

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Marzo | Aprile
2023



Milano – Esterno di Santa Maria delle Grazie

A cura di Matteo Rezzonico

(Presidente FNA Federamministratori)

Il mattone è sempre un importante rifugio. Ed infatti in un contesto di mercato altamente incerto e volatile, per i risparmiatori non è facile gestire con “freddezza” le proprie finanze. E senza un processo strutturato di pianificazione finanziaria, al primo “scossone” delle Borse entra in gioco l’emotività e – in preda all’ansia – gli investitori rischiano di prendere decisioni incoerenti. E poi ci si mette anche l’inflazione a livelli record. In tale contesto l’investimento immobiliare, a dispetto di tutto, rappresenta sempre un rifugio.

• Più di 21 miliardi del valore complessivo della manovra per il 2023 sono dedicati alle misure contro il caro bollette. Confermati gli interventi in riduzione sui Bonus edilizi (per esempio: riduzione aliquota superbonus dal 110% al 90% per il 2023). Bonus barriere architettoniche fino al 31 dicembre 2025. Bonus mobili anche fino a Euro 8 mila per il 2023 e il 2024. Possibilità di negoziare con le Banche per passare dal tasso variabile al tasso fisso per i mutui ipotecari fino a E. 200 mila, per gli aventi ISEE sino a Euro 35mila. Inoltre un contributo affitti per gli aventi diritto al reddito di cittadinanza (fino ad Euro 3.360,00 annui), da erogare direttamente in favore del locatore. Poco altro di rilevante per l’immobiliare.

Efficienza energetica degli edifici: una spada di Damocle tutta da decifrare e da rimodulare sulla base di contributi e tempistiche da definire.

Dal primo gennaio 2023 tetto del contante ad Euro 5 mila (articolo 49 Decreto Legislativo 231/2007) e tasso di interesse al 5%.



PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,

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

OCCUPAZIONE SENZA TITOLO NOVITA' DALLA CASSAZIONE

È doppia la tutela per il proprietario dell'immobile in caso di occupazione illegittima dei locali da parte di un terzo, ad esempio il conduttore che non lascia l'immobile a contratto scaduto.

Da una parte c'è la tutela reale, con il cespite che torna al legittimo titolare con l'azione di rivendica; dall'altra quella risarcitoria. E se il danno da perdita subita chiesto dal proprietario non può essere provato nel suo preciso ammontare, il giudice deve liquidare il risarcimento in via equitativa, ricorrendo se necessario al canone di locazione "praticato sul mercato", dunque all'affitto che non è stato possibile incassare nel frattempo. Il fatto costitutivo del diritto del proprietario infatti è la concreta possibilità di esercitare il diritto al godimento del bene, che può essere diretto o indiretto, con la concessione ad altri in cambio di un corrispettivo; possibilità che è andata persa a causa dell'occupazione senza titolo del terzo. Ma sussiste anche un altro danno, quello da mancato guadagno: è lo specifico pregiudizio patito dal proprietario laddove, se non ci fosse stata l'occupazione dei locali, avrebbe dato in affitto o venduto l'immobile a un terzo, rispettivamente a un canone o a un corrispettivo più conveniente delle quotazioni di mercato. Lo hanno stabilito le Sezioni Unite della Cassazione con la sentenza 33645/22, pubblicata il 15 novembre.

*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.

LA FINANZIARIA 2023 PER L'IMMOBILIARE



- La soglia Isee per accedere al bonus energia da parte dei soggetti economicamente svantaggiati sale da 12.000 a 15.000 euro annui.
- Decresce al 5% l'Iva sulle forniture di gas anche relativamente all'energia termica prodotta con impianti a metano nell'ambito di un contratto servizio energia.
- Iva ridotta dal 22% al 5% anche per i consumi di teleriscaldamento nel primo trimestre 2023.
- Procedure di interruzione delle forniture di gas naturale ai clienti morosi sospese fino al 31 gennaio 2023.
- Imposta municipale non dovuta sugli immobili occupati.
- Superbonus, per fruire dell'agevolazione del 110% sulle ristrutturazioni per i condomini per presentare la comunicazione di inizio attività asseverata (Cilas) il termine viene esteso dal 25 novembre 2022 al 31 dicembre 2022. Le delibere condominiali devono comunque essere già state adottate entro il 24 novembre 2022 (con il Decreto Legge aiuti quater l'agevolazione è stata ridotta al 90% per il 2023).
- Possono essere rinegoziati i mutui da tasso variabile a tasso fisso se concessi per un importo originario fino a 200 mila euro da richiedenti in regola con i pagamenti delle rate e con Isee fino a 35mila euro.
- Introdotta una detrazione d'imposta del 50 per cento dell'Iva sull'acquisto di immobili ecologici, effettuato entro il 31 dicembre 2023, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B vendute dalle imprese costruttrici.
- Bonus mobili, si passa ad € 5.000 per l'anno 2024 (€8.000 per il 2023).
- Modificato il beneficio economico del Reddito di cittadinanza, su base annua, mediante l'erogazione di un contributo per le locazioni in favore del proprietario: in particolare il novellato articolo 3 del Decreto Legge 28 gennaio 2019 numero 4 prevede una componente, ad integrazione del reddito dei nuclei familiari residenti in abitazione in locazione, pari all'ammontare del canone annuo previsto nel contratto in locazione, come dichiarato a fini ISEE, fino ad un massimo di euro 3.360 annui. La componente di cui alla presente lettera è erogata direttamente al locatore dell'immobile risultante dal contratto di locazione. A tale fine il beneficiario comunica all'ente erogatore i dati del locatore. Il pagamento della componente di cui alla presente lettera è imputato dal locatore al pagamento parziale o totale del canone.

