

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

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

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Luglio | Agosto
2022

A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente
Federamministratori)

FNA

Finalmente sembra stabilizzata la questione della cessione dei crediti, che riguarda solo quanto agli effetti i proprietari immobiliari (fruitori principali dei bonus edilizi). In realtà i protagonisti della scena sono stati le Imprese, che eseguono i lavori; le Banche (o assicurazioni), soggetti che finanziano gli interventi e l'Agenzia delle Entrate che deve controllare. Si segnala anche una opportuna Circolare delle Entrate, la numero 19/E del 27 maggio 2022, sulle recenti novità normative in punto di Superbonus e altri bonus, antifrode e cessioni del credito.

Il nuovo testo della legge delega sulla riforma fiscale secondo l'accordo di maggioranza prevede: per ogni unità immobiliare - in aggiunta alla rendita catastale - che sia indicata una ulteriore rendita aggiornabile ai valori immobiliari correnti che tenga conto della omogenea collocazione territoriale, delle destinazioni d'uso e della consistenza dell'immobile. Confermata anche la trasparenza in tema di consultazione di banche dati immobiliari disponibili (OMI prima fra tutte).

Secondo gli esperti i riflettori del mercato immobiliare (per la middle class) potrebbero rivolgersi anche alle case al mare e non sempre solo per trascorrervi le vacanze.



La Spezia

La media degli italiani guarda infatti ad un "living" diverso, tenendo in mente la possibilità di usufruirne per lo *smart working*. Cosa cercano dunque i compratori e gli affittuari di case al mare in questa fase di delicata ripresa post pandemia? Emerge una gran voglia di casa familiare, in località facilmente accessibili e non troppo lontane dalle città.

La conversione del DL Energia (17/2022) reca delle novità anche nell'ambito degli impianti termici. Per quanto riguarda gli impianti termici, l'articolo 9-bis del DL 17/2022 modifica l'articolo 5 del Dpr 412/93, andando a estendere le deroghe all'obbligo di scarico a tetto dei prodotti della combustione per le caldaie autonome installate dopo il 31 agosto 2013, comprendendo anche le pompe di calore a gas.

La Legge 90/2013 aveva infatti introdotto l'obbligo per gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 di essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio a quota definita a livello legislativo (nazionale o regionale). Vi erano alcune deroghe.

La novità introdotta è sicuramente utile ai fini dell'applicazione del superbonus nella sostituzione degli impianti autonomi inseriti in fabbricati con più unità immobiliari (condominii o edifici sino a quattro unità di proprietà della stessa persona fisica). Nella sostituzione delle caldaie autonome esistenti, le deroghe sono effettivamente spendibili per l'installazione di caldaie a condensazione o di sistemi ibridi con caldaia a condensazione, ma lasciano escluse le altre possibili tecnologie incentivate.



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

SANZIONI DA SENTENZA PRESCRITTE IN DIECI ANNI

Qualora la sanzione tributaria sia irrogata con sentenza passata in giudicato, il termine di riscossione si prescrive in dieci anni. Il principio proviene dalla sesta Sezione della Cassazione, ordinanza n.1978/2022 del 24 gennaio scorso. Nel caso all'attenzione della Corte, si tratta della prescrizione della riscossione dei tributi e delle relative sanzioni. La Cassazione ha fatto espresso riferimento alla giurisprudenza che stabilisce che in tema di tributi Irpef Iva, Irap e imposta di registro il credito erariale si prescrive nel termine ordinario di 10 anni. I Tributi infatti - pur consistendo in una prestazione a cadenza annuale - hanno carattere autonomo che risente di varie e autonome valutazioni. Anche le sanzioni si prescrivono in dieci anni. Sul punto la Cassazione ha rinviato al principio di diritto di cui alla pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite 25790/2009, secondo cui il diritto alla riscossione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste per le violazioni tributarie, irrogate con sentenza passata in giudicato, si prescrive entro il termine di dieci anni, per diretta applicazione dell'art. 2953 del Codice Civile, che disciplina specificamente e in via generale la cosiddetta "actio iudicati". Pertanto, il collegio dice che il giudicato di cui all'art. 2953 del Codice Civile converte nella prescrizione ordinaria anche la prescrizione quinquennale sostanziale delle sanzioni. La Corte ha infine chiarito che questa conclusione è diversa dall'affermazione secondo cui la prescrizione sostanziale quinquennale delle sanzioni amministrative tributarie comporterebbe anche la prescrizione sostanziale quinquennale di tutti i tributi, finanche a prescindere dalla regola generale di cui all'articolo 2946 del Codice Civile e della sussistenza o meno di una diversa disposizione legislativa in materia.

