

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

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

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Settembre | Ottobre
2022



A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

La spinta inflazionistica generata dall'aumento dei prezzi, legata a speculazioni e all'aumento delle materie prime rende cauti tutti i mercati (compreso il mercato immobiliare). Il Decreto aiuti bis ha riguardato tra l'altro il taglio delle accise di benzina, gasolio, gpl e metano senza interventi strutturali a vantaggio del mercato. Sicuramente positivo nell'ottica del settore immobiliare la sospensione per nove mesi (sino al 30 aprile 2023) della possibilità per le aziende che forniscono elettricità e gas di modificare unilateralmente il prezzo del bene con congelamento delle clausole

Jesi

contrattuali in questo senso.

Mentre il bonus sociale riguarda soltanto utenze domestiche per persone svantaggiate (Isee sino a 12 mila Euro) e in gravi condizioni di salute.

Anche nel settore immobiliare variabili esogene consigliano estrema cautela e riducono le transazioni nel residenziale, ancorché - secondo taluni interpreti - di qui a dicembre i prezzi degli immobili cresceranno di oltre il 5%.

Tra i punti critici - che rallentano il settore - sicuramente l'aumento del costo del denaro per accendere un mutuo, tenuto conto che in pochi mesi i tassi fissi sono raddoppiati e che la scelta di un mutuo a tasso variabile potrebbe non essere così favorevole in un momento in cui si potrebbero verificare ulteriori rialzi dei tassi da parte delle Banche centrali. Il costo delle materie prime pesa poi sui costi di ristrutturazione e sui valori delle case nuove.

Improvvisamente scomparso Silvio Rezzonico all'età di ottant'anni fondatore e presidente di Confappi e di FNA Federamministratori. Già da qualche anno - per motivi di salute - aveva abbandonato il timone delle associazioni. A pagina 3 il ricordo del figlio e del Consiglio direttivo.



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

LEGITTIMO COSTRUIRE UN BOX NEL SOTTOSUOLO DEL GIARDINO ESCLUSIVO

L'autorimessa interrata nel sottosuolo di un giardino di proprietà esclusiva costituisce - come pertinenza ad uso privato collegata all'unità abitativa - una alternativa alle tradizionali tipologie di garages e posti auto. In questo senso Tribunale di Cassino (sentenza 615/2022) secondo cui sussiste il diritto del condomino di realizzare una autorimessa nel sottosuolo del giardino di sua esclusiva proprietà. Nel caso affrontato dal Tribunale laziale, un condomino ha convenuto dinnanzi all'Autorità Giudiziaria il condominio per accertare il diritto alla realizzazione di una autorimessa interrata nel giardino di sua esclusiva proprietà, sostenendo che l'opera interessava il sottosuolo di un giardino esterno al complesso condominiale. Per l'attore nella specie non era tra l'altro ravvisabile alcuna interferenza con la statica dell'edificio. Aggiungeva inoltre l'attore che il diritto di realizzare l'autorimessa al disotto del giardino - sul cui soprassuolo e nel cui sottosuolo non insistevano porzioni dell'edificio condominiale - era previsto dall'articolo 840 del Codice Civile. Il diritto infine sussisteva anche se la natura del muro di recinzione del giardino fosse condominiale. Il condominio si è opposto alla realizzazione della autorimessa.

*a cura di Nicola Crispino
(CONFAPPI Monza)*



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 SCOMPARSA DI SILVIO REZZONICO



Quando nel 1998 mi sono laureato in legge ho conosciuto un mondo diverso da quello che mi sarei aspettato: mio padre non era il classico “*lawier*” avvocato che gestiva uno studio legale, ma qualcosa di più complesso. Si trattava sicuramente di un giurista - con notevoli capacità manageriali (ottime nella direzione di uno studio legale) - ma anche di una persona mossa da una forte spinta verso il sociale che gli derivava da interessanti esperienze di vita (fondatore del Lions club Lainate; consigliere comunale per il partito Repubblicano a Rho; fondatore di Confappi e di FNA Federamministratori; pubblicista per riviste specializzate nel settore immobiliare e autore di libri ed altro ancora).

Per quello che può interessare questa Rivista - nei pochi giorni che hanno separato il decesso dal funerale - ho potuto condividere con i colleghi/avvocati; con i vertici delle associazioni Confappi e FNA e con degli associati alcuni punti fermi.

Per tutti Silvio Rezzonico è stato sicuramente una persona dotata di un grande senso del dovere e rispetto per il lavoro, che gli è valsa la Medaglia d'oro dell'Ordine degli avvocati di Milano.

