

IL PICCOLO

**RIMANI SEMPRE
AGGIORNATO!**

PROPRIETARIO DI CASA

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" – Aut. Tribunale di Milano 209/87
Direttore Responsabile dott. Mauro Suma – Direttore Editoriale avv. Matteo Rezzonico

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Gennaio/Febbraio
2022

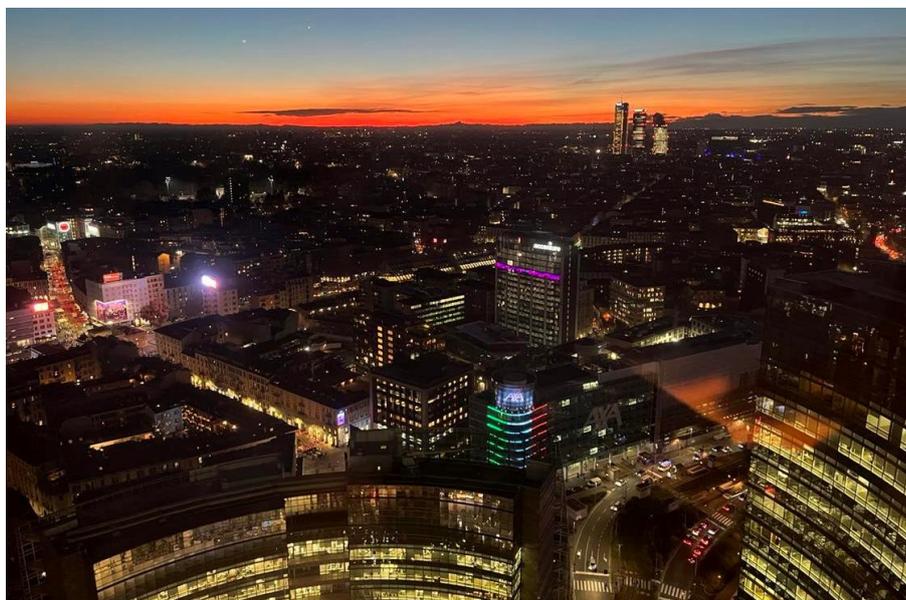
a cura di Matteo Rezzonico
(Presidente
Federamministratori)

FNA

Esce la consulta sulla sospensione dell'esecuzione per rilascio assicurandoci sul futuro, con l'inciso secondo cui il blocco di tali misure è destinato però ad esaurirsi entro il 31 dicembre 2021, «senza possibilità di ulteriore proroga, avendo la compressione del diritto di proprietà raggiunto il limite massimo di tollerabilità, pur considerando la sua funzione sociale (articolo 42, secondo comma della Costituzione)». La Corte Costituzionale risolve in questo modo le questioni di legittimità sollevate in relazione a quelle norme emanate durante la pandemia che hanno bloccato i provvedimenti di rilascio di immobili proprio a causa dell'emergenza epidemiologica.

* * *

Il decreto antifrodi (Decreto Legge 157/2021): a) aggiunge il visto di conformità anche nei casi in cui si usufruisca direttamente del



del superbonus, senza cessione del credito; b) estende l'obbligo di attestazione anche per gli altri bonus edilizi indicati nell'articolo 121 del Decreto Legge 34/2020 (bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus, bonus facciate etc.), nei casi di cessione del credito o di sconto in fattura.

Il Decreto Legge 157/2021 prevede inoltre una serie di procedure finalizzate al blocco dell'operazione di cessione del credito di sconto in fattura, in caso l'operazione risulti sospetta in base a particolari parametri.

* * *

Per il futuro dei bonus edilizi e le novità per la casa, si aspetta la legge di bilancio per il 2022 di cui parleremo nel prossimo numero.



**CONFAPPI, FNA-FEDERAMMINISTRATORI e CASA CONSUM
RICEVONO DURANTE IL PERIODO PANDEMICO PREVIO APPUNTAMENTO E SECONDO LE LINEE GUIDA
MINISTERIALI.**

**PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,
PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 3318965662 IN ORARIO D'UFFICIO (9,30-13,00 e 15,00-18,00)**

LA SOSPENSIONE DELLE ESECUZIONI E' LEGITTIMA

Con la pronuncia 213 /2021 la Corte Costituzionale ha sancito il principio per il quale la sospensione dell'esecuzioni per rilascio di immobili è legittima tenuto conto che il Legislatore ha ridotto "ragionevolmente" la portata del divieto, dapprima esteso a tutte le esecuzioni e successivamente soltanto ai casi di morosità e alle esecuzioni conseguenti ad espropriazione immobiliare. La ragionevolezza viene considerata in relazione allo stato emergenziale da covid.

Rientra nei poteri del legislatore quello di disciplinare gli istituti processuali, purché nei limiti della ragionevolezza.

La questione di legittimità dell'articolo 13, comma 13, del DL 183/2020 e dell'articolo 40-quater del DL n. 41/2021 era stata sollevata dai Tribunali di Trieste e di Savona. Le norme hanno prorogato, per alcuni provvedimenti di rilascio di immobili, la sospensione disposta a causa dell'emergenza epidemiologica.