*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 CONTRATTO DI LOCAZIONE TEMPORANEO



Il contratto di locazione transitorio costituisce una particolare tipologia di contratto “*commerciale*” che trova disciplina nell’articolo 27 comma 5 della Legge 392/78, in materia di locazioni ad uso diverso dall’abitativo. Recita l’articolo 27 comma 5 della Legge 392/78: «*Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l’attività esercitata o da esercitare nell’immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio*». Si pensi esemplificativamente all’affitto di una villa per girare la scena di un film: per tale incumbente una locazione di 6 anni + 6 sarebbe sicuramente eccessiva (anche nell’interesse dell’inquilino). O si pensi al cosiddetto “*temporary store*”, cioè all’affitto di un locale per promuovere un particolare prodotto o un particolare *brand*, per un periodo di tempo limitato. In tale contesto si colloca la pronuncia del Tribunale di Milano 208/2022, pubblicata il 12 gennaio 2022, che si riferisce all’ipotesi di una locazione temporanea stipulata per un evento di un noto marchio internazionale dell’arredamento, programmato prima della pandemia ma ricaduto inesorabilmente nel periodo di *lockdown* del marzo 2020. In un caso del genere - spiega il Tribunale di Milano - l’inquilino può giustificare il proprio inadempimento all’obbligo di pagamento in base ai principi di cui agli articoli 1463 e seguenti del Codice Civile, per i divieti di circolazione imposti dalla normativa Covid 19. Conseguentemente il locatore non può pretendere alcun pagamento e deve restituire gli acconti eventualmente ricevuti, posto che il contratto di locazione deve ritenersi risolto per impossibilità della prestazione.

Il caso. La sentenza 208/2022 del Tribunale di Milano trae origine dal ricorso di una società inquilina contro la società proprietaria per chiedere la restituzione della somma di Euro 101.016,00, versata a titolo di acconto sul canone di locazione di un contratto “*commerciale transitorio*”. In via subordinata la società conduttrice ha invocato l’articolo 2041 del Codice Civile, in materia di arricchimento senza causa, chiedendo la condanna alla restituzione dell’indennizzo pari ad Euro 101.016,00.

Il contratto di locazione tra le parti è costituito da un contratto di locazione temporanea avente ad oggetto locali al piano terreno di uno stabile milanese: la locazione temporanea doveva avere luogo dal 6 aprile 2020 al 29 aprile 2020 per l’organizzazione dal vivo di un evento “*fuori salone 2020*” da parte della società conduttrice. Il contratto di locazione prevedeva un canone di locazione pari ad Euro 138.000,00 oltre iva, da versare per il 60% a titolo di acconto alla stipula del contratto, per un importo corrispondente ad Euro 101.016,00.

La società conduttrice ha provveduto ad ottemperare alla propria obbligazione di versamento dell’acconto.



Senonchè a causa dell'emergenza sanitaria da Covid 19, in ottemperanza al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 marzo 2020, l'evento "fuori salone" è stato annullato.

In tale contesto la società conduttrice - ritenendo che la prestazione fosse divenuta totalmente impossibile per causa non imputabile né alla società inquilina né alla società proprietaria e che la relativa obbligazione si fosse estinta – ha chiesto la risoluzione del contratto di locazione e la restituzione dell'importo versato come acconto a norma degli artt. 1256 e 1463 del Codice Civile.

La decisione. L'articolo 1463 del Codice Civile prevede che nei contratti con prestazioni corrispettive, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta non può chiedere la controprestazione, e deve restituire quella che abbia già ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebitato. L'articolo 1256 del Codice Civile stabilisce a sua volta che l'obbligazione si estingue quando per una causa non imputabile al debitore la prestazione diventa impossibile per motivi assoluti ed oggettivi, non ricollegabili al debitore. La giurisprudenza ricomprende tra le cause di impossibilità di una obbligazione il cosiddetto *factum principis*, ossia i provvedimenti legislativi o amministrativi dettati da interessi generali che rendano impossibile l'adempimento. Questa regola è bilanciata dalla non ragionevole prevedibilità, secondo la comune diligenza, dell'emanazione dei suddetti provvedimenti. In caso contrario l'impossibilità sopravvenuta, come fonte di estinzione dell'obbligazione, non sarebbe mai invocabile.

Come anticipato il DCPM 8 marzo 2020 ha sospeso «... tutte le manifestazioni organizzate, nonché gli eventi in luogo pubblico o privato, ivi compresi quelli di carattere culturale, ludico, sportivo, religioso e fieristico, anche se svolti in luoghi chiusi ma aperti al pubblico...». Ne consegue che il provvedimento "legislativo" ha determinato l'impossibilità sopravvenuta dell'obbligazione del locatore di mettere a disposizione l'immobile e del conduttore di pagare il corrispettivo.

