

# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

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

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Marzo/Aprile  
2022

A cura di Matteo Rezzonico  
(Presidente  
Federamministratori)

FNA

La Legge di Bilancio per il 2022 ha prorogato i Bonus edilizi. In particolare sono prorogati il Bonus ristrutturazioni con l'aliquota del 50% fino al 31 dicembre 2024; il Sismabonus con aliquote variabili sino all'85%, sino al 31 dicembre 2024; l'ecobonus con aliquote variabili fino all'85%, sino al 31 dicembre 2024; il Superbonus sino al 31 dicembre 2025. Per quest'ultimo beneficio è prevista tuttavia una progressiva riduzione dell'aliquota. Il bonus facciate, prorogato fino al 31 dicembre 2022 vede la riduzione dell'aliquota dal 90% al 60%. È stato introdotto un autonomo bonus barriere architettoniche con aliquota del 75% per il periodo dal primo gennaio 2022 al 31 dicembre 2022. È stato prorogato il Bonus Giardini con aliquota del 36% fino al 31 dicembre 2024.



\*\*\*

Previste detrazioni fiscali per le locazioni stipulate da giovani. Previste agevolazioni anche per l'acquisto della prima casa per gli under 36. Poco altro per il settore immobiliare.

\*\*\*

Trasmigra nella Legge di Bilancio 2022 il contenuto del Decreto Antifrodi (decaduto). In sostanza tutti i bonus edilizi rimangono soggetti, in caso di sconto in fattura e di cessione del credito, ad attenti controlli del Fisco, con rischio di sospensione della pratica in caso di operazioni sospette.

\*\*\*

Crisi energetica e inflazione nell'area euro e in Italia: quali gli effetti sul mercato immobiliare? E' presto per dirlo. Possiamo solo ipotizzare un ritorno agli immobili più piccoli e meno energivori, con permanenza di prezzi pressochè stabili.



**CONFAPPI, FNA-FEDERAMMINISTRATORI e CASACONSUM  
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)**

## AGEVOLAZIONI FISCALI ACQUISTO PRIMA CASA UNDER 36

Sono prorogate al 31 dicembre 2022 (dal 30 giugno 2022) i termini per la presentazione delle domande per l'ottenimento delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa già previste per soggetti che non abbiano compiuto trentasei anni di età, con ISEE non superiore a 40.000 Euro annui. La disposizione è contenuta nel Decreto Sostegni Bis (D.L.n. 73/2021), che prevede l'esenzione dall'imposta di bollo e dalle imposte ipotecarie e catastali sugli atti relativi a trasferimenti di proprietà ovvero su atti traslativi o costitutivi di nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di prime case di abitazione, a favore di soggetti che non abbiano compiuto trentasei anni aventi Isee non superiore a 40.000 Euro annui. Il requisito anagrafico deve intendersi riferito al compimento degli anni, nell'anno in cui viene rogato l'atto.

Inoltre, se la cessione dell'abitazione è soggetta ad IVA, l'acquirente che non abbia ancora compiuto trentasei anni nell'anno in cui l'atto è rogato, beneficia di un credito d'imposta di importo pari a quello dell'IVA versata in relazione all'acquisto.

Tale credito d'imposta non dà luogo a rimborsi ma può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero dell'IRPEF, dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto. Il credito d'imposta può essere altresì utilizzato in compensazione.

Prevista anche l'esenzione delle imposte sostitutive applicabili ai finanziamenti per acquisto, costruzione e ristrutturazione di immobili, al ricorrere delle condizioni e requisiti di cui sopra.

*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.

**LEGGE DI BILANCIO 2022****BONUS RISTRUTTURAZIONI**

• Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze». Anche manutenzioni ordinarie su parti comuni di condominii.