TABELLA DEI BONUS

Il nuovo calendario fino al 2025 – 110%

I principali bonus casa con scadenze e percentuali di agevolazione

	2022	2023	2024	2025
BONUS RISTRUTTURAZIONE ORDINARIO	50%			36%
ECOBONUS (INFISSI E CALDAIE)	50%/65%			
ECOBONUS LAVORI "PESANTI"	70%/75%			
SISMABONUS	50/70/75/80/85%			
SISMABONUS ACQUISTI	110%	75%/85%		
BONUS ENERGETICO + SISMICO	80%/85%			
BONUS MOBILI	50%			
BONUS FACCIATE	60%			
BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE	75%			
BONUS VERDE	36%			
SUPERBONUS CONDOMINI	110%	90%	70%	65%
SUPERBONUS VILLETTE	110%	90%		
	30 GIUGNO			
BONUS ACQUISTI CASE ECOLOGICHE		50%		

Il sismabonus spetta nella misura del 70% in caso di miglioramento di una classe di rischio sismico; con due classi si raggiunge l'80%. Per i lavori su parti comuni condominiali spetta il 5% in più.

Il sismabonus acquisti spetta ancora al 110% nel 2022 quando ricorrano alcune condizioni al 30 giugno 2023, come la sottoscrizione di un preliminare e il pagamento di acconti con sconto in fattura.

Il bonus mobili spetta solo se agganciato ad opere di ristrutturazione. Nel 2022 il limite di spesa era a 10 mila euro. Nel 2023 il limite di spesa è a 8 mila euro. Nel 2024 è a 5 mila euro.

Confermato il 110% per le spese effettuate in tutto il 2023 da soggetti che abbiano approvato una delibera condominiale per l'esecuzione dei lavori entro il 18 novembre 2022 e abbiano presentato una Cilas entro il 31 dicembre 2022, oppure che abbiano approvato una delibera condominiale tra il 19 e il 24 novembre 2022 e abbiano presentato una Cilas entro il 25 novembre 2022. Per gli edifici da 2 a 4 unità di un proprietario unico il termine per la Cilas è il 25 novembre 2022.

Superbonus villette, nel 2022 accedono al 110% dopo il 30 giugno solo per coloro che abbiano effettuato almeno il 30% dei lavori al 30 settembre 2022. Questi ultimi potranno effettuare le spese fino al 31 marzo 2023. Nel 2023 il bonus è subordinato ad alcune condizioni, come il reddito non superiore ai 15mila euro in base ai conteggi del quoziente familiare.

Case ecologiche, l'agevolazione consente di recuperare in dieci rate il 50% dell'Iva versata per l'acquisto da imprese di costruzioni di immobili in classe energetica A o B.

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

IMU, ESENZIONE BIS PER I CONIUGI



Dopo la sentenza della Corte Costituzionale 209/2022 hanno diritto a una doppia esenzione se risiedono e abbiano la dimora abituale in immobili diversi, a prescindere che siano ubicati nello stesso Comune o in Comuni diversi. La commissione fiscale FNA – CONFAPPI ha predisposto un modulo dell'istanza di rimborso che è disponibile presso le sedi.

*a cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI)*

IMMOBILI INAGIBILI: L'IMU E' DOVUTA AL 50%



Non basta l'istanza del contribuente e la presentazione di una perizia tecnica di un professionista per ottenere la riduzione dell'aliquota Imu, in misura ridotta del 50%, relativamente a un fabbricato dichiarato inagibile o inabitabile. L'amministrazione comunale può infatti verificare lo stato dell'immobile e negare, dopo un sopralluogo, il diritto al beneficio fiscale. L'inagibilità può essere riconosciuta solo in presenza di un degrado dell'immobile non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Lo ha stabilito la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia, quinta sezione, nella sentenza 4173 del 2 novembre 2022.