Resta da stabilire cosa fare della cauzione già versata. Sul punto il Tribunale chiarisce che la società locatrice è tenuta a restituire l'importo versato in acconto, così come la società locatrice è dispensata dal mettere a disposizione i locali oggetto del contratto.

Costituisce infatti ipotesi di forza maggiore un evento estraneo alla sfera di controllo del soggetto agente nonché del tutto imprevedibile ed insuperabile come può essere stato, nel marzo 2020, l'epidemia da covid.

L'insuperabilità cui si riferiscono gli artt. 1256 e 1463 del Codice Civile, discende dal provvedimento amministrativo (cioè dal DPCM), che ha vietato di organizzare e tenere eventi e manifestazioni in seguito all'aggravarsi della situazione sanitaria, così da incidere sull'equilibrio del contratto.

A cura di Matteo Rezzonico
(Consulente FNA-Confappi)



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

SE MANCA IL DURC L'IMPRESA NON VA PAGATA

L'articolo 90 del DLGS 81/2008 prevede una particolare diligenza da parte del committente del contratto di appalto che, prima dell'esecuzione dei lavori, deve verificare l'idoneità tecnica e professionale dell'impresa appaltatrice, acquisendo il documento (Durc). In mancanza di tale documento perciò la Cassazione nell'ordinanza 4079/2022 ha escluso che il condominio committente di un contratto di appalto di pulizie fosse obbligato a corrispondere il compenso richiesto dall'impresa priva del Durc.

Il Tribunale prima e la Corte d'Appello poi hanno accolto le ragioni del condominio - tra l'altro multato in qualità di committente - per irregolarità contributive a sèguito del verbale di accertamento elevato dall'Inps.

*a cura di Nicola Crispino
(CONFAPPI Monza)*

PRIMA CASA: BENEFICI SUL SECONDO IMMOBILE SE IL PRECEDENTE E' INAGIBILE



Non si perde il bonus prima casa se si è già proprietari di un immobile per il quale si è usufruito dell'agevolazione ma che non è più adatto a essere abitato.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta a interpello n. 956-2920/2021, secondo cui l'acquisto di un immobile abitativo fruendo dell'agevolazione prima casa (registro al 2% o iva al 4%) spetta anche a colui che nello stesso comune possiede già un altro immobile qualora tale immobile non sia idoneo all'utilizzo abitativo.

Il caso è relativo al proprietario di un appartamento nell'edificio incendiatosi a Milano ad agosto 2021. Il contribuente a causa dell'incendio ha inteso acquistare un altro immobile abitativo sempre a Milano, fruendo dei benefici prima casa.

*a cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

PERIZIE IMMOBILIARI LE LINEE GUIDA

Definire un metodo di valutazione degli immobili più oggettivo, oltre a garantire trasparenza e professionalità, significa anche rendere il mercato più efficiente. Sono state aggiornate le linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Le nuove linee guida, adottate da più di 180 banche, rappresentative di oltre l'80% del settore bancario, sono state presentate in occasione del convegno «Credito al Credito 2022», organizzato dall'Abi a Roma lo scorso 5 aprile. Il documento è stato elaborato con la collaborazione delle principali associazioni professionali del settore immobiliare e risulta aggiornato agli orientamenti dell'Eba, l'Autorità bancaria europea, in materia di concessione e monitoraggio dei prestiti; al 36° aggiornamento delle disposizioni di vigilanza per le banche della Banca d'Italia e alle versioni più recenti degli standard internazionali, europei e globali di valutazione.

Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del suo obiettivo, che consiste nella determinazione - attraverso processi e metodi definiti - del valore di mercato. Le linee guida si rivolgono al perito che redige il rapporto di valutazione. I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono indicati con riferimento agli standard internazionali. Particolare attenzione è dedicata alle modalità di valutazione degli immobili in fase di sviluppo, compreso il calcolo dello stato di avanzamento lavori. Le linee guida contengono inoltre indicazioni per il monitoraggio e il riesame della valutazione svolta dal perito a opera di un altro valutatore, che esercita un giudizio imparziale.