**Fino al 31 dicembre 2024**

Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 Euro e detrazione di 48.000 Euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

**Dal 1° gennaio 2025**

Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 Euro e detrazione di 17.280 Euro, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

**SISMABONUS**

• Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche; nelle zone sismiche 1, 2 e 3, a determinate condizioni, spetta il sisma bonus del 50-70-75-80- 85% fino al 31 dicembre 2024 o il super sisma bonus del 110% dal 1° luglio 2020 e con scadenze diversificate a seconda dei casi.

**Fino al 31 dicembre 2024**

Il sismabonus consiste in una detrazione del 50%, che va calcolata su un ammontare massimo di 96.000 Euro per unità immobiliare (per ciascun anno) e che deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione è più elevata (70 o 80%) quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi e quando i lavori siano stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali (80 o 85%).

**BONUS GIARDINI**

a) «sistemazione a verde» di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

b) realizzazione di «coperture a verde e di giardini pensili».

Il beneficio riguarda «unità immobiliari ad uso abitativo» (sono esclusi: uffici, negozi, ristoranti e capannoni) (articolo 1 commi da 12 a 14 Legge 27 dicembre 2017 n. 205).

**Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2024**

Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 5.000 Euro per «unità immobiliare ad uso abitativo», da ripartire in 10 quote annuali costanti.

**Dal 1° gennaio 2025 - Stop alla detrazione****BONUS FACCIATE**

«Recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati» in zona A o B del Decreto 2 aprile 1968 n. 1444, inclusa la «sola pulitura o tinteggiatura esterna».

Se l'intervento è influente dal un «punto di vista termico» o interessa più del 10% «dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio».

Servono gli stessi adempimenti previsti per l'ecobonus ordinario, come l'asseverazione, il computo metrico, l'Ape finale, le schede tecniche dei materiali e la comunicazione da inviare all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori (articolo 1, commi da 219 a 224, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e Circolare 14 febbraio 2020, n.2/E).

**Dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2021**

Detrazione Irpef e Ires del 90% per il 2020 e 2021, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

**Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022**

Detrazione Irpef e Ires del 60% per il 2022, senza limite di spesa, da ripartire in 10 quote annuali costanti.

**BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Interventi “direttamente finalizzati al superamento e all’eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti”, nel rispetto dei requisiti previsti dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici del 14 giugno 1989 n. 236, da parte dei «contribuenti».

**Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022**

Detrazione del 75% dall’imposta lorda, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo.

**Dal 1° gennaio 2023 - Stop alla detrazione**

**ECOBONUS**

**Fino al 31 dicembre 2024**

Detrazione Irpef e Ires del 50 al 85%, con limiti di spesa vari, per unità immobiliare anche non abitative (anche immobili-merce), da ripartire in 10 quote annuali costanti.

**SUPERBONUS DEL 110%**

- Per l'ecobonus, le barriere architettoniche (solo dal 1° gennaio 2021), il sisma bonus, il fotovoltaico, i sistemi di accumulo e le colonnine elettriche.

**Dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2025**

Detrazione Irpef e Ires del 110% dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2022 per le villette con lavori effettuati al 30 giugno 2022 per almeno il 30% dell’«intervento complessivo» ovvero al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e del 65% nel 2025) per i condomini e i proprietari unici da 2 a 4 unità immobiliari, con limiti di spesa vari, per unità immobiliare abitative (con eccezioni), da ripartire in 5 quote annuali o in 4 quote annuali per le spese sostenute dal 2022.