Si legge nella pronuncia della Corte Costituzionale 213/2021: «Mette conto, infine, rilevare che, se l'eccezionalità della pandemia da COVID-19 giustifica, nell'immediato e per un limitato periodo di tempo, la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili (anche perché, in particolare, vi è stato, da parte del legislatore, un progressivo aggiustamento del bilanciamento degli interessi e dei diritti in gioco, nei termini sopra indicati), d'altra parte però questa misura emergenziale è prevista fino al 31 dicembre 2021 e deve ritenersi senza possibilità di ulteriore proroga, avendo la compressione del diritto di proprietà raggiunto il limite massimo di tollerabilità, pur considerando la sua funzione sociale (art. 42, secondo comma, Cost.)».

*a cura di Flavio Chiodini
(Presidente CONFAPPI)*



FNA-Federamministratori
Fedederazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Via Ruggero di Lauria 9, 20149 Milano • Tel. 02.3310.5242



<http://www.fna.it>

- Assistenza ai condomini;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- Registro amministratori a garanzia della professionalità degli iscritti.

L'ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE E' DIVERSA DA QUELLA DI AFFITTO BREVE

Per il Tribunale di Milano sentenza 7 settembre 2021 numero 7128 la clausola del regolamento condominiale contrattuale che vieti l'attività di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo non è opponibile al proprietario immobiliare che affitti il proprio appartamento (o i propri appartamenti) con contratti di locazione breve di durata non superiore a 30 giorni (articolo 4 del Decreto Legge 50 del 2017). Occorre infatti distinguere tra attività ricettive che offrano o meno servizi alberghieri e la semplice concessione in godimento di unità immobiliari. In quest'ottica mentre il cosiddetto contratto di Bed e Breakfast può essere equiparabile ad esempio all'attività di affittacamere; la locazione breve, che non prevede servizi alberghieri a supporto che presuppongono un'organizzazione complessa di mezzi e strumenti (come per esempio: il servizio di somministrazione della colazione o di pasti in generale o come la disponibilità al noleggio di auto o il servizio di guide turistiche o interpreti o altro) costituisce una attività diversa di semplice "locazione" (cioè concessione in godimento) di un appartamento (o di una porzione di esso), senza alcuna ricaduta sulla destinazione abitativa dei locali.

Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano, un condominio milanese ha citato in giudizio una condomina chiedendo di ripristinare la destinazione d'uso del proprio immobile, secondo quanto previsto dall'articolo 12 del regolamento di condominio.

In giudizio si è costituita la condomina chiedendo di accertare e dichiarare la legittimità della destinazione d'uso del proprio immobile, adibito ad attività di affitto per brevi periodi.

L'articolo 12 del regolamento condominiale contrattuale (vigente all'interno del condominio in questione) prevede che è vietato: «*in modo assoluto di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per le malattie infettive o contagiose o ripugnanti, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condòmini o sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio; indipendentemente dal disposto della lettera a, di destinare in tutto o in parte gli appartamenti e loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione e da ufficio professionale privato, salvo che non sia preventivamente consentito dall'assemblea con deliberazione approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile...*».

Per il Tribunale di Milano – che sul punto si inserisce nel solco di un proprio consolidato orientamento giurisprudenziale (cfr. Tribunale di Milano sentenza 21 febbraio 2018) - occorre tenere ben distinta l'attività ricettiva dalla locazione (in senso stretto). In particolare l'evoluzione economica e sociale della domanda di servizi di alloggio temporaneo per le più varie finalità ha portato a differenziare l'offerta. Un esempio dell'offerta differenziata di alloggi deriva dalla Legge Regione Lombardia 27/2015 che disciplina tra l'altro le attività turistiche di: foresteria, locanda, case per vacanze, Bed & Breakfast, affittacamere (articoli 18 e seguenti della Legge Regione Lombardia 27/2015). Secondo la Legge lombarda sul turismo si deve distinguere tra strutture ricettive di tipo alberghiero (alberghi, hotel, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel) e strutture ricettive di tipo non alberghiero (case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, case appartamenti per vacanze, Bed & Breakfast, rifugi alpinistici, aziende ricettive all'aria aperta).

Premessa tale distinzione la Legge 27/2015 stabilisce che anche per le strutture cosiddette non alberghiere è prevista l'erogazione di determinati servizi.

Ad esempio gli articoli 29 e seguenti della Legge turistica lombarda definiscono: - i Bed & Breakfast come strutture ricettive a conduzione e a organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi; - le case e gli appartamenti per vacanze come le strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzato per fornire alloggio ed eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari.



Senonchè nella fattispecie – in assenza di prova della fornitura di servizi alberghieri - vale l’articolo 4 del Decreto Legge 50 del 2017 che ha disciplinato le locazioni brevi chiarendo che per esse si intendono le locazioni di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi incluse quelle che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio dell’attività di impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line.

L’Agenzia delle Entrate con la risposta all’ interpello 373 del 10 settembre 2019 – resa prima delle modifiche di cui alla Legge di Bilancio 2021 - è intervenuta sull’applicabilità del regime fiscale di cui all’articolo 4 del Decreto Legge 50 del 2017 per il quale in caso di attività di locazione di immobili ad uso abitativo posta in essere da parte di un privato al di fuori dell’esercizio dell’attività di impresa, tramite soggetti che gestiscono portali telematici (nel caso in oggetto il portale air B & B) chiarendo che in tema di locazioni brevi di carattere occasionale da parte di privati vengono previste specifiche caratteristiche come il fatto che la locazione può avere ad oggetto esclusivamente civili abitazioni o parti di civile abitazione in una o più stanze; la durata della locazione non può superare i trenta giorni; il contratto che disciplina la locazione può essere stipulato in maniera diretta tra le parti o per mezzo di intermediari immobiliari, compresi i portali on-line come ad esempio air B & B e booking. Il contratto di locazione può comprendere servizi accessori tra i quali la pulizia e la fornitura di biancheria iniziale, la fornitura di utenze, l’aria condizionata. Vengono invece esclusi tutti i servizi aggiuntivi che presuppongono un’organizzazione complessa di mezzi e strumenti come ad esempio la somministrazione della colazione o di pasti in generale o come anche la disponibilità al noleggio di auto o il servizio di guide turistiche e interpreti.