Il valore di mercato costituisce una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a criteri di mercato. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui il medesimo sarebbe venduto. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario o reddituale e il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle dinamiche del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare. Nel valore di mercato non devono essere considerate le spese di transazione (intermediazione, notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

*a cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

SPESE CONDOMINIALI, OPPOSIZIONE RAFFORZATA

Il condòmino colpito da decreto ingiuntivo può contestare già nel giudizio di opposizione la legittimità della deliberazione assembleare sulla quale lo stesso si fonda, anche se non ha precedentemente provveduto a impugnarla. Quanto sopra a condizione che nel giudizio di opposizione sia formulata, nel termine di cui all'art. 1137 CC, la domanda volta all'annullamento della delibera. Cosa che non è necessaria ove si tratti di un vizio di nullità, poiché esso può anche essere contestato tra i motivi di opposizione o essere rilevato incidentalmente d'ufficio dal giudice al solo fine di paralizzare la pretesa creditoria infondata. In questo senso la sentenza numero 198 del Tribunale di Torino del 19 gennaio 2022. Si tratta del nuovo principio di diritto espresso in materia condominiale dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella recente sentenza n. 9839/2021.

*a cura di Michele Contartese
(CONFAPPI Roma e Lazio)*



durante l'anno promuove corsi e formazione continua on-line 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€

Per informazioni: info@fna.it

tel.3318965662

www.fna.it

SI AL RIMBORSO IMU E TARI PER CENTRALI TELEFONICHE



Si al rimborso Imu e Tari per le centrali telefoniche. Gli immobili adibiti esclusivamente a locali che ospitano reti di comunicazione elettronica non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale. È quanto risulta dalla sentenza della Commissione Tributaria provinciale di Milano 6/4/2022 numero 1003, relativa all'impugnazione del provvedimento emesso dal Comune con cui è stata respinta l'istanza di rimborso Imu e Tari presentata da un contribuente.

A fondamento dell'istanza di rimborso il rincarante ha invocato gli artt. 12, c. 2, e 15, c. 1, del dlgs. 33/2016, in base ai quali, a decorrere

dall'1 luglio 2016, reti di comunicazione elettronica

dall'1 luglio 2016, gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'art. 2 del DM 2/1/1998 n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale. Per la Ctp Milano – che ha accolto il ricorso del contribuente - contrariamente alla tesi del Comune, le disposizioni avrebbero applicazione automatica (senza necessità di istanze). In conclusione - gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, nonché le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti - non costituiscono unità immobiliari e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale.

Pertanto il regime di favore introdotto non è subordinato alla presentazione di alcuna dichiarazione da parte del contribuente, ma opera automaticamente dal secondo semestre dell'anno 2016.

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

I PREZZARI

Emanato il decreto prezzi del Ministero della Transizione Ecologica (Mite) 14 febbraio 2022. L'aggiornamento è annuale. Le nuove regole e soprattutto le tariffe si applicheranno dopo 30 giorni dalla pubblicazione del provvedimento in Gazzetta Ufficiale e sarà la bussola cui rifarsi per avere le tariffe degli interventi agevolati.

Il superamento dei costi dei lavori edilizi rispetto alle cifre massime determinate nel decreto comporterà l'applicazione delle agevolazioni fiscali solo entro quei limiti, per la parte eccedente quelle somme non si applicherà il bonus fiscale.

Il Decreto si compone di cinque articoli più l'allegato A con le voci dei costi massimi.

*a cura di Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*

EDILIZIA, COSTI ONNICOMPRESIVI

IL DECRETO PER GLI INTERVENTI EDILIZI IN SINTESI

FUNZIONE	Il Decreto definisce i costi massimi specifici onnicomprensivi agevolabili, per alcune tipologie di beni, per l'asseverazione della congruità delle spese per l'accesso ai benefici fiscali con particolare riferimento alla cessione e sconto in fattura, limitatamente ai casi in cui il titolo edilizio sia presentato successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.
ATTESTAZIONE	Il tecnico abilitato assevera la congruità delle spese per gli interventi nel rispetto dei costi massimi specifici onnicomprensivi per tipologia di intervento considerate, tenendo conto dei valori indicati nell'allegato "A".
TIPOLOGIE NON CONSIDERATE	Per le tipologie di intervento non contemplate dall'allegato "A", l'asseverazione certifica il rispetto dei costi massimi specifici calcolati utilizzando i prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Province autonome o i listini delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura competenti sul territorio ove è localizzato l'edificio o i prezzari pubblicati dalla casa editrice DEI.
AGGIORNAMENTO	Il primo aggiornamento dei costi massimi indicati entro il 1° FEBBRAIO 2023.
ENTRATA IN VIGORE	Il Decreto, di cui l'allegato "A" forma parte integrante, entra in vigore il trentesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

a cura di Ines Durante
(CONFAPPI Oderzo - Treviso)

BILANCI 2019/2020, L'AMMINISTRAZIONE RESTA ANCHE SENZA RATIFICA



L'applicazione della normativa emergenziale rende perdonabile l'omessa redazione del rendiconto di gestione degli anni 2019 e 2020. Non è revocabile quindi l'amministratore che non ha presentato i rendiconti per gli esercizi appena trascorsi entro i 180 giorni previsti dall'articolo 1130 numero 10 del Codice civile. Lo ha chiarito il Tribunale di Palermo, sezione seconda civile, con provvedimento del 14 gennaio 2022.