**Dal 1° gennaio 2026 - Stop alla detrazione**

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

<b>ECOBONUS: FOCUS SULLE ALIQUOTE</b>			
Acquisto e posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	50%	Schermature solari	50%
Sostituzione anche parziale di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione	50%	Riqualificazione energetica globale di edifici	65%
Sostituzione anche parziale del vecchio impianto con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia	65%	Sostituzione di impianti esistenti con micro-cogeneratori	65%
Sostituzione anche parziale dello scaldacqua tradizionale con uno scaldacqua a pompa di calore	65%	Dispositivi multimediali per il controllo da remoto per riscaldamento o climatizzazione (building automation)	65%
Sostituzione anche parziale di impianti di climatizzazione invernale: con caldaia a condensazione di classe A+ sistemi di termoregolazione evoluti o con apparecchi ibridi (pompa di calore integrata a caldaia a condensazione)	65%	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali	65%
Acquisto e posa in opera di generatori d’aria calda a condensazione	65%	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, che interessino più del 25% dell’involucro dell’edificio	70%
Installazione di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda	65%	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, per più del 25% della superficie disperdente lorda, che migliorino la qualità media di cui al Decreto 26 giugno 2015	75%
Strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti) e strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti)	65%	Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, unicamente con misure antisismiche (ecosismabonus)	80% o se riduzione di 2 classi sismiche 85%
Finestre comprensive di infissi	50%		



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) [info@confappi.it](mailto: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](mailto:info@confappi.it) | [www.confappi.it](http://www.confappi.it) | 3318965662**

## DETRAZIONI FISCALI PER LE LOCAZIONI STIPULATE DA GIOVANI

Si modifica, ampliandola, la detrazione IRPEF per le locazioni stipulate dai giovani (art. 16, comma 1-ter TUIR). In particolare:

- Si eleva il requisito anagrafico per usufruire della detrazione dai 30 ai 31 anni non compiuti;
- Si estende la detrazione al caso in cui il contratto abbia a oggetto anche una porzione dell'unità immobiliare;
- Si innalza il periodo di spettanza del beneficio dai primi quattro anni del contratto;
- Si chiarisce che l'immobile per cui spetta l'agevolazione deve essere adibito a residenza del locatario, in luogo di abitazione principale dello stesso;
- Si eleva l'importo della detrazione da 300 a 991,60 Euro ovvero, se superiore, si stabilisce che essa spetti in misura pari al 20% dell'ammontare del canone ed entro il limite massimo di 2.000 Euro di detrazione.

*a cura di Raffaele Vosino*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CONFAPPI Modena)

## CHI RISTRUTTURAVA AVVALENDOSI DEL 110% HA DIRITTO DI VEDERE IL PROGETTO DEL VICINO



Il Comune ha 30 giorni di tempo per mettere a disposizione il fascicolo, completo di licenza edilizia a suo tempo concessa, per il rifacimento del tetto dello stabile, se il proprietario dell'immobile al piano di sotto, che intende ristrutturare l'appartamento con il super bonus 110%, vuole prenderne visione. L'istante è infatti titolare di un interesse diretto, concreto, attuale e pure strumentale all'ostensione dei documenti richiesti all'amministrazione (Tar Lazio 8968/21). Si tratta di una applicazione del generale principio di cui alla Legge 241/1990 che disciplina l'accesso agli atti della Pubblica Amministrazione.

L'interesse è diretto, in quanto correlato alla sfera individuale; concreto, perché i dati da acquisire servono per essere ammessi all'agevolazione; attuale, anzi urgente, laddove i benefici fiscali risultano comunque temporanei. E risulta pure strumentale: sul piano soggettivo, dal momento che la situazione del privato merita tutela dall'ordinamento; sul piano oggettivo, visto che i documenti servono a veicolare le informazioni richieste dalle autorità.

*a cura di Arianna Cornelli*

(CONFAPPI Pavia)

## CANNE FUMARIE E DISTANZE

Lo scarico dell'impianto posto al servizio di un appartamento deve essere collocato a una certa altezza dal tetto dell'edificio e rispettare le distanze legali dalle proprietà confinanti. Anche perché il manufatto situato troppo vicino alle unità immobiliari confinanti mette a rischio la salute degli occupanti e le relative immissioni vanno considerate intollerabili. Il Giudice può quindi ordinare in via cautelare al proprietario dell'impianto di sospendere immediatamente l'utilizzo, salvo individuare differenti soluzioni tecniche a séguito degli opportuni approfondimenti da svolgere nel successivo giudizio di merito. In questo senso Tribunale di