Quanto ai vertici dell'associazione (ma non solo), Silvio Rezzonico è stato una guida ed un esempio da seguire la cui impronta non ci abbandonerà.

Matteo Rezzonico

SCARICHI DEI FUMI A TETTO, DEROGHE ESTESE ALLE CANNE FUMARIE DI POMPE DI CALORE A GAS



La conversione del Decreto Legge Energia (17/2022) porta delle novità anche nell'ambito degli impianti termici. In particolare - per quanto riguarda gli impianti termici - l'articolo 9-bis del Decreto Legge 17/2022 ha modificato l'articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 412/93, estendendo le deroghe all'obbligo di scarico a tetto dei prodotti della combustione (per le caldaie autonome installate dopo il 31 agosto 2013), anche alle pompe di calore a gas.

Al riguardo ricordiamo che la Legge 90/2013 aveva 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), salvo 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 (condomìni 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 altre tecnologie incentivate.

*A cura di Erio Iurdana (CONFAPPI Torino) e
Lidia Castagneris (FNA Torino)*



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

per la tutela della tua proprietà



SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

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

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

Sedi di:

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

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

SERVE LA DELIBERA PER I TAVOLINI DEL BAR SUL MARCIAPIEDE COMUNE



Il locale pubblico che si trovi in un condominio per occupare l'area antistante l'esercizio deve ottenere il via libera dell'assemblea. L'assenso assembleare deve essere allegato alla documentazione da presentare in Comune per ottenere la Scia, segnalazione certificata di inizio attività (cfr. Tar Lazio 4393/2022). Ricordiamo che dal 1° aprile 2022 con la fine dello stato di emergenza Covid 19, le occupazioni di suolo pubblico gratuite, risalenti al maggio 2020 per venire incontro ai commercianti dopo il primo lockdown pandemico, sono cessate ed è venuta meno l'esenzione dal pagamento di Cosap e Tosap, ora accorpate nel Cup, (Canone Unico Patrimoniale).

Ciò a parte nel caso esaminato dal Tribunale Amministrativo il titolare dell'esercizio commerciale, nonché condomino dello stabile, ha contestato la legittimità di un provvedimento del 2017 con cui Roma Capitale aveva annullato, in via di autotutela, la comunicazione di ampliamento dell'area esterna per l'esercizio di attività di somministrazione di bevande. Il Tar ha rilevato che *«trattandosi di area privata condominiale, non assegnata in via esclusiva quale pertinenza, occorre supportare la segnalazione certificata di inizio attività con idoneo documento, da cui si evinca chiaramente il diritto/facoltà di utilizzo dell'area comune per finalità esclusiva di un condomino, ovvero per lo svolgimento dell'attività di somministrazione»*.

a cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)

SENZA ABITABILITA' L'IMU NON E' DOVUTA



Un piano mansardato di un fabbricato - se privo delle altezze di legge - non può essere considerato abitabile e quindi non è tenuto al pagamento dell'Imu nemmeno se dotato dei servizi igienici. E nemmeno se la richiesta di condono possa potenzialmente trasformare il piano mansarda in una unità immobiliare autonomamente utilizzabile e commerciabile.

Lo ha stabilito la sezione prima della Commissione Tributaria Provinciale di Nuoro nella sentenza n. 72/2022 depositata in segreteria il 30 marzo scorso.

La vertenza riguarda due avvisi di accertamento con cui il Comune di Macomer aveva inteso recuperare una maggiore imposta IMU relativa agli anni 2014 e 2015. Impugnando gli atti ricevuti (poi annullati dalla Commissione), il contribuente ha eccepito una carenza di motivazione della P.A. che non aveva consentito di verificare la legittimità della richiesta in considerazione che la rettifica si basava solo sui dati catastali dei tre immobili. Per il contribuente, il Comune aveva voluto tassare una pertinenza, in realtà non abitabile, perché priva dell'altezza utile, (come risultato tra l'altro dalla perizia di parte prodotta dal contribuente).