Il caso attiene ad un procedimento di revoca in sede di volontaria giurisdizione che riguarda un amministratore siciliano a causa della omessa presentazione dei rendiconti relativi agli esercizi 2018, 2019 e 2020. Il Tribunale ha respinto la richiesta di revoca con riferimento agli ultimi due esercizi, siccome coperti dalla normativa emergenziale.

Nell'argomentare la decisione, il Collegio ha ricordato che: la normativa da un lato ha modificato il testo degli articoli 1129 e 1130 del Codice civile, nel senso di prevedere espressamente, all'articolo 1130 comma 1 numero 10, l'obbligo dell'amministratore di: «*redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni*»; ma dall'altra parte, ha inserito espressamente all'articolo 1129 comma 11 numero 1, quale motivo tipizzato di revoca dell'amministratore di condominio, la mancata relativa sottoposizione all'assemblea per l'approvazione, nel termine prescritto dal primo articolo.

NORMATIVE...

...in pillole



L'ATTESTAZIONE IN FORMA LIBERA

Bonus edilizi "ordinari": ecco le tre check list a supporto del rilascio del visto di conformità. La legge di bilancio 2022 ha prorogato la possibilità di ottenere la cessione e lo sconto in fattura anche di questi bonus ma con l'aggravio di ottenere il visto di conformità e l'attestazione di congruità delle spese se fuori dell'ambito di edilizia libera o se, l'ammontare delle spese diverse da queste, **superino** i 10 mila euro.

Di seguito l'articolo 121 comma 2 del Decreto Legge 34/2020, con l'elenco degli interventi ammessi alla cessione del credito e allo sconto in fattura:

« In deroga all' articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all' articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

b) efficienza energetica di cui all' articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119;

c) adozione di misure antisismiche di cui all' articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119;

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all' articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all' articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto;

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all' articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119;

f-bis) superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'articolo 119-ter del presente decreto».

Giugno 2022

€ 9,90
+ il prezzo del quotidiano

Solo ed esclusivamente in abbinamento obbligatorio con Il Sole 24 ORE
I prezzi relativi ad altre combinazioni di vendita sono riportati su Il Sole 24 ORE

Il Sole

24 ORE

AMMINISTRATORI, IMPRESE E PROFESSIONISTI

BONUS CONDOMINIO

Guida alle agevolazioni fiscali per gli interventi edilizi

a cura di **Matteo Rezzonico**

di Spechi del Consorzio Immobiliare - Lo Guida del Consulente Edilizia - Bilustrale - Anno XIII - n. 2 - Giugno 2022

- ▶ **LE NOVITÀ PER TUTTI I BONUS**
 Superbonus Recupero edilizio **Facciate**
 Risparmio energetico **Sismabonus**
 Barriere architettoniche **Verde**
- ▶ **ASSEMBLEA E SPESE**
 Approvazione dei lavori Ripartizione delle spese
- ▶ **FINANZIAMENTO**
 Cessione del credito Sconto in fattura
- ▶ **PARTI E IMPIANTI COMUNI**
 I bonus per ogni intervento





P126002220002

IN EDICOLA DAL 1.06.2022

BONUS CONDOMINIO

a cura di Matteo Rezzonico

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

IL SOLE 24 ORE

NEWS...

IDONEITA' STATICA: NON NECESSARIA

L'ALLEGAZIONE AGLI ATTI DI ACQUISTO

Non è legittimo obbligare all'allegazione ai rogiti di compravendita del CIS (Certificato di idoneità statica). E' noto che i Comuni sono autorizzati a chiedere il Certificato di idoneità statica (CIS). In questo senso il Comune di Milano nel 2014 (articolo 11, comma 6 del Regolamento edilizio Comunale), ha stabilito che in tutti gli edifici di oltre 50 anni amministratori condominiali e proprietari sono tenuti ad acquisire il Cis e che il documento dovesse essere allegato ai rogiti. La scadenza era al 31 dicembre 2019 senonchè il termine è stato prorogato da ultimo al 29 giugno 2022, con la determinazione dirigenziale 67/2022.