Oristano 30 settembre 2021. Il Tribunale di Oristano si è occupato del caso di una proprietaria di un immobile con terrazza posta all'ultimo piano di un edificio che aveva chiesto in giudizio che venisse inibito l'uso della stufa a pallett installata nell'appartamento posto al piano terra dello stabile e con rimozione della canna fumaria, denunciando le immissioni di fumo verso la terrazza e le aperture della propria unità immobiliare. La proprietaria ha eccepito che le immissioni erano superiori alla normale tollerabilità consentita dall'art. 844 CC sussisteva inoltre la violazione delle distanze minime, ex art. 890 CC.

*a cura di Ines Durante  
(CONFAPPI Treviso)*

## L'ESECUZIONE IMU VA AL TEST DELLA CONSULTA

Esenzione Imu alla Consulta. La Commissione Tributaria provinciale di Napoli, sez. 32, con ordinanza 1985/21, relatore Maglione, ha dichiarato rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 13 comma 2 del Decreto Legge 201/11 nella parte in cui non prevede l'esenzione dall'Imu per l'abitazione adibita a dimora principale del nucleo familiare nel caso in cui uno dei suoi componenti sia residente anagraficamente e dimori in un immobile ubicato in altro Comune, per violazione degli artt. 3 e 53 della Costituzione, nonché degli artt. 1, 29, 31, 35 e 47 della Costituzione.

Per la Commissione Tributaria, così come interpretata dal «diritto vivente», la norma viola - oltre al principio di capacità contributiva - anche quello di progressività.

Il diritto all'esenzione dovrebbe spettare anche nel caso in cui un componente del nucleo familiare risieda in un Comune diverso. L'aporia normativa precluderebbe questa possibilità non solo per ambedue gli immobili ipoteticamente posseduti ma anche per la sola abitazione principale. Paradossalmente perfino nel caso in cui il titolo della diversa dimora residenza/dimora extracomunale avvenisse sulla base di altro rapporto (ad es. locazione) non foriere di possibili elusioni. In attesa della Consulta sembra quindi urgente l'intervento del legislatore per equiparare le medesime situazioni giuridiche oggi irrazionalmente trattate in modi diversi.

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



### 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 4 lezioni frontali di pratica (tramite webinar) da circa 2 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€*

## RECUPERO DEL SOTTOTETTO MA LE DISTANZE LEGALI VANNO RISPETTATE

In tema di recupero dei sottotetti la deroga ai parametri e indici urbanistici ed edilizi riguarda anche il rispetto della disciplina sulle distanze tra fabbricati. E' quanto si ricava dall'ordinanza della Cassazione 37829/2021. Nel caso in questione il condominio e un condomino dello stesso avevano citato in giudizio – per violazione delle distanze legali - la condomina proprietaria (nello stabile di fronte) di un appartamento creatosi a séguito di sopraelevazione. Tra l'altro, il balcone cosiddetto a tasca (cioè incassato nel tetto), violava anche le norme in materia di vedute. La vicina ha chiamato in causa la società immobiliare da cui aveva acquistato. La condomina convenuta ha comunque eccepito l'errata applicazione dell'articolo 64, secondo comma, della legge Regione Lombardia 12/2005 che promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con l'obiettivo di ridurre il consumo di territorio e

XXXXXX

favorire interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. Ad avviso della convenuta infatti chi recupera il sottotetto non realizza necessariamente una nuova costruzione, ma una ristrutturazione del sottotetto di un preesistente edificio, trasformato in locale abitabile ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera d) del Dpr 380/2001. Nell'ambito di questi interventi la distanza di 10 metri tra pareti finestrate prevista non avrebbe dovuto operare perché nel suo appartamento vi era una semplice finestra lucifera con un'apertura creata per dare luce al locale. Senonchè per la Cassazione – che ha dato ragione agli attori - ci troviamo in presenza di "nuova costruzione" non foss'altro che per la modifica di sagoma e di volume dell'edificio pre-esistente.