La decisione. Poiché nel caso di cui alla sentenza del Tribunale di Milano 7128/2021 l’istruttoria ha dimostrato che nella specie il condomino forniva un alloggio temporaneo ad un pubblico indifferenziato di utenti (ma non vi è prova che fornisse servizi complementari all’alloggio: prima colazione; fornitura e cambio di biancheria da camera da bagno giornaliero; il servizio di deposito bagagli; il servizio di lavanderia; il servizio navetta da e per gli aeroporti e le stazioni), nella specie non può trovare applicazione il limite contenuto nell’articolo 12 del regolamento condominiale contrattuale. Non può infatti essere equiparato ad un servizio alberghiero il fatto che all’interno dei locali gli inquilini provvedano da sé a predisporre le colazioni. Né può rilevare il fatto che per reperire gli inquilini il locatore si affidi a portali telematici come air b & b e booking.

*a cura di Matteo Rezzonico
(Consulente CONFAPPI- FNA)*



www.confappi.it info@confappi.it Tel. 02.9318.0221

per la tutela della tua proprietà



SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

- Assistenza alle locazioni;
- Assistenza ai condomini;
- Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- Assistenza in materia di multiproprietà;
- Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

**LE SEDI LAVORANO CON MODALITA' SMART WORKING
DURANTE IL PERIODO PANDEMICO SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.**

Sedi di:

MILANO	Via Ruggero di Lauria 9	tel. 02 3310 5242
LEGNANO	Via XXIX Maggio 65	tel. 0331 5943 82
RHO	Via Livello 24	tel. 02 9318 0221

info@confappi.it | www.confappi.it | 3318965662

LA FIDEIUSSIONE ENTRA NEL VALORE DELL'EREDITA' SOLO SE IL DEBITO GARANTITO E' CERTO E ATTUALE.

Nel caso del decesso di una persona che abbia rilasciato una fideiussione, il valore dell'attivo ereditario si calcola senza tener conto del debito garantito, a meno che il fideiussore non sia deceduto avendo una posizione debitoria "certa e attuale" per il fatto che il debitore garantito è insolubile o per il fatto che è impossibile, per il fideiussore, esperire l'azione di regresso verso il debitore garantito.

Lo afferma la Cassazione (sentenza n. 32804 del 9 novembre 2021) che trasferisce nel diritto civile (azione a tutela della quota di legittima), un principio che aveva già affermato in campo tributario (Cassazione 5969/2007 e 4419/2008). Sia nel diritto civile, sia nel diritto tributario il rilascio di una fideiussione da parte del de cuius è una situazione da

considerare irrilevante a meno che il de cuius/fideiussore non sia stato escusso (e non sia in grado di recuperare l'esborso con l'azione di regresso). L'escussione del fideiussore può avvenire:

- dopo l'infruttuosa escussione del debitore principale, il quale sia stato trovato incapiente dal creditore garantito;
- senza che il debitore principale sia stato escusso (è il caso in cui il creditore dirige la sua azione esecutiva già in prima battuta contro il fideiussore, non avendo questi pattuito il beneficio di preventiva escussione del debitore principale).

a cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)

E' NULLA L'ASSEMBLEA CHE RESPINGE LA RICHIESTA DI RISERVARE UN POSTO AUTO AL CONDOMINO PORTATORE DI HANDICAP

La controversia decisa dal Tribunale di Verbania nella sentenza n.513 del 2/12/2020 riguarda l'impugnazione della delibera che, nell'assegnazione dell'utilizzo di posti auto nel cortile, ha respinto la richiesta di riservare un posto auto ad un disabile.

L'interesse di quest'ultimo ad ottenere, nell'ambito del bene comune, un posto auto da riservarsi ai disabili è ricollegabile al diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'articolo 2 della Costituzione, ed al diritto alla salute ex articolo 32 della Costituzione. Tali valori si reputano preminenti a fronte del diritto di proprietà ex art. 42, comma 2, della Costituzione, che può al contrario subire limitazioni per assicurare il rispetto del dovere di solidarietà, enunciato dall'art. 2 della Costituzione, il quale mira a consentire l'adeguato svolgimento della personalità, rimuovendo gli ostacoli

che si frappongono al superamento di situazioni di disuguaglianza. In tale contesto normativo nonché dei principi di rango costituzionale desumibili dagli artt. 32, 2, 3 e 42, comma 2, Cost., i quali trovano conferma nella Legge n.13/1989 nonché nella Legge 104/1992 (legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone portatrici di handicap), anche l'art.1102 CC deve essere interpretato alla luce di tali parametri, contemperando i diritti di tutti i condomini all'utilizzo delle parti comuni con quelli di chi, trovandosi in condizioni di ridotta capacità o di incapacità motoria, ha bisogno di strutture o servizi che gli consentano di raggiungere o entrare agevolmente nell'edificio e di fruire dei relativi spazi in condizioni di adeguata autonomia.

a cura di Cristian Orlandi
(FNA – Federamministratori La Spezia)



FNA-Federamministrazioni Nazionale

durante l'anno promuove corsi e formazione continua on-line e in forma mista (on-line integrata alla didattica interattiva) per amministratori di condominio.

