

# IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA

**RIMANI SEMPRE  
AGGIORNATO!**

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" – Aut. Tribunale di Milano 209/87  
Direttore Responsabile dott. Mauro Suma – Direttore Editoriale avv. Matteo Rezzonico

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Luglio|Agosto  
Settembre|Ottobre  
2021

a cura dell'avv. Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA-Federamministratori)

Il Decreto Semplificazioni 77/2021 ha rilanciato il Superbonus.

Dopo un inizio piuttosto timido, le paure iniziali paiono superate e secondo le stime dell'Enea sono ormai in decisa crescita gli interventi nei condomini.

Tale agevolazione può costituire un valore per tutto il comparto dell'Edilizia, comprese le imprese, ma non mancano insidie sull'interpretazione degli interventi ammessi all'agevolazione.

\* \* \*

Sul fronte locazioni si segnalano due ulteriori disposizioni sull'esenzione del versamento dell'imposta municipale per alcuni locatori vittime del blocco degli sfratti e sul dovere di ricontrattazione nelle locazioni commerciali. Per tali argomenti si rimanda alla pagina 11 in relazione alla normative in pillole.



Quanto al Green Pass: l'amministratore come datore di lavoro dal 15 ottobre fino al 31 dicembre 2021 sarà tenuto a controllare: - il possesso della certificazione verde dei propri dipendenti (esempio il portiere); - controllare il possesso del Green Pass nei confronti dei soggetti, privi di un datore di lavoro, che svolgano all'interno del condominio al seguito di un suo incarico, a qualsiasi titolo, l'attività lavorativa, di formazione o di volontariato; - non è tenuto a controllare il possesso del Green Pass dei dipendenti delle imprese che svolgano lavori per appalti condominiali su suo incarico; - non dovrà controllare il possesso del Green Pass dei propri condomini. Ma il Decreto Legge 127/2021 è norma piuttosto lacunosa per cui sono attesi chiarimenti. Allo stato parrebbe dunque che nella assemblea l'amministratore non debba richiedere il Green Pass, ma possa limitarsi a mantenere il di stanziamento; controllare la temperatura e altro.



**CONFAPPI, FNA-FEDERAMMINISTRATORI e CASA CONSUM  
RICEVONO DURANTE IL PERIODO PANDEMICO PREVIO APPUNTAMENTO E SECONDO LE LINEE GUIDA  
MINISTERIALI.**

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

## I QUORUM ASSEMBLEARI DEL SUPERBONUS



# 110% SUPERBONUS

Per tutti i bonus fiscali ma in particolare per il Superbonus, pervenire all'esecuzione dei lavori costituisce il risultato di una serie di adempimenti in capo all'amministratore di condominio e all'assemblea di cui è bene tenere conto.

Con riferimento all'assemblea, una prima delibera "preliminare" si rende necessaria per decidere se il condominio sia disponibile ad eseguire le opere relative al Superbonus (per esempio il rifacimento della facciata con realizzazione del cappotto termico o la sostituzione della centrale termica) e se gli interventi comportino ricadute anche sulle proprietà esclusive (per esempio mediante interventi sul muro perimetrale che riducano la superficie dei balconi o degli appartamenti o sui corpi riscaldanti all'interno delle proprietà esclusive o sui pannelli radianti sotto pavimento già posizionati o altro). E quindi occorre incaricare un professionista generalmente un tecnico che si occupi di stabilire se l'intervento sia fattibile e comporti il conseguimento della classe energetica A o il doppio salto di classe energetica (e se vi sia necessità di accedere alle proprietà esclusive). La delibera assembleare deve essere assunta con un *quorum* che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio a norma del novellato articolo 119 comma 9 bis del Decreto Legge 19 maggio 2020 numero 34. La norma non chiarisce se il *quorum* in questione debba valere in prima o in seconda convocazione e se debba essere considerato un *quorum* costitutivo o deliberativo. La questione a nostro giudizio non ha grande rilevanza pratica, trattandosi di un *quorum* speciale e tipico dettato specificatamente per il Superbonus che vale per tutte le delibere riguardanti il Superbonus medesimo, comprese quelle relative al finanziamento dell'opera o allo sconto in fattura o alla cessione del credito. Recita il comma 9 bis dell'articolo 119 del Decreto Legge 34 del 2020: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121 (del Decreto Legge 34/2020 N.D.R.), sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio (333 millesimi N.D.R.). Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condòmini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condòmini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole».