*a cura di Severino Rigotti  
(CONFAPPI Trento)*

## COSA COMPRARE?

Grande, in mezzo al verde, lontane dalle città o piccole in centro con tutti i servizi a portata di mano? Come è la casa più ricercata oggi dalle famiglie italiane? Una domanda da non sottovalutare che potrebbe avere ripercussioni anche parzialmente sullo "sviluppo immobiliare" del nostro territorio. Nell'anno del lockdown la ricerca di ville è scesa toccando il -13% (Fonte il sole 24 ore). Ma l'anno successivo si è tornati immediatamente a livelli pre-pandemia. E' possibile che le ridotte interazioni sociali e l'impossibilità di socializzare in maniera

tradizionale abbiano spinto le persone a prediligere i centri urbani dove le attività quotidiane necessarie erano rese più facili dalla "prossimità". Tuttavia nel 2020 la percentuale di chi cerca una casa con lo spazio verde esterno è salita del 28% rispetto al triennio 2017-2019 (e nel 2021 toccherà il 35%). Anche la richiesta di balconi e terrazzi continua ad aumentare, in media negli ultimi due anni, sale oltre il 50% la domanda per i primi e più del 30% quella per i secondi.

*a cura di Samantha Verdini  
(CONFAPPI Perugia)*

## L'USUCAPIONE ABBREVIATA DEL BENE PERTINENZIALE



Costituisce elemento oggettivo essenziale dell'usucapione abbreviata decennale di cui all'art. 1159 C.C., l'esistenza di un titolo per trasferire il diritto di proprietà (o altro diritto reale di godimento). Il titolo, se proveniente dal titolare, è tale se sufficiente al trasferimento ed al conseguente acquisto immediato del diritto con esatta corrispondenza tra il diritto immobiliare del quale si sostiene l'acquisto per il possesso decennale esercitato e quello acquistato in buona fede "a non domino". Ne consegue che non può essere acquistata la proprietà esclusiva di un bene accessorio in virtù dell'usucapione decennale, qualora si individui quale titolo idoneo, ai sensi dell'art. 1159 C.C., un atto di alienazione di una unità immobiliare compresa in un condominio che non individui tale bene come legato da rapporto pertinenziale con il singolo appartamento. Per i beni comuni di cui all'articolo 1117 C.C., l'effetto traslativo è solo pro quota). In questo senso, Cassazione Civile, sezione II, sentenza del 20/12/2021 numero 40835.

*a cura di Lidia Castagneris  
(FNA Torino)*

## NIENTE RISARCIMENTO PER IL LOCATORE IN CASO DI RECESSO DEL CONDUTTORE CHE ESERCITA UN'ATTIVITA' VIETATA DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE



Non è fondata l'azione proposta dal condomino nei confronti del condominio per le molestie arrecate da quest'ultimo al conduttore di unità immobiliare locata dal primo, ove la gestione condominiale adotti provvedimenti per curare l'osservanza del regolamento di condominio, invitando il condomino/locatore al rispetto di un divieto regolamentare di destinazione. Tale condotta non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria collettiva del condominio. Nel caso esaminato è stata respinta l'azione di danni del condomino locatore contro il condominio per il recesso della conduttrice che svolgeva attività di assistenza ad anziani (cfr Cassazione Civile 7 gennaio 2022 n. 299).

*a cura di Andrea Giorgi  
(CONFAPPI La Spezia)*

# NORMATIVE...

*...in pillole*



**IL DECRETO LEGGE 159/2021 ANTIFRODI DI CUI SI E' PARLATO NEL PRECEDENTE NUMERO DEL PICCOLO PROPRIETARIO 1/2022, non è stato convertito in Legge, sicchè è decaduto.**

**LA LEGGE DI BILANCIO 2022** (Legge 234/2021 del 30 dicembre 2021) ha tuttavia confermato l'inserimento nel testo del Decreto Legge 34/2021 dell'articolo 122 bis (articolo 1 comma 30 della Legge di Bilancio).