Il giudice di appello ha confermato la sentenza di primo grado, in quanto a seguito dell'istanza avanzata dal presidente di una Fondazione, corredata dalla relazione tecnica del professionista incaricato, l'ente pubblico ha verificato lo stato dell'immobile e ha negato la richiesta sulla base di un sopralluogo. Nel corso del sopralluogo il tecnico comunale ha rilevato l' "obsolescenza funzionale" dell'immobile superabile con un intervento di manutenzione.

a cura di R.Q.



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

SERVIZI PROPOSTI COMPREDONO:

- ✓ 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.

per la tutela della tua proprietà



**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

Confappi *consiglia*

DISPONIBILE IN LIBRERIA LA QUINTA EDIZIONE DEL

MANUALE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI E ABITATIVE

RIEDIZIONE A CURA DI MATTEO REZZONICO

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.

DEL DANNO PROVOCATO DALLA SOCIETA' AMMINISTRATRICE RISPONDE IL RAPPRESENTANTE

E' noto che dietro lo schermo societario possono nascondersi persone fisiche che utilizzano la società per sottrarsi ai rischi connessi all'attività professionale e/o per perpetrare vere e proprie truffe o indebite appropriazioni o altro. In questo contesto si inserisce la sentenza della Corte di Appello di Milano 25 ottobre 2022 numero 3342, secondo cui l'inadempimento contrattuale della società amministratrice di condominii non implica di per sé responsabilità dei soci e dei rappresentanti nei confronti dei condòmini. E tuttavia può configurarsi il concorso tra l'inadempimento contrattuale della società e l'illecito extracontrattuale dell'amministratore (o dei soci) tutte le volte in cui tra l'inadempienza della società ed il comportamento di chi abbia esercitato (anche solo in via di fatto) le funzioni di amministratore, esista un nesso di causalità necessaria nella provocazione del danno. Applicando questi principi la Corte di Appello di Milano ha condannato il presidente del consiglio di amministrazione di una società amministratrice di condominii, che aveva distratto somme da un condominio per oltre 23 mila Euro. La Corte milanese ha anche chiarito che sia la società, sia la persona fisica che la rappresenta sono obbligati in solido al risarcimento dell'unico danno (costituito dal pagamento delle somme sottratte alle casse condominiali, oltre rivalutazione monetaria e interessi compensativi) che non può essere duplicato. Conseguentemente il pagamento da parte di uno dei due coobbligati (la società e/o il presidente del Consiglio di amministrazione), libera l'altro (secondo lo schema dell'articolo 1292 del Codice civile in tema di obbligazioni solidali).

Il fatto. Un condominio ha citato in giudizio il presidente del consiglio di amministrazione di una società amministratrice di condominii chiedendone la condanna in via di risarcimento danni (articolo 2043 del Codice civile), adducendo che quest'ultimo aveva prelevato somme consistenti dalle casse condominiali ("Euro 23.631,50") che non trovavano giustificazione nei rendiconti. Il Tribunale di Milano - qualificata la domanda come azione di indebito arricchimento a norma dell'articolo 2041 del Codice civile - l'ha respinta ritenendo provato il depauperamento del condominio ma non l'arricchimento del presidente del consiglio di amministrazione. Tanto più che era intervenuto un altro giudizio in cui la società amministratrice del condominio - di cui il presidente persona fisica era rappresentante - aveva già subito condanna al risarcimento del danno per lo stesso fatto e per lo stesso importo. E tanto più che la società è successivamente fallita e la compagine condominiale si è insinuata nel passivo di cui alla procedura.

Il condominio ha quindi proposto appello ritenendo che il Tribunale avesse sbagliato nel qualificare la domanda come azione di indebito arricchimento, invece che come azione di risarcimento danni di natura extracontrattuale, pur a tutela di un credito.

La decisione della Corte di Appello di Milano. Per la Corte d'Appello la domanda del condominio non può essere ricondotta ad un'azione di indebito arricchimento, ma costituisce un'azione di responsabilità extracontrattuale (cioè di danni) come si evince dalle conclusioni della citazione, che fanno riferimento alla restituzione della somma di Euro 23.631,50 da parte di un soggetto, (il presidente del consiglio di amministrazione), non legato direttamente da un rapporto contrattuale al condominio.

Nella fattispecie - conferma la Corte - non vi è duplicazione delle poste risarcitorie, anche se il condominio per lo stesso danno abbia esercitato separatamente l'azione di risarcimento derivante da inadempimento contrattuale nei confronti della società (articolo 1218 del Codice civile) e di risarcimento derivante da illecito extracontrattuale nei confronti della persona fisica rappresentante l'ente (articolo 2043 del Codice civile). Ed infatti sussiste un concorso nella causazione dello stesso danno attribuibile sia alla persona fisica rappresentante la società, sia alla società, con conseguente responsabilità solidale di ambedue a norma dell'articolo 2055 del Codice civile.