La Commissione osserva che nemmeno la presenza di un bagno realizzato nel piano mansarda è utile a conferire l'abitabilità all'immobile e aggiunge che il condono vale a estinguere l'illecito ma non rende commerciabile il bene.

a cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI-FNA)

SEPARAZIONE. MUTUO AGEVOLATO

Via libera alle agevolazioni fiscali anche sul mutuo contratto per dare esecuzione agli accordi di separazione. Questo in estrema sintesi il parere dell'Agenzia delle Entrate di cui alla Risposta a interpello n. 260 del maggio 2022, in cui l'amministrazione finanziaria ha fornito chiarimenti circa l'applicazione dell'esenzione per gli atti di separazione, prevista dall'art. 19 della Legge 74/1987. Il caso di specie è quello di due coniugi che hanno presentato domanda per l'omologazione della separazione consensuale. Negli accordi di separazione era stabilito che l'immobile (residenza familiare e acquistato a suo tempo dai coniugi in regime di comunione dei beni) venisse attribuito per intero al marito con l'obbligo dello stesso di corrispondere alla moglie, contestualmente all'atto di trasferimento, una somma destinata anche all'estinzione del finanziamento già contratto congiuntamente dai coniugi nel 2016, *conditio sine qua non*, per dare esecuzione alla soluzione della crisi coniugale. I dubbi prospettati all'Ade erano tuttavia relativi alla possibilità di inserire anche il mutuo contratto per l'esecuzione degli accordi di separazione nell'ambito di applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 19 della Legge n. 74 del 1987, rendendolo così esente da imposta di bollo e di registro e dalle altre imposte.

LA CASA PIGNORATA VA LIBERATA



La casa pignorata va liberata immediatamente dal vincolo, altrimenti il creditore deve risarcire i danni, per il ritardo ingiustificato. Bisogna rinunciare infatti agli atti esecutivi sul cespite in tempi brevi rispetto allo stato della procedura pendente e ad eventuali motivi d'urgenza resi noti dal debitore: sono i principi di buona fede e correttezza che impongono di salvaguardare il bene dagli effetti dannosi del

pignoramento. È quanto emerge dall'ordinanza 13342/22, pubblicata il 28 aprile dalla terza sezione civile della Cassazione. Quest'ultima ha accolto il ricorso di legittimità dei promissari acquirenti dell'immobile censurando sul punto la sentenza della Corte d'appello di segno contrario. Nel caso al vaglio della Cassazione - nella procedura esecutiva attivata da una delle Banche - sono intervenuti gli altri creditori ipotecari: i promissari acquirenti si sono quindi accordati con il promittente venditore per saldare di tasca loro i debiti di quest'ultimo con gli istituti di credito e le società; il tutto con assegni circolari da consegnare in sede di rogito per il trasferimento del cespite che tuttavia è stato stipulato quando la vendita forzata dell'immobile risultava già fissata. Gli aspiranti acquirenti hanno mantenuto la promessa, versando al venditore il saldo del prezzo per l'acquisto del bene. Sennonchè i creditori precedenti hanno presentato atti di rinuncia agli atti privi dei requisiti di legge (ex articolo 306 CPC), sicchè il cespite è stato "aggiudicato" a terzi, mediante vendita forzata.

*a cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

LE NUOVE REGOLE ANTICENDIO IMPATTANO SUI PROGETTI DI SUPERBONUS

Il 30 maggio 2022 è stata pubblicata in "Gazzetta Ufficiale" la nuova norma tecnica di prevenzione incendi per gli edifici di civile abitazione, in esecuzione dell'articolo 15 del Dlgs 8 marzo 2006 n. 139. Si tratta del Decreto del Ministero dell'Interno del 19 maggio 2022.

La regola tecnica verticale (Rtv) contenuta nel Dm va ad integrare il Codice di prevenzione incendi (Dm 3 agosto 2015) e nasce con uno scopo ben preciso: evitare che si possa presentare nuovamente una situazione come quella capitata nel caso dell'incendio della Torre dei Moro di Milano, che ha messo in evidenza come alcuni aspetti dei regolamenti non siano stati rispettati e abbiano causato problemi di sicurezza antincendi.

Si tratta della seconda regola tecnica di recente pubblicazione destinata agli edifici civili, dopo quella relativa alle chiusure d'ambito. Il Dm 30 marzo 2022 disciplina in modo cogente e per la prima volta in Italia il comportamento al fuoco delle facciate e delle coperture degli edifici.

Le norme si applicano all'attività 77 dell'allegato 1 del Dpr 1 agosto 2011 n. 151, in alternativa alle specifiche norme tecniche di prevenzioni incendi di cui al Dm 246 del 16 maggio 1987.

VALORI CATASTALE VALIDO ANCHE PER IL TRUSTEE



Il trustee - che ponga in essere un acquisto immobiliare per conto e nell'interesse del beneficiario - può comunque avvalersi, in quanto persona fisica, dell'opzione prezzo/valore di cui all'art. 52 DPR 131/86 (Testo Unico Imposta di Registro), calcolando la base imponibile ai fini delle imposte, sul valore catastale anziché sul prezzo effettivo. È il principio affermato dalla Commissione Tributaria del Lazio, con la sentenza n. 281/17/2022 depositata il 20 gennaio 2022.

