

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'unica rivista bimestrale autorizzata da CONFAPPI | Direttore Responsabile dott. Mauro Suma | Direttore Editoriale Matteo Rezzonico

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Novembre | Dicembre
2022



A cura di Matteo Rezzonico

(Presidente FNA Federamministratori)

In attesa della Legge di bilancio per il 2023 e della formazione del "nuovo" Governo, si è creata una situazione di stand-by in tutti i settori. Con particolare riferimento al settore immobiliare preoccupa il caro energia, difficilmente risolvibile alla stregua delle pur utili disposizioni previste dal decreto aiuti bis e dal piano nazionale di energia. Preoccupa anche il rallentamento dei cantieri per i bonus edilizi, dovuti all'esaurimento (o presunto tale) dei crediti cedibili e le continue diatribe sulla solidarietà tra fornitori, cedenti e cessionari del credito di cui è traccia per esempio nelle recenti modifiche all'articolo 121 comma 6 del Decreto Legge 34/2020. Non rimane che attendere sperando che i disagi causati dalle suddette variabili negative non annientino del tutto la ripresa post covid italiana.

Asti

L'amministratore di condominio è tenuto a gestire la crisi dovuta all'aumento del costo dell'elettricità e del gas prevedendo: rate straordinarie a preventivo (previa convocazione di delibera assembleare); recuperando con doverosa sollecitudine i crediti verso i condòmini morosi; sospendendo se del caso i servizi agli stessi condòmini morosi; fornendo ai fornitori l'elenco dei condòmini morosi; contrattando con i fornitori di energia per spuntare rateizzazioni e/o per ridurre l'ammontare di quanto dovuto. Sotto quest'ultimo profilo è opportuno che l'amministratore di condominio (o anche i singoli condòmini) esaminino con estrema attenzione i contratti di fornitura per verificare l'esistenza di eventuali clausole vessatorie e/o di aumenti illegittimi.

L'incipit del piano energetico nazionale: ridurre i consumi termici degli edifici e ottenere un risparmio energetico annuo immediato. Per ottenere questo, dal 1° maggio 2022 al 31 marzo 2023 la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti di ciascuna unità immobiliare per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici pubblici, a esclusione degli edifici di cui all'articolo 3, comma 4, del Regolamento di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, non deve essere superiore, in inverno, a 19 gradi centigradi, più 2 gradi centigradi di tolleranza, né inferiore, in estate, a 27 gradi centigradi, meno 2 gradi centigradi di tolleranza.



PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,

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

L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E' QUASI SEMPRE FAVORITA

I condòmini interessati possono installare a proprie spese e senza l'autorizzazione assembleare l'impianto di ascensore nell'edificio che ne sia privo, anche se quest'ultimo non rispetti le misure minime previste dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DM 236/1989) e anche se ne deriva un disagio minimo nell'utilizzo delle scale. Questo quanto deciso dalla Corte di Cassazione nella recente ordinanza n. 19087/2022, che spinge sempre più avanti il tema della liberalizzazione dell'uso delle parti comuni per la costruzione di un impianto di ascensore senza il consenso dell'assemblea condominiale.

Nel caso affrontato dal Supremo Collegio alcuni condòmini avevano agito in giudizio per far accertare il proprio diritto all'installazione a proprie spese di un ascensore all'interno dell'edificio, realizzato nell'anno 1960, che ne era sprovvisto. Questi ultimi intendevano utilizzare allo scopo una parte delle aree comuni, (nella specie la tromba delle scale e una piccola porzione degli scalini), che avrebbero dovuto essere occupati con il vano dell'impianto. Si erano costituiti in giudizio gli altri condòmini, eccependo che nell'edificio mancava uno spazio adatto all'alloggiamento dell'ascensore all'interno del vano scala, poiché non vi era la tromba delle scale. I medesimi inoltre avevano rilevato che - a fronte di una larghezza delle scale di 1.20 metri, con il taglio parziale dei gradini - si sarebbe realizzata una ulteriore riduzione dello spazio utile a deambulare.

*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.