L'ultimo periodo del richiamato comma 9 bis sembra riferirsi – ma la disposizione risulta piuttosto criptica – alle spese per il Superbonus che non siano completamente (cioè neanche in parte) deducibili (per esempio dal punto di vista soggettivo, perchè riferite ad un soggetto moroso che non possa usufruire direttamente del beneficio o che non possa cederlo). Ed invero il comma 9 bis fa riferimento all'"intera spesa".

Secondo una diversa opzione interpretativa (meno aderente al testo), il comma 9 bis si riferirebbe a quelle spese che non dovessero essere deducibili non soltanto dal punto di vista soggettivo ma anche oggettivo (per esempio, perchè riguardanti: gli interessi sul capitale anticipato dall'Ente che eroga il credito; o il compenso dell'amministratore o le spese

per il XXXXXXX



per il cosiddetto General Contractor che secondo l’Agenzia delle Entrate, salvo casi particolari, non sono detraibili o perchè si è superato il limite di spesa).

Secondo altri autori varrebbe la tesi dell’*“accollo interno”* di cui all’articolo 1273 del Codice Civile nel senso che i condòmini si accollerebbero anche il debito con una delibera avente contenuto negoziale. L’accollo ha infatti natura di contratto a favore del terzo ex articolo 1411 del Codice Civile, con la conseguenza che tra accollante e accollato sussisterebbe vincolo solidale.

In ogni caso ove non trovasse applicazione il *quorum* agevolato previsto dal comma 9 bis si ritiene trovi applicazione, per buona parte degli interventi, l’articolo 1120 comma secondo del Codice Civile (in tema di innovazioni) per il quale *«i condòmini con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti 500 millesimi possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, abbiano ad oggetto le opere gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici (...), nonché per la produzione di energia mediante l’utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune»*. Oppure lo stesso *quorum* (di 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti) previsto dall’articolo 1136 commi 2 e 4 del Codice Civile per le riparazioni straordinarie di notevole entità. Oppure ancora potrebbe trovare applicazione il *quorum* speciale di cui all’articolo 26 comma 2 della Legge 10 del 1991 per il quale *«per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all’utilizzazione delle fonti di energia di cui all’articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell’edificio»*.

Quanto al contenuto della delibera occorre valutare se l’assemblea preferisca affidarsi ad un’unica impresa che offra il *“pacchetto completo”* (cioè un’impresa dotata di professionisti al proprio interno che possano effettuare una diagnosi energetica; prevedere gli effetti delle opere eseguite in termini di trasmittanza termica; finanziare l’opera in base all’articolo 121 del Decreto Legge 34/2020 mediante cessione del credito o sconto in fattura etc.) oppure affidarsi a dei professionisti/tecnici/impresе singolarmente scelti (avvocati, ingegneri, mediatori creditizi, impresе, commercialisti, eventualmente coordinati da un General Contractor) che possano conseguire lo stesso risultato previsto attraverso una interazione tra di loro.

Saranno necessarie poi ulteriori delibere assembleari per l’esame degli studi preliminari, la decisione vera e propria di affidare l’incarico ai soggetti di cui abbiamo detto, l’approvazione del piano di ripartizione della spesa e altro.

a cura dell’avv. Matteo Rezzonico  
(Consulente CONFAPPI - FNA Milano)

## IL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2021 N. 77 (DECRETO SEMPLIFICAZIONI)



Il Decreto Legge 31 maggio 2021 numero 77, convertito con modificazioni nella Legge 29 luglio 2021 numero 108 si è occupato della "Governance" del Piano Nazionale di Rilancio e Resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure.

Il richiamato Decreto contiene talune modifiche relative all'articolo 119 del Decreto Legge 34/2020. Altre importanti modifiche riguardano la via, le fonti rinnovabili, le autorizzazioni per la banda ultra larga sugli appalti pubblici, le agevolazioni prima casa.

Ai fini del nostro periodico è stata ammessa tra l'altro la Cila in variante, oltre che una comunicazione semplificata anche per le parti strutturali degli edifici, salvo i casi di demolizioni e ricostruzioni.

Il Decreto opta per un approccio "lieve" sulle irregolarità edilizie meno gravi (che non incidono sul diritto all'agevolazione da parte del contribuente).