In sèguito all'accoglimento del ricorso di un contribuente, trustee, contro un avviso di liquidazione di maggiori imposte di registro e ipotecaria, l'Agenzia delle Entrate ha proposto appello contestando il fatto che nell'acquisto immobiliare intrapreso, il contribuente si fosse illegittimamente avvalso dell'opzione prezzo/valore prevista dall'art. 52, commi 4 e 5, del DPR 131/1986 (per mancanza del requisito soggettivo, in quanto il contribuente avrebbe agito non come persona fisica ma nella sua esclusiva qualità di trustee, acquistando beni immobili con l'impiego di fondi nella disponibilità del trust).

Senonchè il richiamato articolo 52 consente di calcolare la base imponibile di alcuni trasferimenti immobiliari non sul prezzo, ma sul valore catastale e può essere applicata nel caso in cui la compravendita avvenga tra persone fisiche, oppure tra un privato e un venditore esente Iva.

Tenendo conto di ciò la Ctr ha respinto l'appello delle Entrate ricordando che a più riprese (cfr. Cass. n. 3986/2021) la Suprema Corte ha affermato l'inesistenza di una soggettività del trust che costituisce da solo un insieme di beni e rapporti con un effetto di segregazione patrimoniale di beni nell'interesse di un beneficiario. In tali casi invece l'applicazione delle imposte di successione, registro e ipotecaria necessita di un trasferimento effettivo di ricchezza, che non è costituito dall'atto istitutivo del trust, né da quello di dotazione patrimoniale. Questi sono infatti meramente attuativi degli scopi di segregazione e costituzione del vincolo di destinazione.

Nulla pertanto poteva escludere l'applicazione della disciplina del cosiddetto prezzo/valore ex art. 52, comma 4 e 5 DPR 131/1986, poiché l'acquisto immobiliare era riferibile al solo soggetto legittimato nei rapporti giuridici con i terzi, il trustee, che pur agendo in veste di formale intestatario dei beni e gestore degli stessi, era pur sempre una persona fisica.

*a cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

LA CASA PIGNORATA VA DICHIARATA



Passibile di danni il venditore che omette di dichiarare all'acquirente la pendenza di una procedura esecutiva di pignoramento. In tale caso scatta il pagamento del doppio della caparra a favore dell'acquirente mancato, in quanto è considerato un grave inadempimento impedirgli di ottenere un mutuo. Non conta inoltre che lo stesso acquirente avesse deciso di recedere dal contratto preliminare di vendita prima della scadenza del termine fissato per sottoscrivere il rogito. E' quanto emerge dalla sentenza 12032/22, pubblicata il 13 aprile scorso, dalla seconda sezione civile della Cassazione. Nel preliminare firmato il promittente venditore aveva assicurato che l'immobile fosse libero da pesi, tranne l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo. A nulla vale che il promissario acquirente avesse deciso di recedere prima della scadenza del termine per stipulare il definitivo: entro la data prevista non risultava cancellata la formalità ipotecaria né estinto il pignoramento. Il principio di diritto richiamato dalla Suprema Corte, d'altronde, prevede che il promissario acquirente ha la facoltà e non l'obbligo di chiedere al giudice la fissazione di un termine affinché il promittente venditore cancelli l'ipoteca sull'immobile che pure gli aveva garantito libero da iscrizioni pregiudizievoli. Ma se la controparte si avvale della facoltà di recesso o chieda la risoluzione del preliminare, il proprietario dell'immobile non può più attivarsi per cancellare l'ipoteca. La risoluzione del contratto prevista ex articolo 1482 del Codice Civile ha carattere automatico e stragiudiziale laddove opera allo stesso modo della diffida ad adempiere: costituisce per l'acquirente un rimedio non speciale o esclusivo ma alternativo, di ulteriore protezione e tutela dell'interesse all'adempimento. E dunque si può sempre esperire l'azione ordinaria di risoluzione del contratto in caso di grave inadempimento.

a cura di Michele Contartese
(Confappi ROMA)

NORMATIVE...

...in pillole



L'articolo 7 del Decreto Legge 73/2022, convertito con modificazioni della Legge 4 agosto 2022 numero 122 dispone che: «l'attestazione di cui agli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, del Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 16 gennaio 2017, recante "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, sui sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa Legge pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, n. 62 del 15 marzo 2017, può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce».

E dunque d'ora in poi occorrerà evitare di inserire nell'attestazione il nominativo delle parti.

L'attestazione seguirà l'immobile, sino a modifica delle condizioni del contratto o delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo locale.