IL CONTENUTO DELL'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO



L'atto di obbligo edilizio costituisce un onere che si concretizza in veri e propri obblighi per il proprietario di un determinato bene che può ottenere concessioni pubbliche quali licenze a edificare ovvero benefici di carattere economico solo sulla base dell'adempimento di ben precise prescrizioni. L'esercizio degli atti d'obbligo non trova comunque la propria regolamentazione in una normativa di carattere organico, anche se è possibile ricavarne le fonti in alcune disposizioni dedicate ai limiti all'esercizio della proprietà. Esemplificativamente: nella Circolare n. 3210 del 1967; negli ormai abrogati articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 ("Legge Bucalossi"); e altro. Tali disposizioni che il legislatore ha dedicato agli atti d'obbligo edilizio, trovano a propria volta il loro fondamento nell'articolo 42 comma 2 della Costituzione che riserva alla legge ordinaria le modalità di godimento della proprietà privata e il porvi eventuali limiti, in modo da conformarne l'esercizio alle esigenze di carattere pubblico e privato con le quali tale diritto reale interagisca.

Gli atti d'obbligo edilizio presentano in ogni caso un contenuto notevolmente eterogeneo e diversificato, tanto da poter essere collocati all'interno di diverse categorie. Può trattarsi infatti di divieti di alienabilità ovvero di vincoli alla destinazione del bene oppure di prescrizioni relative alla persona del proprietario tenuto, ad esempio, al versamento delle somme necessarie per gli oneri di urbanizzazione. Altra distinzione attiene all'interesse tutelato: in taluni casi l'atto d'obbligo svolge una funzione di tutela di un'esigenza pubblica, in altri di un'interesse meramente privato. Tra quelli appartenenti alla prima categoria è possibile compiere un'ulteriore distinzione basata sulle modalità della loro costituzione. L'atto d'obbligo edilizio infatti potrà essere costituito sulla base di una convenzione urbanistica ovvero attraverso un atto unilaterale emesso dalla pubblica amministrazione.

La stipula di una convenzione urbanistica deriva dall'articolo 11 della Legge n. 241/1990 che consente la regolamentazione dei rapporti tra amministrazione e privati attraverso la redazione di specifiche pattuizioni bilaterali.

*a cura di Matteo Rezzonico
consulente FNA - CONFAPPI*

LA CAPARRA CONFIRMATORIA DEVE ESSERE “DICHIARATA”

Rischia una condanna per evasione fiscale (dichiarazione infedele) chi non dichiara la caparra percepita nell'ambito di una compravendita.

In questo senso Corte di Cassazione sentenza numero 23837/2022 che ha respinto il ricorso del venditore di un complesso immobiliare che aveva ricevuto 800 mila euro a titolo di caparra.

Al riguardo la Suprema Corte ha chiarito che *“la caparra confirmatoria risponde ad autonome funzioni: oltre a costituire, in generale, indizio della conclusione del contratto cui accede, incita le parti a darvi esecuzione, considerato che colui che l'ha versata potrà perdere la relativa somma e la controparte potrà essere, eventualmente, tenuta a restituire il doppio di quanto ricevuto in caso di inadempimento ad essa imputabile; può svolgere, inoltre, funzione di anticipazione del prezzo, nel caso di regolare esecuzione del contratto preliminare, costituendo, invece, un risarcimento forfetario in caso d'inadempimento di questo, poiché il suo versamento dispensa dalla prova del quantum del danno subito in caso di inadempimento della controparte, salva la facoltà di richiedere il risarcimento del maggior danno; mentre nell'ipotesi di regolare adempimento del contratto preliminare, la caparra è imputata sul prezzo dei beni oggetto dei definitivi, assoggettabili ad iva, andando a incidere sulla relativa base imponibile e, prima ancora, ad integrare il presupposto impositivo dell'imposta, in base al D.P.R. n. 633 del 1972, art. 6, comma 4, inadempimento e trattenimento, che serve a risarcire il promittente venditore”*.

a cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)

LE SPESE CONDOMINIALI SONO SEMPRE A CARICO DEL PROPRIETARIO



L'amministratore non può pretendere il pagamento delle spese condominiali dal coniuge o dal convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, ove questi non ne sia comproprietario o titolare di altro diritto reale. Il principio per cui le spese condominiali concernenti la casa familiare oggetto di provvedimento di assegnazione restino a carico dell'assegnatario rileva infatti soltanto nei rapporti tra i coniugi o i conviventi, non anche nei confronti del condominio.