CORSO BASE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il corso, aperto a tutti, è riconosciuto a norma del DM 140|2014 ed è abilitante alla Professione di Amministratore condominiale.



CORSO ON-LINE

prevede tre mesi di accesso alle videolezioni on-line su piattaforma e-learning, composto da 24 lezioni on-line; l'esame finale di abilitazione; l'attestazione a superamento dell'esame.

Al costo di soli 150,00€

CORSO MISTO (ON-LINE E CON DIDATTICA INTERATTIVA)

prevede tre mesi di accesso alle videolezioni on-line su piattaforma e-learning, composto da: 24 lezioni on-line e 12 lezioni frontali di pratica (tramite webinar) da circa 4 ore caduna; l'esame finale di abilitazione; l'attestazione a superamento dell'esame; l'iscrizione annuale (anno solare) all'Elenco Speciale FNA.

Al costo di soli 300,00€

ASSEMBLEA DA CONVOCARE NON DISTANTE DALL'EDIFICIO E IN LUOGO «NEUTRALE»

La Corte di appello di Milano, con la sentenza 2901, pubblicata il 7 ottobre 2021, si chiede se la distanza di 40 chilometri dall'edificio possa ritenersi legittima, a fronte di un condòmino affetto da patologia invalidante motoria. La legge non dispone nulla circa il luogo di svolgimento dell'assemblea, sicché, in difetto di disposizioni specifiche del regolamento, la determinazione viene rimessa alla sua discrezionalità. Il luogo è «relativo». Tra l'altro, nel condominio l'accezione del luogo è relativa, dato che non è prefissata come nel diritto societario o in ambito associativo. Il luogo del condominio, per esempio, ai fini della notificazione di atti giudiziari viene fatto coincidere con il domicilio dell'amministratore (Cassazione, sentenze 16141/2005 e 12208/1993). Manca una disposizione equivalente all'articolo 2363 Codice Civile - che, per le società di capitali, prevede espressamente che l'assemblea debba essere convocata nel Comune dove ha sede la società - se lo statuto non dispone diversamente. Ora, anche prendendo spunto da questo, il Collegio ha accolto l'indirizzo secondo cui quando il regolamento di condominio non

stabilisce la sede in cui debbano essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di sceglierla. Tale potere incontra però un duplice limite:

- anzitutto quello territoriale, con la necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio;
- poi che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini (Cassazione, Sezioni unite, sentenza 14461/1999).

Alla luce di quanto esposto perciò il Collegio milanese ha annullato una delibera emessa dall'assemblea costituita presso il capoluogo di provincia (Pavia) distante circa 40 chilometri dall'edificio condominiale, in quanto ritenuta pregiudizievole alle esigenze del condòmino ricorrente che aveva problemi motori.

Non è stata l'unica ragione: il luogo prescelto sarebbe stato lo studio legale di un avvocato antagonista nel passato alle posizioni sostanziali del condòmino ricorrente, dunque «non era sicuramente un luogo neutrale».

*a cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

ESENZIONE TARI SE IL DISSERVIZIO E' PROVATO

Spetta al contribuente che invochi la riduzione della Tari per il proprio immobile dimostrare che vi siano obiettive condizioni che impediscano l'erogazione del servizio da parte del Comune o l'esistenza di perduranti disservizi. In questo senso la Commissione Tributaria Napoli sentenza n. 1091/09/2021 depositata lo scorso 2 febbraio 2021.

Oggetto d'impugnativa da parte di un contribuente era un avviso di pagamento notificatogli dal comune di Ercolano per oltre 400 euro di Tari dovuta su un proprio immobile. Il ricorrente opponeva l'atto ritenendolo carente degli elementi essenziali utili a evidenziare quali fossero i presupposti giustificativi dell'imposizione ma, più in particolare, riteneva la stessa integralmente illegittima e non dovuta in quanto, invocando le disposizioni di cui agli articoli 59 del Dlgs 507 del 1993, del Dlgs 152 del 2006 e della L. n. 147 del 2013, l'Ente comunale avrebbe dovuto autonomamente ridurre il carico tributario.

Il Comune costituitosi ha rappresentato di aver correttamente richiesto la tassa dato che il servizio veniva regolarmente svolto.

La Ctp napoletana ha dunque ricordato come la Tari abbia quale presupposto impositivo, ai sensi della legge istitutiva n. 147/2013, il possesso e/o la detenzione di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibite e suscettibili di produrre rifiuti urbani, ubicate all'interno del territorio comunale, nel quale il Comune ha l'obbligo di istituire e svolgere il servizio di smaltimento dei rifiuti. Pur essendo poi previste delle fattispecie di riduzione del tributo, le stesse debbono riconoscersi solo in comprovati casi di mancato svolgimento del servizio o di gravi violazioni della disciplina dello stesso.

Nel respingere quindi il ricorso, la Commissione ha chiarito che è onere del contribuente quello di provare il grave e perdurante disservizio nella raccolta e conferimento dei rifiuti che lo ha interessato.

*a cura di Roberto Quaranta
(Consulente FNA- CONFAPPI)*

LA DISDETTA DOCUMENTATA ANNULLA IL CANONE RAI

La produzione della disdetta dell'abbonamento radiotelevisivo, di cui sia debitamente documentato l'inoltro all'Agenzia delle entrate competente, insieme alla dichiarazione di non possesso di altra apparecchiatura per radioaudizioni, permette di annullare la richiesta del canone Rai (Ctp di Torino sentenza n. 606/02/2021 emessa il 23 luglio 2021).