Per saperne di più contattate le sedi territoriali.



CORSO BASE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

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



CORSO ON-LINE

prevede

> **tre mesi di accesso alle videolezioni on.line** su piattaforma e-learning, composto da 24 lezioni on-line; l'esame finale di abilitazione;

> **l'attestazione a superamento dell'esame.**

Al costo di soli 150,00€

NEWS...

BONUS PRIMA CASA, NEL ROGITO ANCHE GLI ACCORDI DEL PADRE

Per il bonus prima casa under 36, gli acconti pagati dal padre sono da inserire nel rogito per ottenere il rimborso Iva. È quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate nella Risposta a interpello n. 261 dell'11 maggio 2022 in cui sono stati forniti chiarimenti circa le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa di abitazione da parte dei giovani. A contattare l'amministrazione finanziaria un contribuente in possesso dei requisiti per beneficiare del bonus, interessato a sapere se l'intestazione al padre del compromesso e delle fatture di caparre e acconti comprometta o meno l'accesso al credito d'imposta Iva. Secondo le Entrate al fine di ottenere il rimborso del credito Iva spettante, sarà necessario inserire un'apposita postilla nel rogito per gli acconti pagati dal padre. Per le Entrate infatti *«sarà necessario che dall'atto di compravendita dell'immobile, stipulato dall'Istante in séguito alla sua nomina, risultino specificamente enunciati gli acconti già pagati dal padre, con indicazione dei relativi importi e delle modalità di pagamento nonché gli estremi delle fatture intestate allo stesso genitore con applicazione dell'aliquota Iva agevolata al 4 per cento»*.

* * *

TARIFE TARI

Sono illegittime le tariffe Tari applicate senza un'adeguata istruttoria. In particolare il Comune non può limitarsi a riproporre acriticamente le stesse tariffe deliberate per l'anno precedente senza alcuna motivazione. Lo ha stabilito il Tribunale amministrativo regionale della Campania, prima sezione, con la sentenza 2851 del 26 aprile 2022.

Ed infatti per i giudici amministrativi la determinazione delle tariffe Tari deve essere sempre preceduta da una pertinente istruttoria, (sul piano metodologico e delle rilevazioni fattuali), ed essere assistita da congrua motivazione, che dia conto dell'iter con cui si è pervenuti ad assoggettare ad uno specifico valore l'utenza in questione. La mancanza di un'adeguata istruttoria e l'acritica riproposizione delle tariffe è illegittima. Al riguardo viene richiamato nella pronuncia anche un precedente parere del Consiglio di Stato, il quale ha sostenuto che i provvedimenti relativi alle tariffe devono essere caratterizzati da *“una congruenza esterna”*, nel senso che *“devono essere idonei a rivelare la ragionevolezza del percorso logico seguito dall'amministrazione nel processo di individuazione dei coefficienti per le diverse aree del territorio”*. La determinazione delle tariffe deve assicurare *“una proporzionata ripartizione del costo del servizio tra le diverse utenze, palesando l'omogeneità tra categorie tendenzialmente assimilabili”*. Non si può applicare ad un'utenza non domestica la tariffa più alta, senza che siano indicate le ragioni della scelta, che non sembra giustificata neppure dalla maggiore produzione di rifiuti rispetto alle altre utenze.

* * *

NUOVO CODICE ATECO PER TUTTI I CONDOMINI

Cambia il codice Ateco per i condomini. Il nuovo codice per classificare le attività, che si è scoperto importante durante il periodo emergenziale Covid, è ora il seguente: 970002. L'aggiornamento va effettuato entro il 30 aprile. Il ritardo non è però soggetto a sanzione, se il nuovo codice è utilizzato entro il termine per la presentazione del 770. Basta presentare insieme la comunicazione di variazione con la compilazione web del modello AA5/6, attuata sia attraverso Fisconline che Entratel, a cui il condominio deve essere preregistrato e collegato.

* * *

NULLA LA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE SE NON E' DEFINITO IL COMPENSO

La delibera di nomina dell'amministratore senza che sia specificato il compenso è nulla a meno che non siano richiamate e allegate alla delibera le comunicazioni inviate a tutti i condomini con l'indicazione dell'importo da corrispondere. Lo precisa l'ordinanza della Cassazione 12927/2022, depositata il 22 aprile 2022.

Nel caso specifico una Srl condomina ha contestato la decisione della Corte d'appello che, confermando il primo grado, aveva ritenuto valida la nomina dell'amministratore, deliberata all'unanimità e non impugnata ma priva dell'indicazione del compenso. Per i giudici di merito l'ammontare richiesto non deve per forza essere indicato nella delibera che conferisce l'incarico, né emergere dal verbale. Nel caso in esame era stato inviato a tutti i condomini, prima dell'assemblea, un preventivo che conteneva il compenso, il riparto e il piano rate.