Né a giustificazione dell'operato dell'amministratore può invocarsi il cosiddetto principio dell'apparenza del diritto che - come evidenziato più volte dalla giurisprudenza di legittimità - non ha più dimora stabile in ambito condominiale. Di conseguenza l'amministratore che richieda e ottenga un decreto ingiuntivo nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare per il mancato pagamento delle spese relative ai beni e ai servizi comuni, rischia la revoca. In questo senso: Cassazione n. 16613 in data 23 maggio 2022.

a cura di Iurdana Erio (Confappi Torino)
e di Castagneris Lidia (FNA Torino)



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;
- Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- 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

E' OPPONIBILE ALL'EREDE LA DICHIARAZIONE A LUI SFAVOREVOLE



Nella controversia promossa dai legittimari che agiscono in riduzione e per l'accertamento di una donazione dissimulata compiuta dal defunto in favore di altro legittimario istituito erede, la dichiarazione contenuta nel testamento con la quale il testatore assume di aver donato un bene apparentemente venduto, deve essere assimilato ad una confessione stragiudiziale. Poiché si tratta di un'affermazione vantaggiosa per i legittimari e

sfavorevole per l'erede, il valore confessorio della dichiarazione può essere a quest'ultimo opposto in quanto subentrante nella medesima situazione del proprio dante causa.

Così la Cassazione ordinanza 8 giugno 2022 numero 18550.

La fattispecie ha riguardato una domanda di simulazione degli attori relativamente al contratto stipulato dal defunto, in qualità di venditore, e il figlio, in qualità di compratore, avente ad oggetto alcuni immobili.

*a cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

IMPIGNORABILITA' DELLA PRIMA CASA

Per l'impignorabilità dell'immobile adibito a prima casa, il contribuente deve dimostrare: che sia l'unico di proprietà; che sia adibito a uso abitativo e di risiedervi anagraficamente.

Così la Commissione Tributaria del Lazio sentenza n. 681/06/2022 dello scorso 15 febbraio.

La vertenza ha riguardato il rigetto del ricorso proposto da un contribuente contro una comunicazione preventiva di iscrizione ipotecaria avente ad oggetto un immobile di proprietà.

La contribuente ha appellato la sentenza della Ctp di Roma, adducendo che l'immobile costituiva in realtà la sua prima casa, non di lusso, nonché l'unica unità immobiliare posseduta. Doveva pertanto escludersi la pignorabilità dell'immobile.

L'articolo 52 del Decreto Legge 98/2013 prevede infatti che l'Agente della riscossione non dà corso all'espropriazione se l'unico immobile di proprietà del debitore - con esclusione delle abitazioni di lusso aventi le caratteristiche individuate dal Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie catastali A/8 e A/9 - è adibito a uso abitativo e il contribuente vi risiede anagraficamente.

La CTR ha chiarito che: a) la contribuente non poteva lamentare l'impignorabilità ove con la comunicazione non si procedeva all'esecuzione forzata ma si preannunciava la stessa solo a fronte del perdurare del mancato pagamento entro i 30 giorni; b) nessuna prova è stata fornita dall'appellante ai fini della dedotta impignorabilità dell'immobile. Per questa infatti occorre, come anticipato, la contemporanea presenza di più condizioni: che l'immobile fosse l'unico di proprietà del debitore, con esclusione delle abitazioni di lusso e comunque dei fabbricati classificati nelle categorie A/8 e A/9; che lo stesso fosse adibito ad uso abitativo e che il contribuente avesse in tale immobile la residenza anagrafica.

LA TARI E' SEMPRE DOVUTA



Il pagamento della Tari è dovuto anche se un'impresa non utilizza l'immobile occupato e comunica la chiusura dell'attività economica. Il mancato utilizzo dell'immobile e la disdetta delle utenze non esonerano dal pagamento della tassa. Il tributo non è dovuto solo a partire dal momento in cui viene formalmente restituito l'immobile al proprietario.