Recita il richiamato articolo 1 comma 30:

*“Dopo l'articolo 122 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, 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 a 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 del presente decreto, 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 »”.*

## MANUALE DELLE LOCAZIONI



Autore:	Matteo Rezzonico Silvio Rezzonico
Editore:	Maggioli Editore
Anno edizione:	2020
Tipo:	Libro tecnico Professionale
Pagine:	560 p.

Il Manuale offre il quadro complessivo della normativa vigente in materia di locazioni abitative, affrontandone tutte le tipologie (locazioni libere, convenzionate, transitorie, locazioni di immobili acquistati per futura locazione), analizzando la relativa disciplina contrattuale e tenendo conto dell'evoluzione normativa, nonché della produzione giurisprudenziale su alcuni punti nodali della Legge n. 431/1998.

Non mancano le indicazioni operative inerenti la registrazione dei contratti e la tassazione, sia ordinaria che con cedolare secca.

Il volume prende anche in esame le locazioni a uso diverso: la loro regolamentazione, il regime contrattuale applicabile, gli istituti della prelazione e del riscatto e l'indennità di avviamento.

Una parte è infine dedicata agli aspetti processuali: rito locatizio e compatibilità con il processo ordinario, azioni esperibili contro l'occupazione senza titolo, arbitrato e negoziazione assistita (Legge n. 162/2014).

L'esposizione semplice e chiara, rende il testo uno strumento di consultazione e approfondimento adatto sia al professionista del settore sia al pubblico dei non addetti ai lavori.

### Acquistabile on-line:

<https://www.ibs.it/manuale-delle-locazioni-commerciali-abitative-libro-vari/e/9788891642394#cc-anchor-dettagli>

# NEWS...

## PAGAMENTI IN CONTANTI CON TETTO A 999,50 EURO

In vigore una restrizione all'uso del contante. Dal 1° gennaio è infatti vietato il trasferimento di denaro contante e di titoli al portatore in Euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, siano esse persone fisiche o giuridiche, quando il valore oggetto di trasferimento è complessivamente pari o superiore a 1.000 Euro (si confronti l'articolo 49 del DLGS 231/2007). Quindi, sul territorio nazionale per i cittadini italiani sarà possibile eseguire pagamenti in contanti solo fino a 999 euro e 5 centesimi. I 5 centesimi sono dovuti al fatto che il divieto ha origine nella soglia di mille euro e dal 1° gennaio 2018, per motivi legati ai costi della produzione delle monetine da 1 e 2 centesimi, l'importo da pagare deve essere arrotondato per eccesso o per difetto ai 5 centesimi più vicini alla cifra dell'importo richiesto (si veda l'articolo 13 quater del DL 50/2017). In sintesi: Dal 1° gennaio la soglia per l'utilizzo di contante in Italia scende a 999,5 centesimi per i cittadini italiani, mentre gli stranieri potranno pagare in contanti fino a 15mila Euro. In caso di superamento del tetto al contante si rischia una sanzione sino a 50mila Euro.

## USUCAPIONE DEL LASTRICO SOLARE

L'usucapione di un lastrico solare condominiale non è giuridicamente incompatibile con la sua funzione di copertura del fabbricato. Nella fattispecie sottoposta all'attenzione della Corte di Cassazione (ordinanza 35956/2021) alcuni condòmini avevano accorpato la terrazza condominiale mediante una parziale sopraelevazione eseguita sulla terrazza stessa di cui avevano mantenuto l'uso esclusivo per oltre venti anni pur riconcedendo, agli altri condòmini - che non si erano opposti alla parziale sopraelevazione - la possibilità di installarvi antenne televisive. Il motivo di ricorso in Cassazione, contro la sentenza della Corte di merito - che aveva riconosciuto l'intervenuto acquisto per usucapione del manufatto e dell'annessa porzione di terrazza da parte degli attori - è fondato sul fatto che l'area in questione era, comunque, rimasta nel possesso del condominio che mai aveva cessato l'esercizio del diritto di proprietà. Pertanto era rimasto senza prova il possesso degli attori ovvero l'uso esclusivo.