Nonostante l'inadempimento contrattuale della società non implichi di per sé responsabilità degli amministratori nei confronti del contraente è configurabile il concorso tra inadempimento contrattuale della società e illecito extracontrattuale dell'amministratore della società. Ciò avviene quando tra l'inadempimento della società e il comportamento di chi abbia esercitato anche solo in via di fatto le funzioni di amministratore della società ed abbia con essa a qualsiasi titolo cooperato esista un nesso di causalità necessaria. Nella specie era stato accertato che la distrazione di somme era stata effettuata dal presidente della società con la collaborazione della moglie, con incidenza causale sull'inadempimento della società stessa.

In conclusione la società e la persona fisica sono obbligati in solido verso il condominio al risarcimento dell'unico danno, consistente nella restituzione al condominio della somma di Euro 23.631,50. Va da sé che il pagamento da parte di uno dei due coobbligati solidali libera l'altro.

a cura di Matteo Rezzonico

(Consulente CONFAPPI)

L'AMMINISTRATORE HA IL DOVERE DI COMPIERE ATTI CONSERVATIVI A SALVAGUARDIA DEI DIRITTI CONCERNENTI L'EDIFICIO CONDOMINIALE

Per il Tribunale di Ancona, sezione prima civile, sentenza 30/09/2022 n. 1090 l'articolo 1130 n. 4 del Codice Civile che attribuisce all'amministratore il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che - oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune - l'amministratore ha il potere/dovere di compiere atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato. Rientra negli atti conservativi di cui all'articolo 1130 n. 4 del Codice Civile l'azione per gravi vizi e difetti prevista dall'articolo 1669 Codice Civile nel caso i vizi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti. In tali casi si è in presenza di una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto. Nella fattispecie il Tribunale anconetano ha ritenuto infondata l'eccezione di parziale carenza di legittimazione attiva del Condominio attore sollevata dalla società costruttrice convenuta con riferimento alla domanda di risarcimento riguardante proprietà esclusive dei singoli condòmini, non presenti in giudizio. La domanda condominiale è stata infatti considerata diretta a tutelare l'edificio nella sua unitarietà. Tanto più che i pregiudizi lamentati erano riconducibili a vizi relativi all'intero immobile ancorché interessanti di riflesso le zone di proprietà esclusiva di condòmini.

a cura di Arianna Cornelli

(CONFAPPI Pavia)

DISTANZE IN EDILIZIA – Giuffrè editore

A CURA DI MATTEO REZZONICO E SILVIO REZZONICO

La materia delle distanze in edilizia non sembra essere stata oggetto di analisi organiche rispetto all'incidenza che, ormai, sulle distanze legali esercitano gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi. In questo senso, il volume si propone di contribuire all'approfondimento e alla rilettura delle norme del Codice Civile, alla stregua degli standard edilizi introdotti dalla legge n. 765/1967.

IL COMUNE RISPONDE PER IL QUARTIERE RUMOROSO

I rumori oltre la soglia di tollerabilità continuano a essere un tema di stretta attualità, coinvolgendo numerose città italiane e intrecciandosi inevitabilmente con la tutela del diritto al riposo in condominio. Argomenti che si ritrovano al centro di una recente pronuncia della Corte d'Appello di Torino che, nella sentenza 1198/2022 (depositata il 15 novembre), si è espressa in merito a una controversia che vedeva contrapposti i cittadini e l'amministrazione comunale del capoluogo di provincia piemontese. Nel caso esaminato in un'area della città un gruppo di residenti aveva citato in giudizio il Comune, accusandolo di aver omesso, in base alle competenze di legge, di inibire la rumorosità del quartiere. Non solo. Contestualmente i ricorrenti avevano richiesto anche un risarcimento dei danni sulla base degli accertamenti dei tecnici, che avevano attestato il superamento dei limiti di rumorosità consentiti per più anni. In primo grado, con la sentenza 1261/2021, il Tribunale di Torino ha accertato l'illegittimità delle immissioni rumorose oltre la normale tollerabilità in base all'articolo 844 del Codice Civile. Conseguentemente ha confermato la responsabilità del Comune, condannandolo a risarcire ogni residente con una somma giornaliera di 48 euro, sulla base delle indicazioni contenute nelle tabelle compilate dal Tribunale di Milano e relative al risarcimento dei danni.

Allineandosi alla sentenza di primo grado, la Corte di Appello ha respinto anche i motivi di carenza di legittimazione passiva del Comune e di carenza di giurisdizione del Tribunale ordinario. In particolare, i giudici di secondo grado hanno ribadito che il comportamento omissivo lamentato dai residenti fosse provato dal fatto che non erano stati messi in atto tutti gli strumenti finalizzati a riportare la rumorosità della zona entro i limiti consentiti. L'eccessivo affollamento, con tutte le ripercussioni negative che ne erano derivate, non era casuale ma dipendeva da una ragione ben precisa: la concentrazione di un numero eccessivo di esercizi commerciali.

