 oppure a norma dell'articolo 1453 del Codice civile, per l'adempimento degli obblighi contrattuali? In alternativa può chiedere la riduzione del prezzo?

R. Viste le informazioni contenute nel quesito, ossia la presenza di un'autorimessa con superficie coperta superiore a 300 metri quadrati, sembrerebbe che il condominio in questione abbia in effetti l'obbligo di fare richiesta di certificato di prevenzione incendi, a norma dell'articolo 5 del Dpr 151/2011.

Ciò premesso, l'articolo 24 del Dpr 380/2001, che disciplina la richiesta di agibilità degli edifici, non elenca espressamente, tra i documenti necessari ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, il certificato di prevenzione incendi, anche se diverse normative regionali e locali ne prevedono la produzione, in quanto il suo rilascio sarebbe necessario per comprovare la sussistenza delle condizioni di sicurezza dello stabile.

Pertanto la mancanza del certificato di prevenzione incendi (salve comunque diverse disposizioni della normativa regionale e locale) non dovrebbe inficiare la validità dell'agibilità a suo tempo rilasciata, soprattutto se la relativa richiesta venisse comunque tempestivamente

presentata agli organi competenti. Per altro verso, la mancanza del certificato di prevenzione incendi non potrà comportare l'invalidità dell'atto di compravendita, bensì il ristoro dei costi sostenuti per inoltrare la pratica e il risarcimento dell'eventuale danno subito dall'acquirente.

(Massimo Sanguigni, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 25 maggio 2020)

■ DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE SI RECEDE SOLO PER GRAVI MOTIVI

D. Molti istituti di credito, che hanno in locazione i locali delle proprie agenzie, usano comunicare un'anticipata disdetta senza avere una reale necessità di trasferimento al solo scopo di trattare “al ribasso” il canone di locazione.

Se è vero che i contratti consentono l'anticipato rilascio anche senza “giusta causa”, è altrettanto vero che la funzione della clausola è appunto quella di consentire la mobilità dell'attività e quindi l'effettivo rilascio, non certamente quello di consentire di modificare sostanzialmente in modo unilaterale il canone pattuito per tutta l'originale durata.

Ci si potrebbe opporre contestando una sorta di abuso di diritto?

R. Il recesso dal contratto è una facoltà giuridica legale prevista dall'articolo 27 della legge 392/1978 – come quella dell'articolo 4 in tema di locazioni ad uso abitativo – la quale in sé ben si raccorda, con i dovuti distinguo, con la disciplina generale dell'onerosità sopravvenuta (articolo 1367 del Codice civile).

La giurisprudenza di legittimità è costante nell'affermare che i gravi motivi che consentono, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il recesso del conduttore dal contratto di locazione, secondo gli articoli citati, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione (Cassazione, sentenze 10980/1996, 260/1991, 11466/1992, 1098/1994).

In particolare, in relazione alle locazioni commerciali, può integrare grave motivo, che legittima il recesso del conduttore, un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività di impresa), sopravvenuto e oggettivamente imprevedibile quando fu stipulato il contratto. Un'accertata crisi aziendale, a ulteriore esempio, che sia determinata da fatti estranei alla volontà dell'imprenditore dev'essere considerata come un fattore oggettivo che giustifica il recesso anticipato dal contratto di locazione commerciale.

Per rispondere al quesito del lettore, occorre riferire che – salvo diverse determinazioni contrattuali intervenute tra le parti (di cui non si ha conoscenza) – se l'esercizio del recesso dalla locazione da parte dell'istituto di credito risulta obiettivamente funzionale al mero tentativo di rinegoziare le condizioni economiche del contratto per rivederle al ribasso, si potrebbe configurare un comportamento in mala fede del medesimo conduttore.

Quindi, in questo caso, l'esercizio del recesso “strumentale” potrebbe essere opposto dal locatore, il quale, se del caso, avrebbe comunque diritto a chiedere il risarcimento del danno subito (Cassazione, 5827/1993).

(Rosario Dolce, Il Sole 24ORE – Estratto da “L’Esperto Risponde”, 18 maggio 2020)

■ SE IL CANONE NON VIENE PAGATO È POSSIBILE CHIEDERE I DANNI

D. Ho concesso in locazione un appartamento il 1° gennaio 2006. Dopo aver prorogato il contratto nel 2014 per altri quattro anni, nel giugno 2017 ho chiesto all'inquilino se voleva che prorogassi il contratto per altri quattro e lui ha accettato.

Il 1° gennaio 2018 ho proceduto alla proroga.

Dal mese di luglio 2018 fino ad oggi l'inquilino non ha più pagato l'affitto. Il 30 dicembre 2018 ho risolto il contratto, come prevede una clausola del contratto stesso in caso di non pagamento del canone. Dal 7 settembre 2019 l'ex inquilino ha cambiato abitazione e residenza, tenendosi però le chiavi dell'appartamento. Considerando che l'ex inquilino non è disponibile a un accordo, come posso procedere?

Ho diritto di ottenere il pagamento dei canoni non riscossi fino a oggi e, inoltre, di chiedere i danni per il possesso senza titolo delle chiavi?

R. La mancata riconsegna dell'appartamento alla scadenza del contratto, come pure nel caso in cui il conduttore abbia cessato il pagamento dei canoni, legittima il locatore ad agire giudizialmente per ottenere il pagamento di tutti gli arretrati e la condanna alla liberazione dell'appartamento (con sfratto per morosità). Il ritardo del conduttore nel riconsegnare l'immobile legittima anche la richiesta di risarcimento dei danni da parte del locatore.

I danni da risarcire possono comprendere, oltre al rimborso dei canoni e delle spese accessorie, anche i maggiori canoni ritraibili da una nuova locazione, come pure la perdita di un affare (compravendita). Pur risultando difficile nel caso descritto dal lettore, può comunque valere la pena di fare un ulteriore tentativo di raggiungere un accordo con l'inquilino, per evitare i tempi e i costi di un'azione giudiziaria.

(Luca Stendardi, Il Sole 24ORE – Estratto da "L'Esperto Risponde", 18 maggio 2020)