Lo ha stabilito la Commissione Tributaria Regionale di Firenze, sesta sezione, con la sentenza 773 del 30 maggio 2022. Per i Giudici d'appello per dimostrare la mancanza della detenzione non sono sufficienti «*le richieste di disdetta delle utenze dal momento che esse attestano solo la cessazione dell'attività economica, ma non la restituzione dell'immobile alla proprietaria. Neppure è sufficiente la richiesta di rimborso dell'imposta versata nella quale si dichiara la "chiusura dell'attività" e non già la cessazione della detenzione*». Pertanto, manca la prova che l'immobile non fosse più nella detenzione della ricorrente per essere stato restituito alla proprietaria. Così anche Cassazione (ordinanza 2257/2022) secondo cui i contribuenti non sono soggetti al pagamento della tassa rifiuti solo in casi eccezionali. La Tari è dovuta anche se per un immobile è cessata la locazione e sono state disattivate le utenze, sia che venga adibito a utenza domestica o non domestica. Si presume sempre la produzione di rifiuti, a meno che il contribuente non fornisca un'idonea prova contraria. Per la Suprema Corte, il presupposto della tassa è costituito dalla detenzione o occupazione di una «res» suscettibile di produrre rifiuti. E' onere del contribuente dimostrare di non essere soggetto al tributo. La presunzione di legge sulla produzione di rifiuti può essere superata solo qualora vengano documentati i fatti che rendono l'immobile insuscettibile di produrre rifiuti.

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



CORSO BASE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il corso **abilitante alla Professione di Amministratore condominiale** riconosciuto a norma del **DM 140|2014**.



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€

SCIoglimento DELLA COMUNICAZIONE CON IL VALORE DI MERCATO



In caso di scioglimento della comunione tra i coniugi la quota della casa familiare in comproprietà è liquidata secondo il valore di mercato. E il suo conguaglio non incide sull'assegnazione del giudice al genitore affidatario dei figli minori. Tantomeno non conta che nei locali continuino a vivere i figli: ciò pesa solo ai fini dell'eventuale modifica dell'assegno di mantenimento.

Lo hanno stabilito le Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza n. 18641/22 del 9 giugno 2022,

chiamate a indicare come si determina il valore della quota da riconoscere all'ex coniuge nel caso in cui – a sèguito della separazione - uno dei due chieda lo scioglimento della comunione tra le parti sulla casa familiare.

La Cassazione ha risolto un contrasto dottrinario e giurisprudenziale optando per il secondo dei due orientamenti che di sèguito si riportano. Secondo il primo orientamento formatosi nella giurisprudenza di legittimità, il vincolo che deriva dall'assegnazione della casa coniugale e soprattutto il fatto che fosse opponibile ai terzi, determina sul piano oggettivo una contrazione del valore dell'immobile, che si riflette sulla proprietà del coniuge assegnatario e dei suoi aventi causa: nel giudizio di divisione si dovrebbe tener conto della portata del provvedimento in termini di incidenza sul valore del bene e dunque anche ai fini dei conguagli. E ciò indipendentemente dal fatto che il bene sia attribuito in piena proprietà all'uno o all'altro coniuge oppure venduto a terzi. In base al secondo orientamento invece l'assegnazione in godimento della casa ex familiare non deve essere considerata nel determinare il valore di mercato dell'immobile, sia in sede di separazione che di divorzio. Il tutto anche quando il bene è attribuito al coniuge titolare del diritto al godimento dei locali.

*a cura di Matteo Rezzonico
(Consulente CONFAPPI)*



PROFESSIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. Ruolo e funzioni, attribuzioni e obblighi, responsabilità. A cura dell'avv. Matteo Rezzonico.

PARTI COMUNI E IMPIANTI DEL CONDOMINIO. Gestione, soluzioni e responsabilità dell'amministratore. A cura dell'avv. Matteo Rezzonico.

ADEMPIMENTI FISCALI CONTABILITÀ E REVISIONE NEL CONDOMINIO. Obblighi, regole e procedure per la gestione patrimoniale del condominio. A cura dell'avv. Matteo Rezzonico.

DISPONIBILI PRESSO LA SEDE DI MILANO, PREVIA RICHIESTA.