In altri termini il rumore è indirettamente il risultato di inappropriate concessioni di permessi e licenze ad opera del Comune che, aveva evidenziato come ai gestori fosse stato chiesto di fare opera di dissuasione anche all'esterno del locale e nelle vicinanze ai sensi del Regolamento di polizia.

*a cura di Erio Iurdana
(Confappi Torino)*

NOTAI TENUTI A PRESTARE CONSULENZA

Sussiste la responsabilità del notaio che non dissuade il cliente dall'acquistare un immobile che presenta anomalie. Ciò risulta dall'ordinanza della Cassazione 33439/2022 che è intervenuta sul ricorso del venditore di un sottotetto avverso la sentenza della Corte di merito.

Circa i fatti, con atto di citazione il ricorrente ha convenuto in giudizio avanti il Tribunale sia il notaio che aveva redatto l'atto sia la parte acquirente, lamentando che l'immobile, oggetto di compravendita era risultato difforme dall'autorizzazione amministrativa e non era «*qualificato abitabile per altezza inferiore a quella minima*».

L'attore ha contestato la tesi della Corte territoriale secondo cui nel mandato conferito al notaio rogante non dovevano considerarsi comprese «*tutte quelle attività di indagine e di accertamento propedeutico all'esatto adempimento "nell'interesse delle parti e soprattutto del mandante"*». Per il giudice di appello in altre parole il notaio non era tenuto a svolgere tutti gli accertamenti e le attività propedeutiche all'esatta esecuzione del mandato e degli obblighi inerenti alla sua professione, essendone «*esonero*». La tesi della Corte di Appello è stata però riformata dalla Corte di Cassazione.

*a cura di Severino Rigotti
(Confappi Trento)*

POLIZZA DECENNALE POSTUMA: I DOVERI DEL NOTAIO

Il 5 novembre 2022 è entrato in vigore il Decreto Ministeriale 154/2022, contenente il Regolamento che disciplina il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione decennale postuma e il relativo modello standard.

Il decreto è composto di tre articoli e di tre allegati (il modello standard ALLEGATO A – SCHEMA TIPO, la scheda tecnica ALLEGATO B e l'attestazione di conformità della polizza ALLEGATO C). Il Decreto completa il nuovo sistema di tutela per l'acquisto di immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (DLgs 20 giugno 2005 n. 122 e articolo 389 comma 3 D.Lgs, 12 gennaio 2019 n. 14).

Dalla richiamata normativa si ricava che il Notaio non è tenuto a svolgere un controllo di tipo sostanziale sulla assicurazione decennale postuma. Al notaio è precluso entrare nel merito dell'estensione delle coperture assicurative, esprimere un giudizio sulle fattispecie rientranti nella garanzia, sulla congruità di somme assicurate, massimali, scoperti e franchigie. L'unica verifica possibile è relativa al limite minimo di 500.000,00 euro previsto dallo Schema tipo per la responsabilità civile contro terzi. Ogni altra verifica coinvolge valutazioni di carattere strettamente tecnico e di merito cui sono tenute le parti.

In sede di rogito - dopo aver appurato l'avvenuta consegna all'acquirente del modello con scheda tecnica, l'Attestato di conformità e la Nota informativa - il notaio dovrà svolgere sulla "postuma" un controllo documentale, verificando che l'emittente sia una impresa assicuratrice; l'immobile sia correttamente identificato; sia rispettato il limite minimo di 500.000,00 euro per la responsabilità della garanzia. Il notaio deve anche avere cura di acquisire l'Attestazione di conformità di cui all'allegato C del Decreto, da cui risulta anche l'avvenuto versamento del premio. Non è invece necessario verificare la conformità delle condizioni generali di polizza al modello di cui allo schema Tipo, né la conformità della polizza al modello medesimo, in quanto di tale conformità farà fede l'attestazione di cui all'allegato C.

*a cura di Raffaele Vosino
(Confappi Modena)*

SEQUESTO BONUS

Secondo la Cassazione penale sentenza 42012/22, pubblicata l'8 novembre 2022 è consentito il sequestro preventivo dei bonus edilizi ceduti. Costituiscono infatti operazioni inesistenti le fatture emesse in acconto rispetto alla materiale esecuzione delle opere che integrano quindi il reato tributario. Se si intenda monetizzare subito il credito d'imposta, senza attendere la fine del cantiere, occorre ottenere lo stato di avanzamento asseverato dal tecnico, che è stato esteso dal decreto antifrode a tutte le agevolazioni per l'efficientamento energetico accanto al Superbonus 110%. In definitiva devono restare fuori dal Sal le opere pagate ma non ancora eseguite. Altrimenti sul portale dell'Agenzia delle entrate si attiva la misura cautelare sui crediti d'imposta per gli interventi edilizi, sia nella disponibilità della società che dei terzi cessionari.

