

# IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA

SUPPLEMENTO BIMESTRALE DE "IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA" - AUT. TRIBUNALE DI MILANO 209/87  
DIRETTORE RESPONSABILE MAURO SUMA - DIRETTORE EDITORIALE SILVIO REZZONICO

## SOMMARIO

Editoriale: una cauta apertura di credito verso il nuovo Governo	1
Lavori antisismici più accessibili	2
Locazioni concordate, transitorie e per studenti	3
Barriere architettoniche in condominio	5
Superbonus per lavori condominiali	6
Infortunio su marciapiede privato aperto al pubblico: i danni li paga il Comune	7
La tassa di occupazione sui grigliati condominiali	8
I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate su cedolare secca e locazioni concordate	8
Condominio e sharing economy	9



## UNA CAUTA APERTURA DI CREDITO VERSO IL NUOVO GOVERNO



Al di là dei contorsionismi istituzionali che hanno accompagnato la nascita del nuovo governo, non possiamo negare una cauta apertura di credito alla nuova compagine ministeriale, sia per la ventata di "nuovo" che promette di portare, sia per la buona qualità della squadra, con personaggi di indubbia capacità, che potranno smorzare i più ingenui velleitarismi.

Nel settore immobiliare non si conoscono in dettaglio i programmi ma sembra potersi ipotizzare un periodo di tregua fiscale con la casa, anche attraverso la flat tax, che dovrebbe rimettere in moto l'edilizia, da sempre formidabile volano di sviluppo di tutta l'economia.

Il tutto a condizione che agli annunci seguano i fatti. Restano comunque preoccupanti gli annunciati impegni di spesa di improbabile finanziabilità e su quest'ulti-

mo punto, si confida che la Presidenza del Consiglio e i Ministri competenti facciano ragionare, con pacatezza ed equilibrio, gli avanguardisti di turno.

Quando al cambiamento, si spera che possa essere data attuazione all'annunciato nuovo corso nei rapporti Stato/cittadini. Non se ne è molto sentito parlare, ma è fondamentale che il nuovo governo si misuri con il problema dello svecchiamento e la ristrutturazione della macchina burocratica, anche con robusti interventi di rilevanza costituzionale in materia di riorganizzazione dello Stato e delle Regioni. Il che dovrà necessariamente passare anche attraverso la semplificazione dei rapporti con i proprietari, particolarmente in materia fiscale e giudiziaria, consentendo a tutti di competere alla pari con il meglio dei cittadini europei.

*Silvio Rezzonico*  
Presidente Nazionale CONFAPPI

## Notiziario Utile

11

*I numeri di questa rivista possono essere estratti e stampati dalle Sedi FNA e CONFAPPI, nonché dai loro associati, accedendo a [www.confappi.it](http://www.confappi.it)*



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

20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

### LAVORI ANTISISMICI PIU' ACCESSIBILI



I lavori del sisma bonus sono più semplici. Con l'arrivo delle norme tecniche per le costruzioni - in vigore dallo scorso 22 marzo - è diventato più facile (e meno costoso) prevenire i danni del terremoto sul patrimonio edilizio esistente e beneficiare, al tempo stesso, dei generosi sconti fiscali previsti.

Se in passato, anche per agire in modo puntuale su un fabbricato (ad esempio per riparare un danneggiamento minore causato da evento sismico), era spesso necessario estendere il campo di azione all'intera struttura, sulla carta questo limite pare ora superato. Così come sono più di uno gli "sconti" tecnici previsti per chi - pur non garantendo il 100% di messa in sicurezza come per le nuove costruzioni - decide comunque di migliorare o adeguare l'esistente.

Le nuove regole hanno un impatto anche sugli incentivi fiscali, il cosiddetto sisma bonus. Che scatta, a parità di lavoro, con un meccanismo che premia chi spinge di più sull'intervento. Ma il ventaglio degli interventi davvero realizzabili si amplia, secondo il principio che è meglio qualcosa, piuttosto che nulla. Anche se non è il massimo che si può ottenere. Il nuovo approccio dipende dalle Ntc 2018, le norme tecniche per le costruzioni (D.M. Infrastrutture 17 gennaio 2018). Che, dopo dieci anni, sono state corrette e parzialmente riscritte. La disciplina è vigente: per compren-

derla al meglio, è attesa (ed è già pronta, assicurano i tecnici) una circolare esplicativa.

Le novità sono legate ad alcuni concetti fondamentali:

- sono stati inseriti per la prima volta una serie di limiti. Che, di fatto, abbassano (o a volte, semplicemente chiariscono) le soglie minime da raggiungere quando si mette mano a un edificio esistente. E che, per questo, hanno l'obiettivo di "liberare" il mercato.

- più di prima, questa versione delle Ntc 2018, chiama in causa una presa di coscienza da parte del progettista. Che, laddove ritiene, è anche libero di derogare a determinate norme, purché motivi le proprie scelte assumendosene la responsabilità.

Ma entriamo nel dettaglio.

Innanzitutto la norma introduce (a differenza del passato) un coefficiente minimo che indica il rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile da una struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione. Come in passato, tre sono le tipologie di intervento contemplate sulle strutture esistenti:

- le azioni di riparazione o locali (che interessano elementi isolati e possono riguardare sia abbellimenti, sia la riparazione di danni o situazioni di pericolo potenziali);

- gli interventi di miglioramento sismico (che puntano ad aumentare il livello di sicurezza della struttura, senza rispondere però al grado di performance richiesta per il nuovo);

- l'adeguamento sismico (il più oneroso, in termini sia tecnici che economici). Alcuni lavori (come la sopraelevazione, l'ampliamento con opere connesse alla struttura o la trasformazione globale) devono sempre rispettare il medesimo standard delle nuove realizzazioni, ma

in altri casi le norme tecniche aprono la strada a "sconti".