## NIENTE OBBLIGHI DI RISTRUTTURAZIONE

Per il momento nessuna stretta della Ue sul mercato immobiliare. Presentata la proposta definitiva per la nuova versione della Direttiva sul Rendimento energetico dell'edilizia (Energy performance building directive, Epubd). Lo scopo è di intervenire sul patrimonio edilizio europeo chiedendo agli stati membri di implementare un calendario per il rinnovamento energetico degli edifici fino a raggiungere l'obiettivo zero entro il 2050. Ma la proposta avanzata dalla commissione è più cauta rispetto alle proposte di cui alle bozze precedenti che circolavano, secondo cui dal 2027 avrebbe dovuto aver inizio il blocco di vendita e affitto per le case più inquinanti in classe G (la classe energetica più bassa). La proposta non contiene infatti alcun divieto di vendita o affitto per gli edifici che saranno qualificati nella classe G. La proposta demanda agli stati membri la libertà di decidere come far rispettare gli standard minimi.

## NO ALLE CASE DI RIPOSO IN CONDOMINIO

Rientra tra le attività commerciali e può essere inibita in condominio una casa di riposo per anziani. Lo ha chiarito la Cassazione con sentenza 38639/2021, depositata il 6 dicembre. Nella specie il regolamento vietava di esercitare all'interno delle unità abitative, senza autorizzazione assembleare, «industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri». In primo grado il Tribunale ha ritenuto non commerciale, quindi lecita, l'attività. La sentenza è stata ribaltata in appello. La Cassazione ha confermato che «Il termine commercio comprende ogni utilizzazione delle proprietà esclusive come negozi come luogo di svolgimento di un servizio da scambiare con un prezzo; perciò la gestione di una casa di riposo per anziani costituisce attività imprenditoriale e ciò avrebbe imposto l'autorizzazione dell'assemblea».

## GENITORE AFFIDATARIO SENZA IMU

La disciplina dell'imposta riconosce un trattamento agevolato al genitore affidatario dei figli, per l'immobile utilizzato come prima casa, e non solo al coniuge assegnatario. Il genitore affidatario dei figli, infatti, non è tenuto a provare la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile per avere diritto all'esenzione Imu. La casa familiare è stata assimilata con norma di legge all'abitazione principale. Quindi, anche il coniuge non affidatario dell'immobile non è tenuto a pagare il tributo per la propria quota di possesso (cfr. tra le altre Circolare Ministero delle Finanze 1/2020).

## IL GESTORE DEL BAR E' TENUTO A LIMITARE IL RUMORE DEI CLIENTI

Il gestore del bar non solo deve limitare il rumore della musica prodotta, ma deve anche limitare lo strepito degli avventori che superi i limiti di tollerabilità. È questa la conclusione cui è pervenuta la Cassazione nella sentenza 39344/2021, che ha dichiarato inammissibile il ricorso del gestore di un bar che era stato condannato per il reato di cui all'articolo 659 del Codice Penale (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) perché, nello svolgimento della sua attività, abusava di strumenti sonori che recavano disturbo alle persone. Nella specie – come anticipato – al gestore era stato contestato anche il “rumore antropico” proveniente dagli avventori. Il gestore ha sostenuto senza successo per tutto il processo che occorre distinguere tra la musica e il rumore antropico.

## AFFITTO, L'INQUILINO NON E' TENUTO A RITINTEGGIARE

È escluso che il proprietario/locatore possa pretendere che il conduttore, al termine del contratto di locazione, riporti l'immobile a nuovo, accollandogli spese di ordinaria manutenzione. E' quanto chiarito dal Tribunale di Milano nella sentenza 9637 del 19 novembre 2021.