Importanti interventi riguardano anche le distanze tra costruzioni. Il Decreto Legge prevede che la realizzazione di cappotti termici e cordoli sismici non concorre al calcolo della distanza e dell'altezza rispetto alle distanze previste dal Codice Civile.

In tema di controlli si è stabilito che le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio dell'azione di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali, limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata.

Per l'acquisto di immobili da adibire a prima casa - nel caso l'immobile sia sottoposto a particolari interventi edilizi per il Superbonus - il termine per stabilire la residenza godendo delle relative agevolazioni è spostato da 18 mesi a 30 mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

*a cura del geom. Flavio Chiodini  
(Presidente CONFAPPI)*

## NUOVO CORSO ONLINE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO in regola con le disposizioni del Ministero della Giustizia ai sensi del DM 140/2014

Il nuovo corso online abilitante alla professione di Amministratore di Condominio che Ti permette di entrare subito nel mondo del lavoro - valido in tutto il territorio nazionale – con il rilascio dell'attestato finale di qualifica professionale!

**Il corso online è attualmente in promozione a € 150,00!**

Per informazioni:

[info@fna.it](mailto:info@fna.it)

## SUPERBONUS



Le numerose modifiche normative e i continui, quanto altalenanti, chiarimenti da parte dell’Agenzia dell’Entrate di cui alle numerose risposte pubblicate testimoniano una situazione di incertezza nella disciplina del 110% che può integrare causa di non punibilità.

In particolare le modifiche normative agli artt. 119 e 121 del DL 34/2020 possono essere riconducibili all’articolo 6 comma 2 del DLGS 472 del 1997 in tema di cause di non punibilità. La disposizione normativa da ultimo richiamata prevede infatti che «non è punibile l’autore della violazione quando essa è determinata da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull’ambito di applicazione delle disposizioni alle quali si riferiscono».

a cura di Nicola Crispino  
(Confappi Monza)

## IL TERMINE PER LA CONVOCAZIONE DELL’ASSEMBLEA



L’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale deve essere comunicato ai condòmini almeno cinque giorni prima della riunione. I cinque giorni devono essere “liberi” con la conseguenza che il giorno dell’assemblea in prima convocazione non deve essere computato. Deve invece essere conteggiato il giorno in cui l’avviso è pervenuto alla residenza/domicilio del destinatario Cassazione 30 giugno 2021 numero 18635. Nel caso di specie un condomino aveva impugnato una delibera assembleare per il mancato rispetto del termine per la comunicazione dell’avviso di convocazione di cui all’art. 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile. L’avviso era pervenuto al condomino in data 29 marzo mediante raccomandata e l’assemblea era stata fissata in prima convocazione per il 3 aprile. Il condomino sosteneva che il giorno di ricezione della raccomandata non dovesse essere conteggiato con conseguente tardività.

a cura di Raffaele Vosino  
(Consigliere Nazionale CONFAPPI)

## SOLO IL REGOLAMENTO TRASCRITTO PUO’ LIMITARE L’ORARIO DI UN PUB

La Cassazione, sentenza 24188 dell’8 settembre 2021, ha escluso che la clausola che impone il divieto di esercizio di attività commerciali (nella specie, locali notturni) oltre un certo orario, contenuta in un regolamento condominiale non trascritto, possa avere efficacia vincolante, se non espressamente accettata e sottoscritta da tutti i partecipanti al condominio. Non è stato quindi accolto il ricorso di alcuni comproprietari che - impugnando la decisione della Corte d’Appello di Milano - hanno chiesto che al ristorante/pub sito al piano terra dello stabile fosse imposta la chiusura entro le ore 22, per evitare rumori molesti, nonché assembramenti notturni e schiamazzi, in applicazione di una prescrizione del regolamento condominiale.