CATASTO, RENDITA RETROATTIVA



La rendita catastale definita in giudizio, necessaria per il calcolo dell'Imu di un impianto di produzione di energia elettrica, ha effetto retroattivo a far data della proposizione del ricorso contrastante quella rilevata dall'Agenzia del territorio. Questa la "massima" cui è giunta la Suprema Corte di Cassazione con l'ordinanza della sez. V n. 19637 del 9/06/2022 nel dirimere una controversia tra un produttore di energia e il Comune impositore in tema di applicazione dell'imposta municipale propria. La diatriba infatti nasceva dalla corretta applicazione temporale della rendita catastale di un impianto che era stata oggetto di precedente contenzioso tributario rispetto alla sua rendita.

a cura di M.R.

CONFAPPI MILANO Campagna di tesseramento 2023

CONFAPPI MILANO - Aperta l'adesione alla Nuova Campagna Tesseramento:

la tessera costa solo 90,00€

per la fine del 2022, sino al 31/12/2023.

AFFITTI COMMERCIALI CON I PALETTI. LA CHIUSURA DELLE ATTIVITA' NON GIUSTIFICA IL RECESSO ANTICIPATO.



Il fatto volontario della chiusura del negozio non giustifica il recesso anticipato per gravi motivi ex articolo 27 Legge 392/1978.

Il recesso anticipato dalle locazioni commerciali è condizionato. L'azienda inquilina che chiude la sede che ha nell'immobile commerciale non ottiene lo scioglimento del contratto. E dunque rischia non soltanto di pagare i canoni pattuiti fino alla scadenza naturale ma anche che il contratto si rinnovi in automatico. Al conduttore, infatti non basta comunicare al locatore la fine dell'attività nel locale per recedere anzitempo dal contratto. La liberazione anticipata dalla locazione per uso non abitativo può avvenire soltanto per il "grave motivo" previsto dall'articolo 27 ultimo comma della Legge 392/78, cioè per un evento sopravvenuto alla costituzione del rapporto, involontario e tale da rendere la prosecuzione troppo gravosa per quest'ultimo. È quanto emerge dall'ordinanza 26618/22, pubblicata il 9 settembre, dalla Cassazione civile terza sezione. Non è sufficiente dunque inviare una raccomandata preannunciando di voler recedere dalla locazione per "cessazione dell'attività".

a cura di Michele Contartese

(Confappi ROMA)

CONFAPPI MILANO Campagna di tesseramento 2023

È possibile aderire alla campagna di tesseramento CONFAPPI per l'anno 2023, scrivendo a:

info@confappi.it o recandosi in sede.

NORMATIVE...

...in pillole



L'articolo 19 quater del Decreto Legge 17/2022 recante *“disposizioni in materia di riduzione dei consumi termici degli edifici”*, stabilisce che:

“Al fine di ridurre i consumi termici degli edifici e di ottenere un risparmio energetico annuo immediato, dal 1° maggio 2022 al 31 marzo 2023 la media ponderata delle temperature dell’aria, misurate nei singoli ambienti di ciascuna unità immobiliare per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici pubblici, a esclusione degli edifici di cui all’articolo 3, comma 4, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, non deve essere superiore, in inverno, a 19 gradi centigradi, più 2 gradi centigradi di tolleranza, né inferiore, in estate, a 27 gradi centigradi, meno 2 gradi centigradi di tolleranza”.

Si legge nel piano nazionale di riduzione del consumo di gas naturale predisposto dal MITE:

“In particolare, il citato DM disporrà che: 1) i valori indicati all’articolo 3, comma 1, del DPR n.74/2013 sono ridotti di 1°C: a) 17°C +/- 2°C di tolleranza per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili; b) 19°C +/- 2°C di tolleranza per tutti gli altri edifici; 2) I limiti di esercizio degli impianti termici, rispetto a quanto previsto dal comma 2 dell’articolo 4 del DPR n.74/2013, sono ridotti di 15 giorni per quanto attiene il periodo di accensione (posticipando di 8 giorni la data di inizio e anticipando di 7 giorni la data di fine esercizio) e di 1 ora per quanto attiene la durata giornaliera di accensione: a) Zona A: ore 5 giornaliere dal 8 dicembre al 7 marzo; b) Zona B: ore 7 giornaliere dal 8 dicembre al 23 marzo; c) Zona C: ore 9 giornaliere dal 22 novembre al 23 marzo; d) Zona D: ore 11 giornaliere dal 8 novembre al 7 aprile; e) Zona E: ore 13 giornaliere dal 22 ottobre al 7 aprile; f) Zona F: nessuna limitazione. Si precisa che sono fatte salve le utenze sensibili (es. ospedali, case di ricovero ecc.) di cui al DPR n.74/2013”.