Una società - avendo ricevuto una cartella di pagamento per presunti canoni Rai non versati - si era opposta alla stessa ricevendo tuttavia il rigetto del ricorso da parte della commissione provinciale. A nulla era servito rappresentare, nel merito, di aver proceduto, ben prima della notifica della cartella e proprio in relazione ai periodi contestati, a inviare all'Agenzia formale disdetta dell'abbonamento radiotelevisivo.

La contribuente ha presentato appello contro la decisione eccependo la non debenza del canone posto che la legale rappresentante della società aveva già dal lontano 2013 proceduto alla formale disdetta dell'abbonamento Rai inviando la stessa con raccomandata con ricevuta di ritorno, all'Agenzia delle entrate di Torino, dichiarando, nella stessa denuncia di cessazione dell'abbonamento Rai, di aver rottamato l'apparecchio televisivo, mediante anche il ritiro dello stesso da parte della società di smaltimento rifiuti, e dichiarando di non essere più in possesso di nessun altro apparecchio atto o adattabile alla ricezione delle radioaudizioni.

*a cura di Dina D'Onofrio
(CONFAPPI Campobasso)*

QUANDO VIENE IMPUGNATO UN BILANCIO NON E' NECESSARIO IMPUGNARE IL BILANCIO SUCCESSIVO CHE RIPORTI LA MEDESIMA SPESA CONTESTATA

Il Tribunale di Roma, sentenza 22 dicembre 2020 n. 18412 conferma un principio già acquisito dalla giurisprudenza, statuendo che ove il condomino impugni un bilancio che riporti un addebito di spesa contestato, riportato anche nel rendiconto successivo, non è necessario impugnare anche il secondo rendiconto. In ogni caso, mancando una sentenza che definisca la controversia, nel predisporre il successivo bilancio l'amministratore non può che legittimamente inserire nuovamente le somme contestate. Ove poi intervenga una sentenza di annullamento, l'attuazione del provvedimento, una volta passato in giudicato, avverrà nel primo bilancio utile successivo nel quale l'amministratore dovrà apportare le rettifiche necessarie e, se del caso, riportare anche in approvazione il bilancio in tutto od in parte annullato. Diversamente argomentando, del resto, si finirebbe per ritenere che il condòmino sia onerato di impugnare

dei deliberati assembleari a catena, magari per più anni, e sempre per la stessa originaria posta ritenuta illegittima e reiterata nei bilanci successivi, ed il giudice dovrebbe valutare la stessa questione (se l'originaria posta a debito fosse o meno corretta) in tutti i giudizi impugnatori delle varie delibere che la riportano.

Ne deriverebbe una moltiplicazione di liti non imposta dall'ordinamento atteso che, come detto, per un verso l'impugnazione dei bilanci successivi non è necessaria e comunque non sarebbe fondata (perché l'amministratore non potrebbe che continuare ad inserire la posta contestata per ragioni contabili, sino al suo eventuale annullamento) e l'amministratore stesso, peraltro verso, una volta subito l'annullamento di un bilancio dovrebbe trarne tutte le conseguenze del caso a prescindere dall'impugnazione dei bilanci successivi.

*a cura di Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*

xxxxxii

NORMATIVE...

...in pillole



Uno stralcio del Decreto Legge Antifrodi 157/2021:

«Articolo 1 - Misure di contrasto alle frodi in materia di detrazioni per lavori edilizi e cessioni dei crediti. Estensione dell'obbligo del visto di conformità e della congruità dei prezzi

1. Al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 119:

1) al comma 11, primo periodo, dopo le parole: «Ai fini dell'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121,» sono inserite le seguenti: «nonché in caso di utilizzo della detrazione nella dichiarazione dei redditi,» e dopo il secondo periodo, è aggiunto il seguente: «In caso di dichiarazione presentata direttamente dal contribuente all'Agenzia delle entrate, ovvero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale, il contribuente, il quale intenda utilizzare la detrazione nella dichiarazione dei redditi, non è tenuto a richiedere il predetto visto di conformità.»;

2) al comma 13-bis, al terzo periodo, dopo le parole: «comma 13, lettera a)» sono inserite le seguenti: «, nonché ai valori massimi stabiliti, per talune categorie di beni, con decreto del Ministro della transizione ecologica»; al quarto periodo, le parole: «del predetto decreto» sono sostituite dalle seguenti: «dei predetti decreti»;

b) all'articolo 121, dopo il comma 1-bis, è inserito il seguente: «1-ter. Per le spese relative agli interventi elencati nel comma 2, in caso di opzione di cui al comma 1:

a) il contribuente richiede il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta per gli interventi di cui al presente articolo. Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, dai soggetti indicati alle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 3 del regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all'imposta regionale sulle attività produttive e all'imposta sul valore aggiunto di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'articolo 32 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997;

b) i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'articolo 119, comma 13-bis.».