Le norme del regolamento di condominio che impongono pesi e restrizioni al godimento della proprietà individuale, vietando lo svolgimento di determinate attività o imponendo una manifestazione di volontà avente natura contrattuale, richiedono il consenso scritto dell’unanimità dei condòmini e delle formalità di trascrizione per l’opponibilità ai terzi. Qualora, come nel caso di specie, il regolamento di condominio non sia stato debitamente trascritto, le disposizioni dello stesso che stabiliscono limiti di destinazione sulle proprietà esclusive, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che abbia preso atto del vincolo reale gravante sull’immobile in maniera specifica, al momento dell’atto d’acquisto.

a cura dott.ssa Ines Durante  
(Vice Presidente FNA- Federamministratori)



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it) Tel. 02.9318.0221

*per la tutela della tua proprietà*



**SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:**

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

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

Sedi di:

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

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

## RISCHIO INCENDIO, RESPONSABILITA' CIVILI E PENALI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO IN CASO DI INCENDIO



Le norme sulla sicurezza antincendio negli edifici di civile abitazione prescrivono regole sempre più cogenti per gli amministratori di condominio. Il DM Ministero dell'Interno del 25 gennaio 2019 ha perfino identificato l'amministratore di condominio come il «responsabile dell'attività» volta a pianificare azioni e comportamenti ("best practice") dei condòmini da mettere in atto in caso di incendio.

Di conseguenza - in caso di danni provocati da incendio accidentale sulle parti comuni – si può avere responsabilità penale dell'amministratore, per il non corretto od omesso svolgimento di azioni volte a garantire un determinato

livello di sicurezza in condominio. In caso di incendio in condominio - oltre alla responsabilità contrattuale dell'amministratore – che ha origine nel rapporto di mandato di cui all'articolo 1710 del Codice Civile, e alla responsabilità extracontrattuale da atto illecito, fondata sull'articolo 2043 del Codice Civile, si potrebbe anche ipotizzare una responsabilità penale. Il Codice Penale non prevede un reato tipico dell'amministratore di condominio in caso di incendio, ma ciò non esclude la possibilità che l'amministratore, durante lo svolgimento della sua attività gestionale, possa commettere reati. In termini generali l'articolo 40 del Codice Penale stabilisce che «non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo».

In quest'ottica è ipotizzabile il delitto colposo di danno, disciplinato dall'articolo 449 comma 1 del Codice Penale che punisce con la reclusione da uno a cinque anni, chiunque cagioni con una condotta colposa un incendio. In condominio, la giurisprudenza ha rinvenuto il presupposto della responsabilità penale colposa dell'amministratore negli articoli 1130 n. 4 e 1135 del Codice Civile, dalle quali origina la cosiddetta "posizione di garanzia", che obbliga l'amministratore a compiere gli atti conservativi e gli atti urgenti.

*a cura della dott.ssa Arianna Cornelli  
(CONFAPPI Pavia)*

## SUPERBONUS, LE RISTRUTTURAZIONI DEVONO RISPETTARE I REQUISITI ACUSTICI

L'accesso al superbonus è vincolato al rispetto di requisiti stabiliti dal DM 6 agosto 2020 e nello stesso articolo 119 del DL 34/2020, istitutivo dell'agevolazione.

Per fruire della detrazione è necessario rispettare innanzitutto i vincoli legislativi previsti a livello nazionale e regionale in ambito edilizio (DPR 380/2001), energetico (DLgs 192/05 e decreti collegati) e della sicurezza (intesa sia come sicurezza sui cantieri con il DLgs 81/2008 sia come sicurezza antincendio, con i vari provvedimenti attuativi).

Tra i requisiti da rispettare in caso di interventi di riqualificazione di edifici esistenti si annoverano – lo

ricordiamo - anche quelli previsti dalla legislazione in materia di acustica, la cui applicazione deve essere attentamente valutata.

Per l'acustica in edilizia - al di là delle modifiche legislative - è tuttora valido il DPCM 5 dicembre 1997, che determina i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, per ridurre l'esposizione al rumore.

*a cura del dott. Enrico Fenoglio  
(Confappi Asti)*

## I MOROSI CHE NON CEDONO IL CREDITO OBBLIGANO GLI ALTRI CONDOMINI AL PAGAMENTO



Il condomino moroso rischia di compromettere gli altri condòmini nella "cessione del credito/sconto in fattura".

Infatti per effetto del mancato pagamento dei morosi che non hanno ceduto il credito, il condominio perde il beneficio dello sconto in fattura relativo all'importo non corrisposto e i condòmini cedenti rischiano di

dover pagare le spese del moroso.

Ciò in quanto "la fattura deve essere destinata al solo condominio" e non ai singoli condòmini.

In questi termini l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare 30/E del 30 dicembre 2020.

Di conseguenza il condominio resta debitore nei confronti dell'impresa per l'importo non versato dal moroso che la stessa impresa ha titolo a pretendere dal condominio, in ragione del contratto stipulato.