Il 6 ottobre 2022 è stato infine emanato il Decreto del MITE il cui articolo 1 spiega speciali modalità di funzionamento degli impianti. Sarà predisposto dal MITE un *vademecum* per i condomini dotati di impianto centralizzato, che l’amministratore rende disponibile ai condòmini.

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

NEWS...

SOLO I VINCOLI ASSOLUTI ESCLUDONO DAL PAGAMENTO DELLE IMPOSTE

Le aree edificabili destinate a verde pubblico, ad attrezzature e impianti generali o a servizi pubblici e di interesse pubblico sono soggette a imposizione fiscale. D'altra parte solo i vincoli assoluti impediscono l'edificabilità. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione con la sentenza 16467 del 20 maggio 2022. Per il Supremo Collegio la nozione di edificabilità "non si identifica e non si esaurisce in quella di edilizia abitativa". In quest'ottica l'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale ad attrezzature e impianti di interesse generale o a servizi pubblici o di interesse pubblico, non esclude l'oggettivo carattere edificabile. I vincoli d'inedificabilità assoluta devono essere tenuti distinti dai vincoli di destinazione che condizionano, in concreto, l'edificabilità del suolo, ma non sottraggono l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili. Per la Cassazione va quindi disatteso il diverso orientamento della stessa Corte, che non ha tenuto conto del fatto che la nozione di area edificabile è ampia e ispirata alla mera potenzialità edificatoria e non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo.

* * *

AFFITTO E DANNI ALL'IMMOBILE

In tema di locazione, se il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché dette somme non siano state corrisposte dal conduttore. Quest'ultimo considerato in mora agli effetti dell'articolo 1220 del Codice Civile, rimane obbligato al pagamento del canone ex articolo 1591 del Codice Civile, quand'anche abbia smesso di servirsi del bene per l'uso convenuto (cfr. Cassazione 23 settembre 2022 numero 27932).

* * *

TASSE AL CONDUTTORE

La clausola di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo che imponga al conduttore l'onere di corrispondere le imposte gravanti sull'immobile, non è affetta da nullità per violazione di norme imperative ed in particolare del precetto costituzionale di cui all'articolo 53 della Costituzione che dispone il concorso di tutti nelle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva (cfr. Cassazione 20 settembre 2022 numero 27474).

* * *

TURISMO DI PROSSIMITA' ED ECOSOSTENIBILE

Scegliere dove e come andare in vacanza è un atto politico. Dopo il paesaggio "sublime" del viandante davanti al mare di nebbia del pittore tedesco Caspar David Friedrich, (dipinto del 1808); il turismo socialdemocratico della Svezia anni 30; l'edonismo del "la libidine e qua, quando c'è il sole e il whisky, sei in pole position" delle Vacanze di Natale sulla neve anni '80; le vacanze in America o in India degli anni '90; il turismo contemporaneo sembra apprezzare anche mete sostenibili a poca distanza. E dunque tornano le mete di prossimità ad impatto zero (o quasi). A Milano, per esempio, il ritorno ai vicini paesaggi bucolici della campagna lombarda; o ai vicini laghi o fiumi o monti. Ciò inciderà in modo significativo anche sulle compravendite delle seconde case? Staremo a vedere.

* * *

ALLOGGIO SOCIALE: ATTENTI AI VINCOLI TRASCritti

Il vincolo di prezzo sull'abitazione realizzata grazie alle normative di Edilizia convenzionata resta valido anche nelle vendite dell'appartamento successive alla prima, fino a che il "peso" non sia eliminato con la "procedura di affrancazione", cioè pagando al Comune una sorta di compenso per restituire l'alloggio sociale al suo pieno valore di mercato: l'immobile infatti a suo tempo è stato costruito dall'impresa in base a una concessione edilizia rilasciata dall'ente a contributo ridotto.