2. Il decreto del Ministro della transizione ecologica previsto dal comma 1, lettera a), n. 2), è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

Articolo 2 - Misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti. Rafforzamento dei controlli preventivi

1. Al decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo l'articolo 122, è inserito il seguente:

«Art. 122-bis (Misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti. Rafforzamento dei controlli preventivi). - 1. L'Agenzia delle entrate, entro cinque giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, può sospendere, per un periodo non superiore a trenta giorni, gli effetti delle comunicazioni delle cessioni, anche successive alla prima, e delle opzioni inviate alla stessa Agenzia ai sensi degli articoli 121 e 122 che presentano profili di rischio, ai fini del relativo controllo preventivo. I profili di rischio sono individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia dei crediti ceduti e riferiti:



- a) alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
 - b) ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;
 - c) ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui al presente comma.
2. Se all'esito del controllo risultano confermati i rischi di cui al comma 1, la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione di cui al comma 1, la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.
3. Fermi restando gli ordinari poteri di controllo, l'amministrazione finanziaria procede in ogni caso al controllo nei termini di legge di tutti i crediti relativi alle cessioni per le quali la comunicazione si considera non avvenuta ai sensi del comma 2.
4. I soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono nelle cessioni comunicate ai sensi degli articoli 121 e 122, non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del predetto decreto legislativo n. 231 del 2007, fermi restando gli obblighi ivi previsti.
5. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabiliti criteri, modalità e termini per l'attuazione, anche progressiva, delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2.».

Articolo 3 - Controlli dell'Agenzia delle entrate

1. L'Agenzia delle entrate, con riferimento alle agevolazioni richiamate agli articoli 1 e 2 del presente decreto, nonché alle agevolazioni e ai contributi a fondo perduto, da essa erogati, introdotti a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, ferma restando l'applicabilità delle specifiche disposizioni contenute nella normativa vigente, esercita i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e dagli articoli 51 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.
2. Con riferimento alle funzioni di cui al comma 1, per il recupero degli importi dovuti non versati, compresi quelli relativi a contributi indebitamente percepiti o fruiti ovvero a cessioni di crediti di imposta in mancanza dei requisiti, in base alle disposizioni e ai poteri di cui al medesimo comma 1 e in assenza di una specifica disciplina, l'Agenzia delle entrate procede con un atto di recupero emanato in base alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 421 e 422, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
3. Fatti salvi i diversi termini previsti dalla normativa vigente, l'atto di recupero di cui al comma 2 è notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione.
4. Fatte salve ulteriori specifiche disposizioni, con il medesimo atto di recupero sono irrogate le sanzioni previste dalle singole norme vigenti per le violazioni commesse e sono applicati gli interessi.
5. Le attribuzioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, spettano all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente in ragione del domicilio fiscale del contribuente, individuato ai sensi degli articoli 58 e 59 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, al momento della commissione della violazione; in mancanza del domicilio fiscale, la competenza è attribuita ad un'articolazione della medesima Agenzia individuata con provvedimento del Direttore.
6. Per le controversie relative all'atto di recupero di cui al comma 2 si applicano le disposizioni previste dal decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546».

NEWS...

CASA DA RESTITUIRE

Secondo la Cassazione ordinanza 29980/21, pubblicata il 25 ottobre 2021 anche la casa rientra nei doni tra fidanzati che devono essere restituiti se la coppia litiga e il matrimonio non si celebra più. E ciò perché deve ritenersi che l'articolo 80 del Codice Civile (sulla restituzione dei doni in caso di mancato matrimonio) comprenda anche le donazioni immobiliari, incluse quelle indirette. Quando si accerta che il regalo, per quanto di valore cospicuo, sia stato fatto soltanto a causa della promessa di nozze mantenuta, si determina la caducazione dell'attribuzione patrimoniale al donatario. Rimane invece efficace il rapporto fra il venditore e il donante, il quale assume la qualità di effettivo acquirente con la retrocessione dell'immobile.

IL CONDOMINIO NON PAGA LA BOLLETTA NIENTE RIALLOCCO D'URGENZA

Il condominio che non paga la bolletta per il Tribunale di Palermo ordinanza 5 ottobre 2021 non ha diritto a nessun provvedimento cautelare per chiedere il ripristino dell'energia elettrica interrotta dal fornitore a causa del mancato pagamento, neppure se risultasse non dovuto per prescrizione.

DELIBERA SUL SUPERBONUS ALL'UNANIMITA' SE SI ALTERA IL DECORO ARCHITETTONICO

La radicale modifica dello stabile non è ammessa senza l'unanimità. Un supercondominio di Milano (230 condòmini in 12 edifici) non può deliberare la riduzione della superficie dei balconi privati di 4-5 centimetri per l'installazione del cappotto termico. Ciò risulta dalla pronuncia del Tribunale di Milano 18 ottobre 2021 numero 35338. Il favore per i lavori agevolati dal 110% che da potere all'assemblea di deliberare con la maggioranza ridotta prevista dall'articolo 119 del Decreto Legge 34/2020 non è assoluto. Se gli interventi comportano un impatto, per esempio, sul decoro architettonico, occorre sempre una delibera all'unanimità.

Chiarisce il Tribunale di Milano seppur il cappotto termico sia intervento migliorativo, non si può non considerare che nel caso in esame «*le innovazioni progettate, per caratteri e vastità degli interventi, sono di forte impatto considerato che le facciate, prive dei caratteristici klinker, una volta eseguiti i lavori, avranno aspetto e colore completamente diverso*».

IMU SCONTATA QUANDO LA DIMORA E' ABITUALE

Per la sezione prima della Commissione Tributaria regionale dell'Umbria, sentenza 282/2021 e depositata in segreteria il 7 settembre scorso, le agevolazioni per l'Imu spettano a condizione che nell'abitazione principale il contribuente e il suo nucleo familiare abbiano, oltre alla residenza anagrafica anche la dimora abituale condizione questa documentabile in via presuntiva con le utenze.