La Srl denunciava però la violazione dell'articolo 1129 comma 14 del Codice Civile, trovando pieno sostegno da parte della Cassazione. La nomina dell'amministratore - precisano i giudici di legittimità - a séguito della Riforma del 2012, si struttura come scambio di proposta e accettazione, come si desume dai commi 2 e 14 dell'articolo 1129 Codice Civile, nonché dell'articolo 1130 Codice Civile. Nomina e Revoca devono essere annotati in un apposito registro. Più in generale, la delibera di nomina e il contratto di amministrazione devono sempre avere forma scritta (Cassazione, Sezioni unite, sentenza 943/1999).

È dunque stato violato l'articolo 1129, nel punto in cui prescrive che *«l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta»*. La specificazione dell'importo non può mai ritenersi implicita: occorre che nella delibera il compenso sia comunicato esplicitamente o quanto meno sia richiamato un documento che lo indichi.

* * *

LOCAZIONI BREVI, SERVE LA COMUNICAZIONE DELL'ANNO DI RIFERIMENTO

L'articolo 4 del DL 50/2017 ha disciplinato le locazioni brevi, intendendo per tali quei contratti di locazione immobiliare di durata non superiore a 30 giorni che possono prevedere anche la fornitura della biancheria e di pulizia dei locali. Per i redditi che derivano da queste locazioni è possibile optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 21% nella forma della cedolare secca.

Questo regime si applica solo a condizione che i contratti siano conclusi da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di impresa, direttamente o tramite intermediari immobiliari o soggetti che gestiscano portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongano di unità immobiliari da locare. In capo a quest'ultimi soggetti i commi 4 e 5 dell'articolo 4 prevedono due adempimenti:

1 L'applicazione in qualità di sostituti di imposta, di una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi pagati dal beneficiario (sempre se intervengano all'atto del pagamento):

2 la trasmissione dei dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i dati stessi.

L'attuazione di queste misure è stata demandata ad un provvedimento delle Entrate, pubblicato il 12 luglio 2017. Il paragrafo 3.1 di tale provvedimento, con riferimento alla comunicazione da parte degli intermediari, prevedeva l'obbligo di indicare il nome, il cognome e il codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile.

Nell'ottica di poter meglio individuare gli elementi del contratto di locazione breve, con riguardo al periodo durante il quale l'immobile risulta locato e all'identificazione dell'immobile in presenza di più contratti relativi allo stesso soggetto, il provvedimento pubblicato il 17 marzo include nell'elenco dei dati obbligatori anche l'anno di riferimento della locazione e i dati catastali.

In questo senso la comunicazione a cura degli intermediari immobiliari si arricchisce di nuove informazioni. Il provvedimento 86984/2022 delle Entrate prevede infatti l'obbligo di comunicare l'anno di riferimento della locazione già dall'adempimento del 30 giugno e i dati catastali dell'immobile (solo dal 2023).

* * *

AIRBNB

Airbnb dovrà concedere i dati dei clienti al Fisco. La Corte di giustizia europea nella sentenza della causa C-674/20 ha stabilito che Airbnb Ireland - la piattaforma di intermediazione per gli affitti brevi - deve fornire alle autorità fiscali del Belgio le informazioni sui dati dei profitti conseguiti dai clienti attraverso le locazioni. Secondo la Corte l'obbligo di trasmissione dei dati fiscali esula dall'applicazione della direttiva sul commercio elettronico (2000/31/Ce). La comunicazione dei dati infatti costituisce una disposizione fiscale espressamente esclusa dall'ambito di applicazione della direttiva. L'obbligo inoltre non risulta in contrasto con il principio di libera prestazione dei servizi.

Questo perché la legge della Regione di Bruxelles-Capitale si

rivolge indistintamente a tutti i prestatori di servizi di intermediazione immobiliare a prescindere dal luogo di stabilimento.

* * *

FALSA DICHIARAZIONE SULL'IMMOBILE DI LUSSO

Chi ha comprato una casa "di lusso" prima che questa qualificazione venisse abolita (periodo 2014-2015) chiedendo indebitamente l'agevolazione "prima casa", non può invocare il favor rei e pretendere la non irrogazione della sanzione applicabile alla mendacità e cioè al fatto di aver domandato il beneficio fiscale in mancanza dei presupposti.