Ed è pacifico che le obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi impegnano unitariamente e solidalmente tutti i condòmini, in ragione del principio generale stabilito dall'articolo 1294 del Codice Civile.

In altri termini, con riferimento ai lavori appaltati per il superbonus, chi non deve niente all'impresa, a séguito dell'intervenuta cessione del credito, rischia di doversi far carico delle spese del moroso.

a cura di Severino Rigotti  
(CONFAPPI Trento)

## 110% LIMITATO SULL'ECOBONUS PER IL CALCOLO DELLA SPESA CONTANO I VOLUMI GIÀ ESISTENTI



Ai fini delle agevolazioni per l'efficientamento energetico si contano solo le unità immobiliari già esistenti rispetto all'intervento di demolizione e ricostruzione.

L'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un condominio minimo può essere agevolato e si potrà accedere al Superbonus.

Realizzando un intervento di "demolizione e ricostruzione" il calcolo del limite di spesa ammissibile al Superbonus dovrà infatti tener conto del numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori, comprese le pertinenze non servite da un impianto termico.

Così la Risposta all'interpello numero 175 del 16 marzo scorso dell'Agenzia delle Entrate, che ha anche precisato che il credito può essere ceduto sulla base del SAL (Stato di Avanzamento Lavori) anche a una società a responsabilità limitata nella quale uno dei beneficiari dell'agevolazione è socio e membro del CDA.

a cura del Centro Studi FNA-CONFAPPI

**FNA-Federamministrazioni Nazionale** durante l'anno promuove corsi e formazione continua on-line.



**FORMAZIONE CONTINUA  
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO  
L'IMPIANTO ANTINCENDIO  
VENERDÌ 5 NOVEMBRE 2021, ore 14.00**

(webinar – piattaforma zoom.us)



**PROGRAMMA**

Presentazione convegno

*a cura del geom. Flavio Chiodini  
(Presidente CONFAPPI)*

Gli impianti comuni in generale

*a cura del prof. Andrea Buccelli  
(Professore all'Università di Firenze)*

La normativa antincendio e le responsabilità

*a cura dell'avv. Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA)*

Profili tecnici dell'impianto antincendio

*a cura dell'ing. Antonio De Marco  
(C.T.U. Tribunale di Milano)*

Didattica interattiva

**CORSO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**  
Per informazioni: **info@fna.it** **www.fna.it**

## AFFITTI BREVI, IL REDDITO D'IMPRESA RISCHIA DI MOLTIPLICARE GLI OBBLIGHI



Il regime fiscale delle locazioni brevi disciplinato dall'articolo 4 commi 2 e 3 del DL 50/2017 che prevede la cedolare secca - salvo chiarimenti delle Entrate - si applica solo nel caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo di imposta.

Negli altri casi l'attività di locazione da chiunque esercitata si presume svolta in forma imprenditoriale (cfr. commi da 595 a 597 della Legge 178/2020).

Recita l'articolo 4 commi 2 e 3 del Decreto Legge 50/2017:

«2. A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.

3. Le disposizioni del comma 2 si applicano, anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni di cui al comma 1».

Recita a sua volta l'articolo 1 comma 595 della Legge 178/2020:

«Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Neegli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del Codice Civile<sup>1</sup>».

L'affermazione secondo cui la proprietà e la locazione di cinque o più appartamenti per ciascun periodo di imposta, spostò il contribuente dalla sfera dei redditi fondiari a quella dei redditi di impresa ha implicazioni notevoli.

Tanto più che la norma richiama espressamente l'articolo 2082 del Codice Civile, il quale definisce imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata.

Consegue l'obbligo dell'apertura della Partita Iva.

a cura del dott. Roberto Quaranta  
(Consulente CONFAPPI e FNA)

<sup>1</sup> Sottolineatura del redattore.