In tale contesto la sentenza 852/2022 del Tar Lombardia (sezione Milano), depositata il 14 aprile 2022, ha dichiarato "parzialmente fondato" il ricorso, sancendo la non necessarietà dell'obbligo di allegazione ai rogiti. Per il Tar infatti - che richiama sul punto le sentenze della Corte Costituzionale 138/2021 e 113/2018 - il limite dell'ordinamento civile identifica un'area riservata alla competenza esclusiva della legislazione statale e comprende i rapporti tradizionalmente oggetto di codificazione.

SE L'ABUSO E' SANABILE IL CONDOMINO NON PUO' PRETENDERNE LA DEMOLIZIONE

L'abuso che l'amministrazione comunale ritiene sanabile non può essere oggetto di richiesta di demolizione da parte del condomino che si ritenga danneggiato. Il principio è stato affermato dalla sentenza 39/2022 del Tar Lombardia, sezione Brescia, a cui si era rivolto il proprietario di una unità abitativa sita all'ultimo piano di un residence (appartamento corredato di un terrazzo/lastrico solare di proprietà esclusiva). Su tale terrazzo era stata realizzata una canna fumaria di oltre un metro di altezza, che sporgeva dalla sagoma dell'edificio e che non risultava dai titoli di acquisto dell'unità immobiliare.

NON RALLENTA LA CEDOLARE SECCA

Non frena la crescita dell'utilizzo della cedolare secca. Il regime flat anche nel 2020 mantiene infatti il trend positivo con 2.8 milioni di soggetti utilizzatori per un ammontare imponibile di 17.3 miliardi di euro (+1.5% rispetto al 2019) ed una imposta dichiarata di oltre 3 miliardi di euro (di cui l'81% derivante da aliquota al 21%).

Questi sono i dati pubblicati dal Dipartimento delle Finanze del MEF (il Ministero dell'Economia e delle Finanze) nel report sulle "statistiche sulle dichiarazioni fiscali" per l'anno d'imposta 2020 che certificano la continua ascesa della tassa piatta sulle locazioni di immobili abitativi.

I numeri però dimostrano come il trend abbia fortemente risentito degli effetti economici indotti dalla pandemia da coronavirus.

L'annualità 2019 aveva infatti chiuso con 2.7 milioni di soggetti fruitori del regime segnando un +7,8% rispetto al 2018 ed un imponibile di 17 miliardi di euro, +8.6% rispetto l'annualità precedente.

LA SGR IMMOBILIARE PAGA L'IMU

La società di gestione di un fondo immobiliare è soggetto passivo Imu. In carenza di organi rappresentativi autonomi del fondo, le società di gestione sono titolate a rappresentarlo nei rapporti sostanziali e processuali, pur non avendo la proprietà dei beni del fondo stesso.

Nell'attività di amministrazione dei beni è sicuramente ricompresa anche la predisposizione degli adempimenti di natura tributaria concernente i beni del fondo (quali ad esempio la dichiarazione e la liquidazione del tributo); pertanto, le società di gestione sono da considerarsi l'unico soggetto giuridico a cui l'ordinamento ha voluto dare evidenza esterna e imputare l'onere tributario consequenziale alla gestione di immobili che risultano intestati ad essa sul piano catastale e, quindi, tributario. L'attribuzione della soggettività giuridica appare coerente con la struttura dell'Imu, laddove il legislatore ha specificatamente evidenziato una prevalenza al possesso del bene piuttosto che alla proprietà nella sua accezione civilistica. Così si è pronunciata la Commissione Tributaria regionale per la Lombardia con la sentenza 1148 del 24 marzo 2022.

PONTE IN LINO: FIBRE VEGETALI IN LUOGO DEL CEMENTO

In Olanda, ad Almere, vicino ad Amsterdam, è stato realizzato il primo ponte in lino al mondo, con una campata di 15 metri. In particolare, le fibre del lino e della canapa combinate con una speciale bioresina, ottenuta anche con scarti della produzione di biodiesel e bottiglie in Pet riciclate, hanno permesso di ottenere un innovativo materiale da costruzione biocomposito, leggero ma con caratteristiche di resistenza simili a quelle dell'alluminio e dell'acciaio.

Il ponte è anche «intelligente»: un centinaio di sensori installati nella struttura permetteranno di monitorare in tempo reale il comportamento strutturale (cioè, come si comporta quando viene attraversato a piedi o in bicicletta; la reazione agli eventi meteo e come resiste nel tempo).