Il prezzo resta quindi calmierato non soltanto per chi compra dal costruttore ma anche nella rivendita, a meno che non sia rimosso il vincolo. Il tutto per gli immobili costruiti secondo le convenzioni della legge Bucalossi, oltre che per quelle Peep, che devono ritenersi assoggettate allo stesso regime giuridico. Il principio vale anche per gli atti di cessione avvenuti prima del 13 luglio 2011, data di entrata in vigore dell'articolo 5 comma 3 bis del Decreto Legge 70/2011.

In particolare mentre è pendente la procedura per svincolare l'alloggio, il contratto di trasferimento dell'immobile non produce effetti soltanto sulla differenza tra il prezzo convenuto e quello vincolato (Cassazione Sezioni Unite 21348/22, pubblicata il 7 luglio 2022).

* * *

IL MARGINE DELL'APPALTATORE SI PUO' DETRARRE

L'Agenzia delle entrate ha confermato che il committente può fruire del superbonus per i costi che gli "vengono addebitati da un'impresa (o anche da un'associazione temporanea di imprese, o da un consorzio di imprese) o da un professionista, in qualità di general contractor, per l'esecuzione degli interventi, nonché per il rilascio delle asseverazioni, delle attestazioni e del visto di conformità".

Ha anche precisato, però, che a prescindere dallo schema contrattuale che regola i rapporti tra il committente/beneficiario della detrazione, il general contractor e i professionisti e le imprese che intervengano per la realizzazione delle opere agevolabili, la detrazione non è ammessa per l'eventuale margine funzionale alla remunerazione dell'attività posta in essere dal general contractor, in quanto esso

costituisce un costo non incluso tra quelli detraibili (Circolare Agenzia delle Entrate 23/E).

Questa precisazione è finalizzata ad evitare che si ottenga il bonus fiscale sui costi per l'attività di mero coordinamento, trattandosi di costi non direttamente imputabili alla realizzazione dell'intervento (Circolare Agenzia delle Entrate 30/E del 2020).

* * *

CESSIONE DEI CREDITI: FORNITORI, BANCHE E INTERMEDIARI SONO RESPONSABILI IN SOLIDO CON I BENEFICIARI SOLO PER DOLO O COLPA GRAVE

Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all'articolo 20 del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

Il recupero dell'importo di cui al periodo precedente è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario (cioè del contribuente), ferma restando, in presenza di concorso nella violazione con dolo o colpa grave, oltre all'applicazione dell'articolo 9 comma 1 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi (articolo 121 commi 5 e 6 del Decreto Legge 34/2020).

* * *





BONUS CONDOMINIO

a cura di Matteo Rezzonico

BONUS CONDOMINIO. Guida alle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi.

IL SOLE 24 ORE

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

TOSCANA

MASSA CARRARA Via XX Settembre, 130
 LUCCA Via Fililungo, 121

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

PALERMO
 MESSINA
 ENNA
 BAGHERIA

CAGLIARI

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
 Via Roma, 143

ABRUZZO

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

SICILIA

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

SARDEGNA

Via Dante, 119/A

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
 PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 MONZA Via Ponchielli, n° 47
 CREMA Via Santa Chiara, n° 9
 BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23



PROSSIMAMENTE DISPONIBILE IN LIBRERIA LA QUINTA EDIZIONE DEL

MANUALE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI E ABITATIVE

RIEDIZIONE A CURA DI MATTEO REZZONICO

Disponibile da gennaio 2023

Questa quinta edizione tiene conto degli interventi normativi introdotti in tema di locazioni brevi ed in particolare sulla presunzione di imprenditorialità operata al superamento delle quattro locazioni ed il nuovo obbligo di comunicazione dei dati catastali e dell'anno di riferimento. Dal punto di vista giurisprudenziale si segnala la sentenza della Corte Costituzionale 213/2021 (sulla sospensione delle esecuzioni per rilascio nel periodo Covid). Infine la trattazione si focalizza sulla nuova attestazione di rispondenza nei contratti a canone concordato prevista dal recente Decreto Legge 73/2022 e sull'entrata in vigore del Codice della crisi dell'insolvenza.