La causa ha origine dalla pretesa del proprietario-locatore nei confronti dei conduttori di un immobile abitativo di ottenere il risarcimento dei danni per l'inadempimento contrattuale dell'obbligazione di custodia dell'appartamento. Secondo il locatore infatti i conduttori avevano lasciato l'immobile in pessimo stato manutentivo, con danni manifesti sia al mobilio che alle parti murarie. La tesi del proprietario però non ha trovato conferma nell'istruttoria svolta, sicché il Tribunale di Milano ha respinto la domanda.

## L'AGENZIA CONFERMA: PER I LAVORI TRAINATI NON C'E' PROROGA AL 2025

Gli interventi trainati seguono un binario normativo diverso rispetto a quelli trainanti. E questo comporta che, prorogando i secondi, non vengono automaticamente prorogati anche i primi. Ciò risulta dalla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna interpello (n. 909-1875/2021). L'Agenzia spiega che il Decreto Rilancio, nella sua formulazione attuale, mette sotto lo stesso “tetto” i condomini e i proprietari di fabbricati da due a quattro unità. Questi soggetti realizzano interventi su parti comuni, sia trainanti che trainati. Sotto un “tetto” differente ci sono invece le persone fisiche che intervengono su singole unità, attraverso i soli lavori trainati.

## CAUZIONI DEPOSITI AFFITTI

### TASSO DI INTERESSE A 1.25%

È fissata all'1,25%, a decorrere dall'1 gennaio 2022, la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto prevede un Decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Come noto infatti il Codice Civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con Decreto Ministeriale “sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno” (articolo 1284 del Codice Civile).

## BERLINO, TASSA SUI SUPER AFFITTI PER EVITARE LA VIA DELL'ESPROPRIO

Una tassa - proporzionata e progressiva - sugli affitti particolarmente elevati. Allo scopo di reperire fondi per nuove case “popolari” e allontanare lo spettro di un esproprio immobiliare, votato dalla maggioranza degli elettori di Berlino ma di complessa attuazione e di dubbia legittimità costituzionale.

La proposta arriva dagli esperti del Diw, uno dei più autorevoli Istituti di studi economici in Germania, a poco più di un mese dal voto nel Paese, che oltre al rinnovo del governo federale ha preso atto, anche dell'esito del referendum consultivo, nella sola città di Berlino.

Referendum in cui ha vinto il “sì” all'esproprio delle grandi società immobiliari che detengono migliaia di appartamenti e che sono accusate di essere le principali responsabili del raddoppio degli affitti in una città in cui l'80% dei residenti è inquilino.



*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

## Norme d'accesso alle sedi Confappi

**SI RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO.  
GLI OPERATORI LAVORANO IN SMART WORKING.**

È possibile fissare un appuntamento a:

[info@confappi.it](mailto:info@confappi.it) o telefonando allo 02 3310 5242.



**CONTROLLA LA TEMPERATURA**  
SE SUPERA I 37,5° C NON PUOI ACCEDERE

**ALL'INGRESSO**  
OBBLIGO DI MASCHERINA E DISTANZA  
INTERPERSONALE DI ALMENO UN METRO

**PULIZIA DELLE MANI CON SAPONE  
O GEL**  
SONO A DISPOSIZIONE DISPENSER CON GEL  
IGIENIZZANTE



**LASCIARE IL VOSTRO  
NOMINATIVO**  
E UN RECAPITO TELEFONICO, CHE SARA'  
CONSERVATO PER 14 GIORNI



**MASCHERINA FFP2**  
**OBBLIGATORIA**



**IGIENIZZAZIONE LOCALI**  
**TUTTI GLI AMBIENTI SONO**  
**REGOLARMENTE IGIENIZZATI**