*a cura di Michele Contartese
(Confappi Roma)*

I CANONI DI LOCAZIONE PERCEPITI DAL COMODATARIO



I redditi di locazione percepiti dal comodatario vanno dichiarati al fisco dallo stesso comodatario e non dal proprietario dell'immobile. Lo ha stabilito la sezione sesta della Commissione Tributaria di secondo grado del Lazio nella sentenza n. 3994/2022 depositata il 20 settembre 2022.

La vertenza trae origine da un avviso di accertamento con cui le Entrate di Roma hanno contestato la sussistenza di maggiori redditi che - secondo l'Ufficio finanziario - scaturivano da una locazione in nero di un immobile di proprietà del contribuente che era stato concesso in comodato d'uso con facoltà di concederlo in locazione a terzi.

L'Agenzia erariale ha ritenuto che, a norma dell'articolo 26 del Tuir (DPR 917/86), l'obbligo di dichiarare i redditi fondiari, indipendentemente dalla loro effettiva percezione, fosse di pertinenza del proprietario dell'immobile. La Commissione Tributaria provinciale di Roma - a cui ricorrendo si era rivolto il contribuente, ritenendo che l'immobile fosse stato concesso in locazione dal comodatario e non dal proprietario dell'immobile - aveva accolto il ricorso annullando l'accertamento. Il collegio di secondo grado ha confermato la decisione e rigettato l'appello dell'ufficio. I Giudici di secondo grado hanno stabilito che il proprietario dell'immobile non ha percepito alcun reddito dalla locazione in nero effettuata dal comodatario. Tanto più che il comodatario - in base ad un patto contrattuale - era autorizzato alla locazione.

La commissione tributaria ha aggiunto che il richiamo dell'Ufficio all'articolo 26 del Tuir presuppone che il proprietario abbia partecipato al maggior reddito.

*A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)*

NORMATIVE...

...in pillole



IL PUNTO SUL SUPERBONUS

Bonus ridotto al 90%

Per i condomini che alla data del 25 novembre 2023 hanno comunicato la Cilas e, in data antecedente, hanno adottato la delibera sui lavori:

- Superbonus al 110% per le spese sostenute fino al 25 novembre 2023;
- Superbonus ridotto al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Per gli altri condomini:

- Superbonus al 110% per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022;
- Superbonus ridotto al 90% nel 2023, al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Villette e altro

Per l'unico proprietario o i comproprietari persone fisiche di un edificio da 2 a 4 unità che al 25 novembre 2023 hanno comunicato la Cilas:

- Superbonus al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023;
- Superbonus ridotto al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025

Per chi non rispetta il requisito di prenotazione:

- 110% entro il 31 dicembre 2022;
- 90% nel 2023; 70% nel 2024 e 65% nel 2025.

Due regimi per villette e unità indipendenti

Per chi entro il 30 settembre 2022 ha effettuato il 30% dell'intervento complessivo:

- Superbonus al 110% per le spese fino al 31 marzo 2023 (per chi non è arrivato al 30% scade il 30 giugno 2022)

Per chi avvia i lavori dal 1° gennaio 2023 su unità in cui sia proprietario o titolare di diritto reale:

- Superbonus al 90% fino al 31 dicembre 2023 a patto che la casa sia abitazione principale e il beneficiario abbia un reddito di riferimento non superiore a 15mila euro.

Aliquota al 110% fino al 31/12/2025

Interventi su tutti i tipi di immobili agevolati dal superbonus, effettuati nei Comuni colpiti da terremoti verificatisi dal 1° aprile 2009, in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza, su edifici danneggiati dal sisma.



NEWS...

PIANTE SUL CONFINE, AMMISSIBILE L'USUCAPIONE DEL DIRITTO A MANTENERLE AD UNA DISTANZA INFERIORE AL MINIMO LEGALE MA NON AMMISSIBILE L'USUCAPIONE DI ECCEDERE L'ALTEZZA DEL MURO DI CONFINE

Il divieto di tenere alberi di alto fusto a meno di tre metri dal confine, stabilito dall'art. 892 comma 1 n. 1 del Codice Civile mira ad impedire che la parte fuori terra degli alberi possa arrecare un danno ai vicini, per diminuzione di aria, luce, soleggiamento o panoramicità. Conseguentemente anche ove le distanze indicate dalla norma non debbano essere osservate per la presenza di un muro divisorio sul confine proprio o comune (art. 892 comma 4 C.C.), le piante devono comunque essere tenute ad altezza non eccedente la sommità del muro. Del resto, ai sensi dell'art. 892 C.C., in ogni caso le piante devono essere tenute ad un'altezza che non ecceda la sommità del muro di confine. In altri termini, si tratta di un diritto che può essere usucapito quanto alle distanze delle piante dal confine, ma non in relazione all'altezza delle stesse (Cassazione civile 1 dicembre 2022 n.35377).

