**Newsletter Confappi Fna**

**15 marzo 2018**

**In primo piano**

**In Italia arrivano i condhotel, un mix tra condominio e albergo**

*Pubblicato sulla Gazzetta ufficiale il regolamento che definisce le condizioni di esercizio*

Anche in Italia è giunta l’ora dei condhotel, gli alberghi a gestione unitaria composti da più unità immobiliari suddivise in stanze (come nei classici hotel) o in mini appartamenti. Quest’ultimi, però, possono essere acquistati definitivamente, a condizione che il proprietario ne usufruisca solo per un periodo predeterminato nel contratto. Nel tempo restante l’alloggio sarà invece gestito dal responsabile della struttura, che lo concederà in locazione dividendo gli incassi con il legittimo proprietario.

Sulla Gazzetta Ufficiale n.54 dello scorso 6 marzo è stato pubblicato il regolamento (che entrerà in vigore dal prossimo 21 marzo) che disciplina le condizioni di esercizio dei condhotel e, al contempo, fissa criteri e modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, qualora sia necessario eseguire degli interventi edilizi sulle strutture esistenti “e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.”

La normativa prevede che all’interno delle strutture alberghiere, la percentuale massima delle unità abitative destinate alla vendita non possa eccedere il 40% della superficie netta destinata alle camere. Spetterà alle singole Regioni disciplinare le modalità per l’avvio dell’attività. Nello specifico, per quanto concerne le condizioni di esercizio, l’articolo 4 del Dpcm n. 13 del 22 gennaio 2018

prevede che:

1. I condhotel rispondono alle seguenti condizioni di esercizio che devono svolgersi con modalità compatibili con la gestione unitaria della struttura in cui gli stessi sono ubicati:

a) presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), del presente decreto, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento, fermo restando il requisito di cui alla lettera c) del presente comma;

b) rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative ad uso residenziale pari al quaranta per cento del totale della superficie netta destinata alle camere;

c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

d) gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suite e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative ad uso residenziale, di cui all'articolo 5, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative ad uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;

e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;

f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

**Norme**

**Agenzia delle Entrate: sismabonus anche per le abitazioni affittate da società**

*La detrazione Ires su una spesa massima di 96.000 euro si può recuperare in cinque anni*

Anche le società possono beneficiare del sismabonus per gli interventi eseguiti su abitazioni destinate alla locazione e quindi non utilizzate direttamente dalle imprese proprietarie. Lo ha chiarito l’Agenzia delle Entrate nella risoluzione n.22/E dello scorso 12 marzo. Le uniche condizioni imposte dalla legge per potere accedere ai benefici fiscali sono che si tratti di immobili adibiti ad abitazione (non per forza principale e quindi anche destinati alla locazione) o ad attività produttive localizzati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, posseduti o detenuti da soggetti Irpef o Ires. “Considerato che la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio - scrive l’Agenzia - si deve ritenere che l'ambito applicativo dell’agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l’integrità delle persone prima ancora che del patrimonio”.

**La tendenza**

**Mercato immobiliare: continua la crescita, il trimestre ottobre-dicembre 2017 segna + 6,3%**

*In crescita le compravendite di cantine, soffitte, box e posti auto*

Continua a crescere il mercato immobiliare italiano, che nel residenziale segna un +6,3% (rispetto allo stesso periodo di un anno fa) nel trimestre ottobre-dicembre 2017. È quanto emerge dai dati stilati dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, secondo i quali Firenze e Milano risultano le due città con il maggior rialzo degli scambi. In coda annaspano invece Palermo, Bologna e Roma. La crescita riguarda soprattutto la compravendita di cantine e soffitte (+12,2%) e box e posti auto (+3,8%). Per quanto concerne il residenziale, nel periodo di riferimento sono state registrate 152.608 compravendite di abitazioni, con un’impennata nei Comuni non capoluogo (+6,7%), rispetto ai capoluoghi (+5,5%). In media la superficie dell’abitazione acquistata si attesta sui 106 metri quadri. Dall’analisi compiuta sulle otto maggiori città italiane, Firenze (+11,8%) e Milano (+9,1%) guidano il gruppo, con Torino (+7,7%) e Genova (+6,1%) a seguire. Meno compravendite, invece, a Roma (-1,3%), Palermo (-6,1%) e Bologna (-4,2%).

**La sentenza**

**Il condominio non è comproprietario del solaio privato che serve da copertura per i box**

*Per la Cassazione “non devono essere compiute opere che possano danneggiare le parti comuni”*

Nel caso in cui il solaio funga da copertura per il piano seminterrato, dove sono allocati i box di alcuni condòmini, ciò non comporta il diritto di comproprietà da parte di tutti i condòmini e neppure, in assenza di divieti di natura contrattuale, vincoli di destinazione dell’area. Lo ha deciso la Corte di Cassazione (sentenza n. 24318 del 16 ottobre 2017) che ha respinto il ricorso avanzato da un condominio nei confronti della proprietaria e della conduttrice di un’area scoperta, che funge da solaio per i locali interrati che ospitano i box. In primo grado il Tribunale ha accolto parzialmente la domanda del condominio, ritenendo illegittimo l’uso dell’area e condannando le parti in causa a rimuovere le opere realizzate sul solaio perché limitative del servizio e del godimento collettivo. In secondo grado la Corte d’appello ha riformato la decisione ritenendo insussistente “il diritto di godimento collettivo ravvisato dal Tribunale sull’area in oggetto, trattandosi di area di proprietà esclusiva”. Sulla stessa linea la Corte di Cassazione, secondo cui «la sola circostanza che detta area costituisca anche copertura del piano seminterrato del fabbricato, nel quale si trovano alcuni box di proprietà dei condomini, non comporta il diritto di comproprietà del condominio né, in assenza di divieti di natura contrattuale, vincoli di destinazione dell’area stessa». Per i giudici «in mancanza di norme limitative della destinazione e dell’uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell’articolo 1122 c.c., non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell’edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune (ex plurimis, Cass. 27/10/2011, n. 22428)».