IL CONDOMINIO NON PUO' USUCAPIRE BENI IMMOBILI

Per usucapire un immobile e farlo diventare bene comune il condominio in sé non può agire, devono farlo i condòmini singolarmente. Questo il caso affrontato dal Tribunale di Roma, con la sentenza 588/2022.

Un condominio ha agito in giudizio per sentir dichiarare l'avvenuto acquisto per usucapione di una cantina nello stabile. Va ricordato che chi acquista per usucapione lo fa a titolo originario e non derivativo. Recentemente il Tribunale di Torino ha affermato che "è richiesto un possesso continuo, pacifico, pubblico, non interrotto, non equivoco, accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, che si protragga per oltre venti anni, cui corrisponda per la stessa durata la completa inerzia del proprietario" (Tribunale di Torino, sentenza 56/2022).

LA SVIZZERA REGOLAMENTA IL TRUST

Con il nuovo progetto di legge regolatrice del trust, la Svizzera punta ad integrare un istituto di matrice anglosassone nel quadro giuridico esistente. La normativa proposta non presuppone quindi la trasposizione di concetti giuridici di common law quali il frazionamento della proprietà o la distinzione tra legal ownership e equitable interest, ma presenta piuttosto elementi analoghi a quelli della fiducia o della fondazione. Tra questi, per esempio, la distinzione tra proprietà legale e beneficio economico; il carattere obbligatorio del rapporto tra trustee e beneficiari; gli obblighi di diligenza del trustee; la costituzione di un patrimonio distinto e l'indipendenza del trust rispetto al disponente ed ai beneficiari.

* * *

EDIFICI DA COSTRUIRE:**IN CASO DI ASTA NON C'E' PRELAZIONE**

È incostituzionale la norma che, in tema di vendita di edifici da costruire, attribuisce la prelazione all'acquirente in caso di trasferimento dell'immobile in conseguenza di una procedura esecutiva instaurata contro l'impresa costruttrice (articolo 9, Legge 122/2005). Ed infatti si tratta di una tutela riservata solo a chi abbia comprato dall'impresa costruttrice dopo che essa abbia richiesto il permesso di costruire e non estesa anche a chi compra «sulla carta».

È questa la decisione della Corte Costituzionale sentenza 43 del 24 febbraio 2022, con la quale la Corte si è posta in contrapposizione con la precedente sentenza 32/2018, con cui si è affermata la legittimità costituzionale della norma di cui alla Legge 122, secondo la quale solo il costruttore che vende un immobile «in corso di costruzione», deve rilasciare all'acquirente, a pena di nullità del contratto, una fideiussione a garanzia dei pagamenti ricevuti prima del rogito (articolo 2, Digs 122/2005), mentre analoga garanzia non compete se il contratto ha per oggetto una vendita «sulla carta».

* * *

NELLE ZONE ATTIVE DELLE CITTA' VALE LA PENA DI INVESTIRE

Acquistare casa per la famiglia in un'ottica di rivalutazione, investire nel mattone per metterlo a reddito, comprare casa ai figli. Si tratta di strade da percorrere puntando non più solo genericamente ad una città, ma ai quartieri emergenti della città prescelta, dove sono stati avviati o stanno per partire sviluppi di riqualificazione urbana, dove arriveranno linee della metropolitana, aree limitrofe a infrastrutture e servizi.

* * *

REGOLAMENTI DEL COSTRUTTORE, TABELLE MODIFICABILI SOLO CON LA DELIBERA

Il mandato irrevocabile a modificare le tabelle millesimali originariamente predisposte, conferito da tutti i condòmini alla società costruttrice, anche se contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale, dev'essere inteso nel senso che la modifica per essere operativa deve comunque passare da una successiva approvazione dell'assemblea. Il principio è stato affermato dalla Cassazione con la sentenza 791 del 12 gennaio 2022 che ha definitivamente disatteso le richieste della società ricorrente che in base ad una clausola richiamata dal regolamento, aveva impugnato due delibere assembleari, invocando l'applicazione delle tabelle millesimali, così come modificate dal tecnico che essa stessa aveva incaricato.

IL CONSENSO DEI CONDOMINI E' NECESSARIO PER L'ASSEMBLEA DA REMOTO

Con due decisioni molto simili (la 548 e la 551 del 2022) il Tribunale di Padova ha affrontato il tema delle teleassemblee, che ha tenuto la scena nel periodo più duro della pandemia. Per il Tribunale veneto vanno annullate le delibere decise "a distanza" se manca il consenso preventivo. Ricordiamo che la Legge 159/2020, di conversione del DL 125/2020 ha da ultimo stabilito che "anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza".