È quanto le Sezioni Unite hanno deciso con sentenza n. 13145/2022 con la motivazione che la normativa sopravvenuta ha solamente cambiato i presupposti al cui ricorrere l'agevolazione "prima casa" è concessa, ma non ha inciso sulla comminazione della sanzione in caso di mendacità. Più precisamente, dal 1° gennaio 2014 (per gli atti soggetti a imposta di registro, ai sensi del Dlgs 23/2011) e dal 13 dicembre 2014 (per gli atti imponibili a Iva, ai sensi del Dlgs 175/2014), l'agevolazione "prima casa" è concessa a condizione che la casa acquistata sia classificata in una delle categorie catastali diverse dalle categorie A/1, A/8 e A/9 (e, quindi, a prescindere dal fatto che si tratti o meno di una casa "di lusso"). In precedenza, l'agevolazione non era invece concessa alle case "di lusso", vale a dire alle case che presentassero certi pregi, elencati in un decreto ministeriale del 1969 (principalmente si trattava dell'estensione dell'abitazione superiore a 240 metri quadrati).

* * *

DONAZIONI, SENZA IMPOSTA DI SUCCESSIONE

Esentate dall'imposta di successione le donazioni in vita del *de cuius* fino ad un milione di euro. Nella «nuova» imposta di successione non c'è sommatoria tra *relictum e donatum* per cui le donazioni fatte in vita non aumentano l'imponibile della imposta di successione. È quanto contenuto nella sentenza della Ctp di Reggio Emilia n. 71/2022 del 6/4/2022.

Due eredi ricorrevano nei confronti dell'Agenzia delle entrate avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta di successione. Gli eredi avevano presentato la dichiarazione di successione indicando tra gli atti di donazione a loro favore, qualificandoli come esenti dall'imposta di successione, una donazione da 200 mila euro ed una da 900 mila euro. Mentre, per il fisco la franchigia di un milione di euro, prevista a favore dei discendenti in linea retta, non era applicabile e di conseguenza, venendosi a superare la franchigia sulla parte eccedente, l'erario ha calcolato e riliquidato l'imposta maggiore di successione.

* * *

CATASTO, RETTIFICHE LUNGHE

Per le rendite catastali la rettifica può essere fatta anche dopo un anno. La rendita rimane negli atti catastali come "rendita proposta" dal contribuente fino a quando il Fisco non provvede alla determinazione della rendita catastale definitiva.

Con la Circolare n. 7 del 17 marzo 2022, l’Agenzia delle entrate ha fornito le indicazioni su modalità e termini per la rettifica della rendita catastale “proposta” e le relative annotazioni negli atti del catasto, definendo l’efficacia e l’applicabilità della rendita catastale attribuita.

* * *

NUOVO BONUS PRIMA CASA SE L’ABITAZIONE E’ IDONEA

Può acquistare la “prima casa” il contribuente che sia già proprietario di un’abitazione, acquistata con il medesimo beneficio fiscale, nel caso in cui vi sia una «oggettiva ed assoluta inidoneità dell’immobile “preposseduto”... indipendente dalla volontà del contribuente». Lo afferma l’Agenzia delle Entrate nel “principio di diritto” 1/2022 del 17 marzo 2022 (con riguardo al caso di un edificio oggetto di sequestro penale e di un decreto di inagibilità) dal quale possono dunque derivarsi due principali considerazioni:

- in caso di inidoneità “oggettiva” dell’abitazione preposseduta, il contribuente può avvalersi nuovamente dell’agevolazione, se acquista un’ulteriore abitazione. Questa posizione era già stata sostenuta dalle Entrate nella risoluzione 107/E/17 (per il caso di un terremoto) e nella Risposta a interpello 956- 2920/2021 (per il caso di un incendio);
- la posizione negativa dell’Agenzia sul tema della inidoneità “soggettiva” che, invece, ha avuto una pluralità di riconoscimenti in Cassazione (decisioni 21289/2014, 2278/2016, 27376/2017, 2565, 18098, 19989 e 20300 del 2018, 13118 e 18091 del 2019, 13531/2020, 5051 e 20981 del 2021).

* * *

HINTERLAND

L’hinterland non è necessariamente penalizzato. L’andamento delle vendite è stato positivo anche nell’hinterland delle grandi città, che mettono a segno una crescita dello 0.4% con una buona performance di quello di Verona (+2.2%) trascinato dalle località del lago di Garda dove c’è una forte domanda di casa vacanza e di Milano (+1.7%).