* * *

IL DANNO DERIVANTE DA OCCUPAZIONE ILLEGITTIMA DI UN IMMOBILE PUO' ESSERE DIMOSTRATO CON PRESUNZIONI SEMPLICI

Il danno da occupazione "sine titulo", poiché particolarmente evidente, può essere facilmente provato sulla scorta di presunzioni *iuris tantum*. Tuttavia un alleggerimento dell'onere probatorio di siffatta natura non può includere la dispensa dell'allegazione dei fatti che devono essere accertati. Cioè se il danneggiato avesse recuperato subito la disponibilità dell'immobile, l'avrebbe immediatamente utilizzato per scopi produttivi, quali il suo godimento diretto, la sua vendita o la sua locazione (Corte di appello Venezia, 13 ottobre 2022 n. 2218).

* * *

L'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE PER RITARDATA RESTITUZIONE PUO' ESSERE RICHIESTA CON DECRETO INGIUNTIVO

Il locatore può ingiungere al conduttore in mora nel pagamento del corrispettivo convenuto fino alla riconsegna dell'immobile per la protratta occupazione (art. 1591 C.C.), tenuto conto che la speciale norma di cui all'art. 664 C.P.C. ammette l'emissione dell'ingiunzione al pagamento non solo dei canoni scaduti ma anche di quelli da scadere fino all'esecuzione dello sfratto (Corte di appello Bari sez. III, 10/10/2022 n. 1420).

PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DA RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE E IMPOSTA DI REGISTRO

La clausola eventualmente apposta al contratto di locazione in base alla quale devono ritenersi applicabili gli interessi moratori in caso di ritardato pagamento dei canoni di locazione, non è autonomamente assoggettabile a imposta di registro, ai sensi dell'art. 21 D.P.R. 131/86, atteso che tale clausola non può considerarsi come se fosse un atto distinto non potendosi qualificare "autonoma disposizione", come richiesto dalla citata norma (Corte Giustizia Trib. Il grado Milano, Lombardia sez. II, 25/10/2022, n.4087).

* * *

IMPUGNAZIONE DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE: IL VALORE DELLA CAUSA VA DETERMINATO SULLA BASE DELL'ATTO IMPUGNATO

Nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione (Cassazione 30/11/2022 n. 35265).

* * *

SE LA DEMOLIZIONE RIGUARDA UN IMMOBILE IN COMUNIONE TRA I CONIUGI ENTRAMBI VANNO CHIAMATI IN GIUDIZIO

Qualora oggetto della domanda di arretramento o demolizione sia un immobile in comunione tra i coniugi, entrambi gli stessi, in quanto partecipi di una comunione "senza quote" ed indipendentemente da chi sia stato autore della costruzione, devono prendere parte al giudizio, dovendosi evitare il rischio di pervenire ad una decisione che non sia opponibile ad entrambi i comproprietari e sia inutiliter data (fattispecie relativa alla rimozione di una veranda ed il secondo invece ad eliminare un muro realizzato sul ballatoio di un immobile). In questo senso Cassazione 2 dicembre 2022 n. 35457.

* * *

LOCALI STORICI, FISSATI I REQUISITI

Bar e ristoranti storici, pronta una definizione univoca. Da oggi una norma uguale per tutta Italia fissa i requisiti per definire storici i pubblici esercizi. Almeno 70 anni di attività e mantenimento degli arredi originali sono alcuni dei contenuti della norma Uni 11891-1. I parametri di storicità di un locale sono stati fissati in una norma prodotta dall'ente italiano di normazione (Uni), che si occupa di elaborare, pubblicare e diffondere standard autorevoli sullo stato dell'arte nei settori industriali e commerciali.

MILANO RIVEDE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

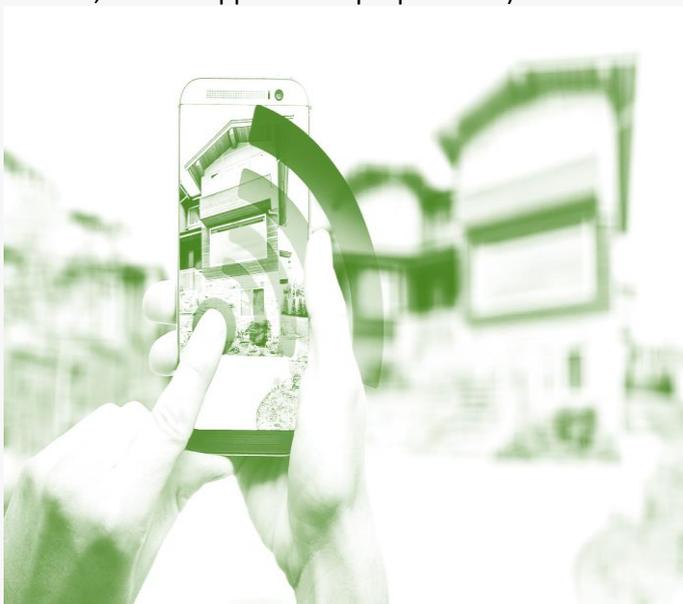
Nel nostro ordinamento vige il principio dell'onerosità del permesso di costruire, come previsto dagli articoli 11 (comma 2) e 16 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia). L'articolo 16 prevede che - salvi casi di esenzione - la realizzazione di determinati interventi urbanisticamente rilevanti comporti la corresponsione di un contributo di costruzione, tra una quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota commisurata al costo di costruzione.