Prima che tornasse possibile l'assemblea in presenza, parecchie teleassemblee si sono svolte in tutta Italia. Ma le opposizioni/eccezioni sono state molte e i precedenti giurisprudenziali non sono stati sempre positivi: il Tribunale di Bergamo (sentenza 38/2022) ha per esempio affermato che era annullabile la delibera assunta in videoconferenza tenutasi prima delle Leggi 126 e 159 del 2020.

* * *

ECOBONUS: DOPPIO CONTROLLO

Doppio controllo delle spese che fruiscono dell'ecobonus. L'asseverazione della spesa sostenuta deve prevedere una duplice verifica, sia rispetto ai valori massimi indicati nel recente decreto del 14/02/2022 del Ministero della Transizione Ecologica, applicabili alle spese sostenute per interventi i cui titoli abilitativi edilizi sono presentati dal 16/04/2022, sia ai valori indicati nei vari prezziari.

Così uno dei chiarimenti forniti nell'ambito di alcune risposte alle domande più frequenti (Faq) a cura del Ministero della Transizione Ecologica, scaricabili dal sito dell'Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA).

Con la prima risposta (Faq n. 1) è stato precisato che nell'ambito dell'ecobonus, in ossequio ai contenuti del noto allegato "A" (punti 13.1 e 13.2) al decreto requisiti del 6/08/2020, per gli interventi in edilizia libera o di importo non superiore a 10 mila euro, l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali o della spesa massima ammissibile deve essere determinato sulla base dei costi massimi specifici per tipologia di intervento, di cui al citato allegato.

Come indicato nell'art. 2 del Decreto sui costi massimi, nonché dall'art. 3 e dalla tabella dell'allegato "A", i costi esposti sono riferibili all'insieme dei beni che partecipano alla realizzazione delle tipologie di intervento indicati nella tabella (Faq n. 2) mentre, ai fini dell'ammontare massimo delle spese professionali, l'ENEA rinvia ai massimali indicati dal Ministero della Giustizia del 17/06/2016 (Faq n. 3).

Con una ulteriore risposta (Faq n. 4) è stato precisato che, in assenza di una voce di costo pertinente agli interventi effettuati nei vari prezziari utilizzabili, risulta possibile procedere con una determinazione analitica ("nuovo prezzo"), secondo un procedimento che tenga conto di tutte le variabili che intervengono nella definizione del prezzo stesso, fornendo "una relazione firmata da allegare all'asseverazione, che sarà pertanto oggetto di controllo ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 6/08/2020" (decreto "Asseverazioni").

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

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
CALTANISSETTA-S.CATALDO
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 S. Gaetano, 111
Via Ciro Scianna, 25

SARDEGNA

Via Dante, 119/A

FNA - Federamministratori

MILANO
MILANO - Centro studi
RHO
LEGNANO
VARESE
PAVIA
VOGHERA

TORINO

LA SPEZIA

TREVISO-Oderzo

PALMANOVA-Udine

MODENA-Castelvetro

MASSA CARRARA

ROMA

NAPOLI
CASERTA

LOMBARDIA

Via Ruggero di Lauria, 9
Via Rossetti, 17
Via Livello, 24
Via XXIX Maggio, 65
Via Valle Venosta, 4
Viale Sardegna, 98
Via Papa Giovanni XXIII, 25

PIEMONTE

Via Pianezza, 123

LIGURIA

Via Del Canaletto, 220

VENETO

Via G. Corazzin, 3

FRIULI VENEZIA GIULIA

Via Trieste, 7

EMILIA ROMAGNA

Via Montefiorino, 12

TOSCANA

Via XX Settembre, 130

LAZIO

Via Tirso, 90

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, 143

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO
LEGNANO
RHO
CORSICO
PAVIA
MONZA
CREMA
BRESCIA

Via R. Di Lauria, n° 9
Via XXIX Maggio, n° 65
Via Livello, n° 24
Via Garibaldi, n° 52/A
Viale Sardegna, n° 98
Via Ponchielli, n° 47
Via Santa Chiara, n° 9
Via Divisione Acqui, n° 23

Norme d'accesso alle sedi Confappi

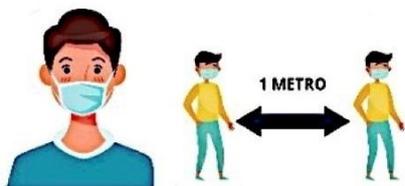
**SI RICEVE SOLO SU APPUNTAMENTO.
GLI OPERATORI LAVORANO IN SMART WORKING.**

È possibile fissare un appuntamento a:

info@confappi.it o telefonando allo 02 3310 5242.



37,5



**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**