Ai fini dell'agevolazione Imu, il concetto di abitazione principale risulta dall'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge n. 201/2011 (Decreto Monti) il quale dispone che «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*».

Quindi affinché un immobile possa essere considerato abitazione principale, sono necessarie tre condizioni: 1) il possesso/proprietà o altro titolo reale quale per esempio l'usufrutto o il diritto di abitazione; 2) la residenza anagrafica; 3) la dimora abituale della famiglia.

AZIONE DI NULLITA' DEL REGOLAMENTO

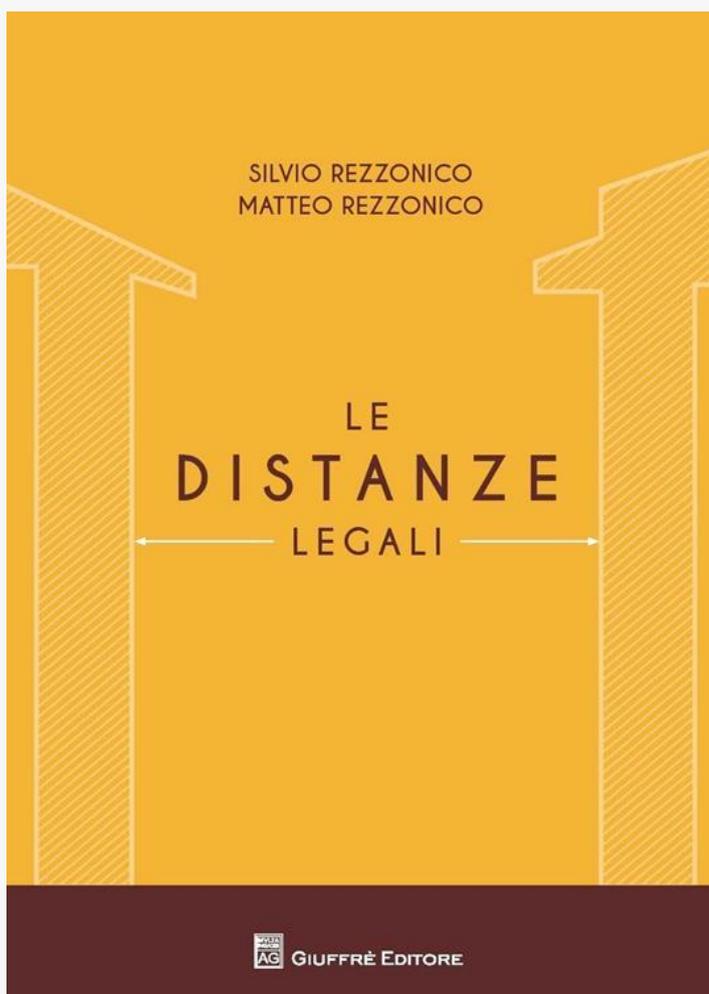
L'azione di nullità del regolamento "contrattuale" di condominio è esperibile non nei confronti dell'amministratore, carente di legittimazione passiva, ma da uno o più condòmini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di cosiddetto litisconsorzio necessario. Il regolamento di condominio si considera infatti un contratto plurilaterale avente scopo comune. Ne consegue che la sentenza che dichiara la nullità di clausole dello stesso, accogliendo la domanda proposta nei confronti del solo amministratore, non solo è inidonea a fare stato nei confronti degli altri condòmini, ma neppure può essere appellata da uno ovvero alcuni di essi, benché si tratti degli effettivi titolari (dal lato attivo e passivo) del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, potendo detto potere processuale essere riconosciuto soltanto a chi abbia assunto la qualità di parte nel giudizio conclusosi con la decisione impugnata (Cassazione ordinanza 10 marzo 2021 n. 6656).

ONORARIO DI DIRITTO

Gli enti locali hanno diritto al ristoro delle spese processuali e all'onorario per l'attività difensiva svolta dai propri funzionari in caso di esito favorevole delle cause tributarie. Dunque, nel caso in cui l'ente impositore risulti vittorioso, se assistito in giudizio da un proprio funzionario o da un proprio dipendente, ha diritto alla liquidazione del compenso nella misura spettante agli avvocati ridotto del 20%. L'onorario deve sempre essere liquidato qualora l'amministrazione pubblica si sia costituita in giudizio. Lo ha chiarito la Corte di Cassazione, ordinanza 27634/2021.

PERMESSO DI COSTRUIRE, VINCE IL PRIVATO

Deve essere annullato il no opposto dal Comune al permesso di costruire chiesto dal privato. E ciò perché l'amministrazione non ha notificato al privato il preavviso di rigetto. Il tutto grazie al decreto semplificazioni, che ha modificato il secondo comma dell'articolo 21 octies della Legge 241/90 sulla trasparenza amministrativa: nei procedimenti degli enti locali che hanno carattere discrezionale è esclusa la sanatoria processuale, cioè quella che scatta quando l'omissione nell'iter non avrebbe comunque effetto sul procedimento finale. È quanto emerge dalla sentenza 6376/21, pubblicata dalla seconda sezione del Tar Campania.



Titolo: LE DISTANZE LEGALI

Autore: Matteo Rezzonico, Silvio Rezzonico
Editore: Giuffrè
Anno edizione: 2016
Tipo: Libro tecnico professionale
Pagine: XII-436 p.