Gli oneri sono calcolati in base a tabelle stabilite dalle Regioni e successivamente recepite dai Comuni, in base alla superficie interessata dalle opere della destinazione d'uso attribuita alla superficie stessa. Il Comune di Milano ha determinato le tariffe degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con la delibera di Consiglio Comunale 73/2007.

* * *

CASE CONNESSE PER RIDURRE I COSTI

L'utilizzo dei prodotti che rendono la casa più intelligente cresce. Il rincaro dei costi dell'energia e la situazione di incertezza economica spingono infatti l'acquisto di dispositivi per il controllo dei consumi e dell'efficientamento. La cosiddetta "smart home", ossia una casa connessa e intelligente, rappresenta l'evoluzione della domotica, resa possibile dallo sviluppo di internet e degli oggetti connessi. Tra le soluzioni per la casa intelligente ci sono gli smart speaker, ovvero dispositivi comandabili tramite la voce che consentono di ricevere informazioni e di impartire comandi (per esempio accendere le luci o regolare la temperatura dei caloriferi), diverse applicazioni per l'assistenza alla persona (come avvisi in caso di cadute di anziani in casa), per la climatizzazione (come condizionatori, termostati o caldaie regolabili a distanza o tramite app), elettrodomestici (con accensione e spegnimento da remoto, tramite app o con la propria voce).



I LABURISTI VOGLIONO ABOLIRE LA CAMERA DEI LORD

Se il partito laburista vicesse le prossime elezioni - come sembrano indicare i sondaggi (Fonte Italia Oggi)- il leader dell'opposizione laburista potrebbe proporre una riforma che prevede l'abolizione della Camera dei Lord e la devoluzione dei poteri dall'amministrazione centrale alle regioni e alle città. Il progetto per «una nuova Gran Bretagna» ridimensionerà inevitabilmente il ruolo della City (Londra). La Camera alta, secondo la proposta laburista, dovrebbe essere sostituita da un'assemblea democraticamente eletta che rappresenterebbe tutte le regioni.

* * *

I PALAZZI DELLE POSTE

Nel 1862, subito dopo l'Unità d'Italia, sono nate le Regie Poste con il compito di mettere in comunicazione l'intero Paese e pubblicizzare il nuovo Stato.

Con la sua rilevanza istituzionale, questo nuovo servizio doveva anche documentare l'ingresso dell'Italia nella modernità, lasciandosi alle spalle un passato di carrozze a cavalli, corrieri, strade in terra battuta e stazioni di posta: quella rete di contatti capillari che stava per essere sostituita dalla più "robusta ossatura" delle ferrovie.

Il servizio postale così come lo intendiamo oggi era nato infatti in Europa insieme alle ferrovie, espressione diretta della globalizzazione avviata dalla rivoluzione industriale che - cancellando i limiti dei confini nazionali e grazie agli spostamenti più veloci - faceva improvvisamente sembrare il mondo molto più piccolo già nell'800. Figuriamoci oggi!



* * *

INFLAZIONE

Gli interessi passivi pagati sul debito pubblico salgono dai circa 62 miliardi del 2021 ad oltre 77 miliardi per il 2022. La cifra era già enorme nel 2021 e nel 2022 ha registrato un incremento del 23%, con un maggior esborso di 15 miliardi (Fonte Il sole 24 ore). Somme sottratte a sussidi per le bollette; incentivi alle imprese e all'edilizia ed altro. D'altra parte la innaturale condizione di tassi zero o addirittura negativi non poteva proseguire senza limiti: debito crescente e spesa per interessi calante sono variabili opposte.



IL RUOLO DELLE ASSOCIAZIONI DEI PROPRIETARI

**PALAZZO DELLE STELLINE
SALA VERDI**

**24 MARZO 2023
ore 10.00 – 13.00**



CONDOMINIO CONSULTATORE

**PALAZZO DELLE STELLINE
SALA VERDI**

**24 MARZO 2023
ore 14.00 – 17.00**



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

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