A premiare queste realtà anche l’offerta immobiliare di nuova costruzione e la possibilità di acquisto di soluzioni più ampie e indipendenti a prezzi più concorrenziali. Milano, infatti, è la città con il prezzo medio più elevato e questo sta spostando l’interesse verso le zone dell’hinterland.

I Comuni della provincia di Roma chiudono invece il 2021 con un ribasso dello 0,5% ma si evidenzia una buona tenuta delle località di mare (Fonte il sole 24 ore).

* * *

REGOLAMENTI, DIVIETI CON LIMITE

Se non è trascritto, il condomino non è tenuto a rispettare il regolamento di condominio. Infatti le limitazioni all’utilizzo delle proprietà private previste dal regolamento condominiale, per quanto di natura contrattuale, non vincolano i terzi acquirenti se non risultano trascritti nei registri immobiliari, a meno che nell’atto di acquisto vi siano inequivoci riferimenti alla

conoscenza e all’accettazione di tali limitazioni. È quanto ha chiarito la seconda sezione civile della Corte di Cassazione con la recente sentenza n. 6357 del 25 febbraio 2022.

* * *

IMU

È illegittimo l’accertamento Imu che non preveda la riduzione ad un terzo della sanzione per omesso versamento, in caso di acquiescenza del contribuente. Ciò in quanto i regolamenti comunali hanno il potere di attenuare le sanzioni e non di aggravarle. A dirlo è la Ctp di Torino 171/1/2022 (presidente e relatore Grimaldi). La vicenda trae origine da un accertamento per omesso pagamento dell’Imu, con riferimento a un immobile che il contribuente ha ritenuto qualificabile come abitazione principale in assenza, a parere del Comune, dei requisiti di legge. Il Comune ha irrogato la sanzione per omesso pagamento (30%) e non quella per infedeltà dichiarativa (dal 50% al 100%). Nel ricorso il contribuente ha eccepito la mancata previsione della riduzione a un terzo della sanzione per omesso pagamento, in caso di avvenuto versamento entro il termine della proposizione del ricorso.

La Ctp ha osservato in proposito che l’articolo 50 della Legge 449/1997, che consente di introdurre l’accertamento con adesione a livello locale nonché circostanze attenuanti ed esimenti, autosanzioni, non consente aumenti. Di conseguenza, è stata pronunciata l’illegittimità dell’avviso, nella parte in cui non prevede la riduzione a un terzo.

* * *

APPROPRIAZIONE INDEBITA PUO’ COSTARE IL CARCERE

L’amministratore che si appropria del denaro dei condòmini va in carcere se non restituisce il mal tolto: per la Cassazione (sentenza 20473/2022) l’affidamento in prova ai servizi sociali, in alternativa al carcere, non viene concesso automaticamente se non ricorrono determinate condizioni, tra le quali il risarcimento della parte civile.

L’articolo 47 del DPR 354/1975 consente infatti di espiare la pena detentiva inflitta, come misura alternativa al carcere, con l’affidamento in prova ai servizi sociali per un periodo uguale a quello da scontare. Il condannato può così soggiornare nella sua abitazione e lavorare.

Nel caso deciso dalla Cassazione, un amministratore condominiale era stato condannato, in via definitiva, per il reato di appropriazione indebita aggravata e continuata a due anni e quattro mesi di reclusione perché, dal 2008 al 2011, si era impossessato di 80mila euro, sottraendoli illecitamente ai condòmini. Il condannato chiedeva al Tribunale di sorveglianza l’affidamento in prova ai servizi sociali ma risultavano sia problemi relativi alla disponibilità abitativa, sia al mancato risarcimento del danno alle persone offese, se non attraverso offerte inadeguate. Il Tribunale di sorveglianza ha così respinto la richiesta del condannato.

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

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

LIGURIA

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

VENETO

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

FRIULI-VENEZIA GIULIA

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

TRENTINO-ALTO ADIGE

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

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

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

LAZIO

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

MARCHE

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

MOLISE

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

UMBRIA

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

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

PALERMO
MESSINA
ENNA
BAGHERIA

CAGLIARI

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, 143

ABRUZZO

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

SICILIA

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

SARDEGNA

Via Dante, 119/A

FNA - Federamministratori

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

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

LIGURIA

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

VENETO

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

FRIULI VENEZIA GIULIA

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

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

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

LAZIO

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

CAMPANIA

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

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via R. Di Lauria, n° 9
LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
RHO	Via Livello, n° 24
CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
PAVIA	Viale Sardegna, n° 98
MONZA	Via Ponchielli, n° 47
CREMA	Via Santa Chiara, n° 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, n° 23



BONUS CONDOMINIO

a cura di Matteo Rezzonico

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

IL SOLE 24 ORE