Il volume approfondisce la materia delle distanze legali attraverso l'analisi delle norme del Codice Civile alla stregua degli standard edilizi. L'opera, divisa in 5 parti, esamina in particolare: la normativa in materia (principi, regime sanzionatorio e presupposti applicativi); le problematiche relative alle costruzioni in appoggio, in aderenza o a distanza legale; luci e vedute; le cosiddette "altre distanze" per pozzi, cisterne, fabbriche nocive, canali, alberi e siepi. Vengono esaminate, altresì, le distanze in condominio soffermandosi su parti comuni e proprietà esclusive. Completano la trattazione numerose esemplificazioni grafiche, utile ausilio per operatori del diritto e tecnici della materia.

Acquistabile on-line:

<https://www.ibs.it/distanze-legali-libro-matteo-rezzonico-silvio-rezzonico/e/9788814212659>

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

LOMBARDIA

MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, 17
MILANO	Via R. di Lauria, 9
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
MONZA-BRIANZA	Via Ponchielli, 47

PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
BIELLA	V. Palazzo di Giustizia, 21/A
PINEROLO	Corso Porporato, 2
ALESSANDRIA	P.zza Garibaldi, 53
CUNEO-Fossano	Viale Regina Elena, 19

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA

GORIZIA-Monfalcone	Via 1° Maggio, 58/B
TRIESTE	Via Timeus, 16
UDINE	Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO	Via Fiume, 36
--------	---------------

EMILIA ROMAGNA

BOLOGNA	Via Marconi, 9
MODENA	Via Begarelli, 31
FERRARA	Via Saraceno, 44
RIMINI	Corso D'Augusto, 118
PARMA	Strada Garibaldi, 31
PIACENZA	Strada Bobbiese, 3

TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
FIRENZE e PRATO	Via Senese, 12

LAZIO

ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68

MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21

MOLISE

CAMPOBASSO	Via Cardarelli, 64
------------	--------------------

UMBRIA

TERNI	Via Ferraris, 38
PERUGIA	Via L. Venanti, 13
FOLIGNO	Via Cesare Battisti, 81

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

FOGGIA

PALERMO
MESSINA
ENNA
CALTANISSETTA-S.CATALDO
BAGHERIA

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, 143

ABRUZZO

Corso San Giorgio, 15
Via T. Tasso, 77
Via Benedetto Croce, 320/E

PUGLIA

Via Aquilonare, 35

SICILIA

Via Houel, 24
Via Dei Mille, 89/bis
Via Sant'Agata, 37
Via S. Gaetano, 111
Via Ciro Scianna, 25

FNA - Federamministratori

LOMBARDIA

MILANO	Via Ruggero di Lauria, 9
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
VARESE	Via Valle Venosta, 4
PAVIA	Viale Sardegna, 98
VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, 25

PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
--------	-------------------

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
-----------	------------------------

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
----------------	--------------------

FRIULI VENEZIA GIULIA

PALMANOVA-Udine	Via Trieste, 7
-----------------	----------------

EMILIA ROMAGNA

MODENA-Castelvetro	Via Montefiorino, 12
--------------------	----------------------

TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
---------------	-----------------------

LAZIO

ROMA	Via Tirso, 90
------	---------------

CAMPANIA

NAPOLI	Via Calata San Marco, 13
CASERTA	Via Roma, 143

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via R. Di Lauria, n° 9
LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
RHO	Via Livello, n° 24
CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
LODI-MAIRAGO	Piazzetta Marconi, n° 3
PAVIA	Viale Sardegna, n° 98
VARESE-SARONNO	Via Sampietro, n° 36
MONZA	Via Ponchielli, n° 47
CREMA	Via Santa Chiara, n° 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, n° 23

Confappi consiglia...

...la nuova editoria a cura dei nostri esperti!



PROFESSIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Ruolo e funzioni, attribuzioni e obblighi, responsabilità.

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

La nuova e indispensabile Guida del Sole 24 ORE si occupa della figura dell'amministratore di condominio onerata da nuove incarichi e conseguenti obblighi previsti, si pensi alle "nuove" mansioni in materia di rendiconto, agli obblighi di trasparenza nella gestione, all'assicurazione per la responsabilità professionale e alla formazione continua.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 4

PARTI COMUNI E IMPIANTI DEL CONDOMINIO

Gestione, soluzioni e responsabilità dell'amministratore.

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

Dedicata all'amministratore di condominio (e al terzo responsabile), la Guida del Sole analizza dettagliatamente le disposizioni regolatrici delle parti comuni condominiali e quelle speciali sugli impianti (ascensore, riscaldamento, antincendio, antenne tv, fibra ottica, piscine e altro) e le rilevanti tematiche dell'energia delle fonti rinnovabili, dell'inquinamento ambientale e della sicurezza, anche in ambito lavorativo.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 5



ADEMPIMENTI FISCALI CONTABILITA' E REVISIONE NEL CONDOMINIO

Obblighi, regole e procedure per la gestione patrimoniale del condominio.

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

Amministrare un condominio significa padroneggiarne gli adempimenti fiscali, la contabilità e i relativi obblighi di trasparenza, la "revisione condominiale" e le cosiddette Alternative dispute resolution (mediazione, negoziazione assistita, crisi da sovraindebitamento). Questa Guida affronta tutte queste problematiche, completandole con una parte dedicata alla delicata gestione della privacy nel condominio.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 6



**I testi sono acquistabili on-line sia in formato cartaceo che in formato digitale e-book:
www.shopping24.ilsole24ore.com**