# NORMATIVE...

...in pillole



**Il Decreto Legge 73/2021 sull'emergenza Covid prevede due importanti novità normative per le locazioni:**

- l'articolo 4 bis stabilisce che:

1. L'articolo 6- novies del Decreto Legge 22 marzo 2021, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69, è sostituito dal seguente:

*«art. 6 – novies (Percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali). – 1. Le disposizioni del presente articolo sono volte a consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'emergenza epidemiologica da COVID 19, a tutela delle imprese e delle controparti d'affari, del fatturato o dei corrispettivi, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto.*

*2. Nei casi in cui il locatario non abbia avuto diritto di accedere, a partire dall'8 marzo 2020, ad alcuna delle misure di sostegno economico adottate dallo Stato per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dall'emergenza epidemiologica da COVID 19 ovvero non abbia beneficiato di altri strumenti di supporto di carattere economico e finanziario concordati con il locatore anche in funzione della crisi economica connessa alla pandemia stessa, il locatario e il locatore sono chiamati a collaborare tra di loro in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021.*

*3. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ai locatori esercenti attività*

*economica che abbiano registrato un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi nel periodo compreso tra il 1° marzo 2020 e il 30 giugno 2021 inferiore almeno del 50% rispetto all'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra il 1° marzo 2019 e il 30 giugno 2020 e la cui attività sia stata sottoposta a chiusura obbligatoria per almeno duecento giorni anche non consecutivi a partire dall'8 marzo 2020».*

- l'articolo 4 ter commi 1 e 2 stabilisce che:

*«1. Alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30 giugno 2021, è riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'imposta municipale propria (IMU) relativa all'immobile predetto. L'esenzione di cui al precedente periodo si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28 febbraio 2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30 settembre 2021 o fino al 31 dicembre 2021.*

*2. I soggetti di cui al comma 1 hanno diritto al rimborso della prima rata dell'IMU relativa all'anno 2021, versata entro il 16 giugno 2021. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità di attuazione del presente comma».*



### RETE CONSUMATORI LOMBARDIA

#### SERVIZI DIGITALI ALLA TUA PORTATA

Abbiamo un obiettivo: che chiunque possa usufruire dei servizi digitali, facilmente e in sicurezza!

Ecco alcuni dei servizi a cui potrai accedere, o imparare ad accedere, attraverso l'assistenza dei nostri esperti presenti nei nostri sportelli



#### MILANO

VIA RUGGERO DI LAURIA 9  
INFO@CASAConsumLOMBARDIA.IT

#### PAVIA

VIALE SARDEGNA 98  
CASAConsumPAVIA@GMAIL.COM

#### CREMA

VIA SANTA CHIARA 9  
CONFAPPI.CREMONA@GMAIL.COM

In partnership con:



Casa del  
consumatore



#### SERVIZI DI ENTI PRIVATI (BANCHE, UTENZE)

- PRIMO ACCESSO AL CONTO ONLINE
- PRIMO ACCESSO AREA CLIENTI DI UTENZE (LUCE, GAS, ECC...)
- RICARICA TELEFONICA ONLINE
- ACCESSO AI SERVIZI POSTALI (PAGAMENTO BOLLETTINI, RACCOMANDATE, ECC...)

#### SERVIZI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- CREAZIONE DELL'IDENTITÀ DIGITALE SPID
- FIRMA DIGITALE REMOTA
- CREAZIONE DELLA POSTA CERTIFICATA
- ACCESSO AI SERVIZI COMUNALI ONLINE DEL PROPRIO PAESE
- ACCESSO A SERVIZI PUBBLICI QUALI INPS, AGENZIA DELLE ENTRATE

# News...

## **ABBAINI: NON SERVE IL CONSENSO ASSEMBLEARE**

Per il Tar Piemonte, sentenza 686, sezione seconda in data 2/7/2021, costituisce un diritto soggettivo del singolo condomino eseguire opere che, ancorché incidano su parti comuni dell'edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare, sotto i profili funzionale e spaziale, in virtù del combinato disposto degli articoli 1102 del Codice Civile (facoltà di servirsi delle cose comuni), 1105 del Codice Civile (concorso di tutti i condòmini alla cosa comune) e 1122 del Codice Civile (divieto al condomino di realizzare opere sulle proprietà esclusive che danneggino le cose comuni). Ne consegue che il condominio è considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio l'autorizzazione relativa ad interventi edilizi e relativa sanatoria.

## **IL "MATTONE" COME INVESTIMENTO**

Un ritorno al mattone innescato dal covid riporta in auge settori residenziali rimasti in secondo piano negli ultimi anni.

La pandemia da covid con le sue restrizioni ha rilasciato per certi versi il mattone, da sempre in testa alle preferenze degli italiani. Non solo in tema di prima casa, che oggi si cerca più grande e con spazi esterni, ma anche per seconde case. I numeri secondo Nomisma: le seconde case per investimento rappresentano il 13.30% del mercato, pari a circa 13 miliardi di euro sul fatturato di 100 miliardi, mentre le seconde case acquistate per il nucleo familiare valgono circa il 10% quindi altri 10 miliardi di euro.

## **BLOCCO PROLUNGATO DEGLI SFRAZZI ALL'ESAME DELLA CORTE COSTITUZIONALE**

Il Tribunale di Trieste ha sollevato questione di costituzionalità del blocco delle esecuzioni di rilascio. La questione è stata sollevata in relazione agli articoli 3 (eguaglianza dei cittadini avanti la legge), 24 (possibilità di tutti di agire in giudizio), 42 (riconoscimento della proprietà privata), 47 (tutela del risparmio), 77 (emanazione di decreti da parte del Governo) e 117, comma 1 (potestà legislativa). Si attende la decisione, non senza ricordare che lo stop attiene non solo agli sfratti per finita locazione ma anche a quelli per morosità e alle procedure di slogging dovute ad espropriazione immobiliare.

## **PER MOTIVI DI SICUREZZA L'AMMINISTRATORE PUO' INTERVENIRE SU PARTI PRIVATE**

L'amministratore di condominio deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (articolo 1130 del Codice Civile). Ma quando l'intervento di urgenza

è richiesto dal sindaco per tutelare la pubblica incolumità, può riguardare anche parti private. Il condòmino non può opporsi alla messa in sicurezza del condominio. Lo ha confermato la Suprema Corte ordinanza 14140/2021.

## **COMODATO:**

### **LE SPESE DI CONDOMINIO VANNO PAGATE**

Il comodato è il contratto essenzialmente gratuito con il quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o un uso determinato, con l'obbligo di restituirla. Secondo quanto previsto dall'articolo 1809 del Codice Civile, proprio in tema di restituzione dell'immobile oggetto del contratto, «*Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se però, durante il termine convenuto o prima, sopravviene un urgente e imprevisto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata*». Il Tribunale di Roma, sentenza 1 settembre 2021 n. 12424 ha accertato la legittimità del recesso dal contratto di comodato d'uso da parte del comodante, a causa del mancato pagamento degli oneri condominiali, a cui il comodatario era obbligato in forza del contratto sottoscritto.

## **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Il Ministero dell'Economia, ha chiarito che "*relativamente alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021*", per la rimozione di barriere architettoniche, "*in alternativa alla fruizione diretta*" può essere esercitata "*l'opzione per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto*" o la cessione del credito.

Non solo. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze afferma che la presenza nell'edificio di persone di età superiore a 65 anni è irrilevante ai fini dell'applicazione del beneficio. La circolare 19/E del 2020 dell'Agenzia delle Entrate ha infatti puntualizzato che la detrazione per questo tipo di interventi spetta "*anche in assenza di disabili nell'unità immobiliare o nell'edificio*". Si tratta di interventi trainanti.

## **IMU: LA PRESCRIZIONE E' TRIENNALE**

Se tempestivamente eccepita, deve essere dichiarata la decadenza dall'accertamento Imu, illegittimo, a fronte della sua emissione da parte dell'ufficio dell'ente locale per recupero della maggiore imposta, laddove la notifica dell'atto sia intervenuta oltre il terzo anno successivo a quello in cui il versamento doveva avvenire, ovvero era avvenuto ma in misura inferiore. Si veda da ultimo la Commissione Tributaria regionale del Lazio nella sentenza n. 533/11/2021.

*Confappi consiglia...*

*...la nuova editoria a cura dei nostri esperti!*



## **PROFESSIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

**Ruolo e funzioni, attribuzioni e obblighi, responsabilità.**

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

La nuova e indispensabile Guida del Sole 24 ORE si occupa della figura dell'amministratore di condominio onerata da nuove incarichi e conseguenti obblighi previsti, si pensi alle "nuove" mansioni in materia di rendiconto, agli obblighi di trasparenza nella gestione, all'assicurazione per la responsabilità professionale e alla formazione continua.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 4

## **PARTI COMUNI E IMPIANTI DEL CONDOMINIO**

**Gestione, soluzioni e responsabilità dell'amministratore.**

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

Dedicata all'amministratore di condominio (e al terzo responsabile), la Guida del Sole analizza dettagliatamente le disposizioni regolatrici delle parti comuni condominiali e quelle speciali sugli impianti (ascensore, riscaldamento, antincendio, antenne tv, fibra ottica, piscine e altro) e le rilevanti tematiche dell'energia delle fonti rinnovabili, dell'inquinamento ambientale e della sicurezza, anche in ambito lavorativo.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 5



## **ADEMPIMENTI FISCALI CONTABILITA' E REVISIONE NEL CONDOMINIO**

**Obblighi, regole e procedure per la gestione patrimoniale del condominio.**

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

Amministrare un condominio significa padroneggiarne gli adempimenti fiscali, la contabilità e i relativi obblighi di trasparenza, la "revisione condominiale" e le cosiddette Alternative dispute resolution (mediazione, negoziazione assistita, crisi da sovraindebitamento). Questa Guida affronta tutte queste problematiche, completandole con una parte dedicata alla delicata gestione della privacy nel condominio.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 6



I testi sono acquistabili on-line sia in formato cartaceo che in formato digitale e-book:  
[www.shopping24.ilsole24ore.com](http://www.shopping24.ilsole24ore.com)

## Dove ci potete trovare...

### CONFAPPI

	<b>LOMBARDIA</b>
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
	<b>PIEMONTE</b>
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
	<b>LIGURIA</b>
LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14
	<b>VENETO</b>
TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13
	<b>FRIULI-VENEZIA GIULIA</b>
GORIZIA-Monfalcone	Via 1° Maggio, 58/B
TRIESTE	Via Timeus, 16
UDINE	Via Dante, 16
	<b>TRENTINO-ALTO ADIGE</b>
TRENTO	Via Fiume, 36
	<b>EMILIA ROMAGNA</b>
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
	<b>TOSCANA</b>
MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
FIRENZE e PRATO	Via Senese, 12
	<b>LAZIO</b>
ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68
	<b>MARCHE</b>
FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21
	<b>MOLISE</b>
CAMPOBASSO	Via Cardarelli, 64
	<b>UMBRIA</b>
TERNI	Via Ferraris, 38
PERUGIA	Via L. Venanti, 13
FOLIGNO	Via Cesare Battisti, 81

NAPOLI  
CASERTA

TERAMO  
PESCARA  
CHIETI

FOGGIA

PALERMO  
MESSINA  
ENNA  
CALTANISSETTA-S.CATALDO  
BAGHERIA

### CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13  
Via Roma, 143

### ABRUZZO

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

### PUGLIA

Via Aquilonare, 35

### SICILIA

Via Houel, 24  
Via Dei Mille, 89/bis  
Via Sant'Agata, 37  
Via S. Gaetano, 111  
Via Ciro Scianna, 25

### FNA - Federamministratori

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  
LODI-MAIRAGO  
PAVIA  
VARESE-SARONNO  
MONZA  
CREMA  
BRESCIA

Via R. Di Lauria, n° 9  
Via XXIX Maggio, n° 65  
Via Livello, n° 24  
Via Garibaldi, n° 52/A  
Piazzetta Marconi, n° 3  
Viale Sardegna, n° 98  
Via Sampietro, n° 36  
Via Ponchielli, n° 47  
Via Santa Chiara, n° 9  
Via Divisione Acqui, n° 23



FNA-Federamministratori  
Federazione 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.

**FNA-Federamministrazioni Nazionale** durante l'anno promuove corsi e formazione continua on-line e in forma mista (on-line integrata alla didattica interattiva) per amministratori di condominio.

## CORSO BASE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il corso, aperto a tutti, è riconosciuto a norma del DM 140/2014 ed è abilitante alla Professione di Amministratore condominiale.



**CORSO ON-LINE** prevede tre mesi di accesso alle videolezioni on-line su piattaforma e-learning, composto da 24 lezioni on-line; l'esame finale di abilitazione; l'attestazione a superamento dell'esame.

*Al costo di soli 150,00€*

**CORSO MISTO (ON-LINE E CON DIDATTICA INTERATTIVA)** prevede tre mesi di accesso alle videolezioni on-line su piattaforma e-learning, composto da: 24 lezioni on-line e 12 lezioni frontali di pratica (tramite webinar) da circa 4 ore caduna; l'esame finale di abilitazione; l'attestazione a superamento dell'esame; l'iscrizione annuale (anno solare) all'Elenco Speciale FNA.

*Al costo di soli 300,00€*

Per informazioni: [info@fna.it](mailto:info@fna.it)

tel.3318965662

[www.fna.it](http://www.fna.it)