Ad esempio, parlando di adeguamenti, per il cambio di destinazione d'uso di una serie di fabbricati è previsto uno "sconto" del 20% sul rispetto dei parametri per il nuovo. Così anche in caso di inserimento di elementi verticali, l'adeguamento è obbligatorio solo se si supera il limite del 50% del carico.

Nei miglioramenti, le maglie sono ancora più larghe: per case "comuni" o immobili industriali, l'obiettivo minimo è di un miglioramento dell'esistente di almeno il 10 per cento. Per gli immobili scolastici in classe tre o edifici in classe quattro, cioè gli immobili con funzioni strategiche o pubbliche, l'obiettivo minimo è raggiungere un incremento della sicurezza del 60%, rispetto a quanto richiesto per il nuovo.

Infine, saranno più facili gli interventi localizzati: ora va effettuata una valutazione di sicurezza solo sulla porzione su cui si interviene. Un punto, quest'ultimo, che non manca di sollevare dibattito (così come molto contestata è la decisione di inserire semplificazioni anche per le scuole). Forse, solo nell'applicazione pratica, sarà possibile tirare le somme.

Matteo Rezzonico



Silvio Rezzonico, Proprietà, diritti reali e condominio, 2017 - Giuffrè Editore

## LOCAZIONI CONCORDATE, TRANSITORIE E PER STUDENTI



Il D.M. 16 gennaio 2017 (“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’art. 2, comma tre, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori, dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell’art. 5, commi uno, due e tre, della stessa legge”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15 marzo 2017, n. 62) contiene le nuove regole per ciascuna tipologia di contratto e si compone di sette articoli, che disciplinano:

- a) i criteri per la determinazione del canone di locazione nella contrattazione territoriale (art. 1);
- b) i criteri per definire i canoni delle locazioni di natura transitoria e la durata degli stessi (art. 2);
- c) i criteri per definire i canoni delle locazioni per studenti universitari e la durata degli stessi (art. 3);
- d) la tabella degli oneri accessori (art. 4);
- e) le agevolazioni fiscali (art. 5);
- f) la disciplina delle commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (art. 6);
- g) la decorrenza dei nuovi tipi obbligatori di contratto (art. 7).

Le regole dettate confermano, con alcune novità, quelle contenute nella convenzio-

ne allegata al decreto ministeriale 30 dicembre 2002, sostitutivo della convenzione nazionale del 1999 (il D.M. 14 luglio 2004 sulle locazioni concordate, nonché il D.M. 10 marzo 2006 sulle locazioni transitorie e per studenti universitari).

Viene introdotta la locazione parziale, finora non esplicitamente prevista (art. 1, primo comma); l’attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all’Accordo territoriale, facoltà fin qui posta in capo alle commissioni di conciliazione e che ora viene estesa alle organizzazioni di categoria; la nuova definizione di studente universitario; l’aggiornamento della tabella degli oneri accessori; la possibilità di Accordi integrativi nel caso dei cosiddetti “alloggi sociali” (art. 1, quinto comma); il funzionamento delle commissioni di conciliazione e, infine, la soppressione dei tipi di contratto relativi alla grande proprietà.

Resta tuttavia fermo che per l’art. 4, primo comma, ultimo periodo, Legge n. 431/98, il rispetto degli accordi “unitamente all’utilizzazione dei tipi di contratto di cui all’art. 4-bis, costituisce condizione per l’applicazione dei benefici di cui all’art. 8 della stessa legge, con la conseguenza che la mancata utilizzazione dei tipi ministeriali di contratto pregiudica l’applicazione dei benefici fiscali”.

### Locazioni per esigenze abitative ordinarie

I contratti di affitto a canone concordato sono estesi anche ai Comuni non ad alta densità abitativa: è infatti prevista la possibilità di stipulare contratti a canone concordato ovunque sia possibile definire accordi territoriali. In tema, l’art. 1,

comma undicesimo, del Decreto, dispone che «*le disposizioni del presente articolo, si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei Comuni di cui all’art.1, del Decreto Legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla Legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri Comuni*». Oltre a ciò, le associazioni della proprietà e i sindacati inquilini possono assistere i contraenti e attestare la rispondenza dei contratti di locazione individuali ai contenuti degli accordi territoriali, mentre per i contratti non assistiti dalle organizzazioni della proprietà e degli inquilini, a discrezione delle parti, può essere richiesta l’attestazione di rispondenza del contratto individuale ai contenuti della convenzione territoriale, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell’accordo.

Dispone sul punto l’art. 1, comma ottavo, del decreto che «*LE PARTI CONTRATTUALI NELLA DEFINIZIONE DEL CANONE EFFETTIVO POSSONO ESSERE ASSISTITE A LORO RICHIESTA DALLE RISPETTIVE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA E DEI CONDUTTORI*».

*GLI ACCORDI DEFINISCONO, PER I CONTRATTI NON ASSISTITI, LE MODALITÀ DI ATTESTAZIONE DA ESEGUIRSI SULLA BASE DEGLI ELEMENTI OGGETTIVI DICHIARATI DALLE PARTI CONTRATTUALI, A CURA E CON ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ DA PARTE DI ALMENO UNA ORGANIZZAZIONE FIRMATARIA DELL’ACCORDO, DELLA RISPONDEZZA DEL CONTENUTO ECONOMICO E NORMATIVO DEL CONTRATTO ALL’ACCORDO STESSO, ANCHE CON RIGUARDO ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI*».

L’assistenza alla stipula del contratto individuale da parte delle organizzazioni della proprietà e dell’inquilinato

– assistenza che può anche essere retribuita secondo modalità definite dalle stesse organizzazioni – costituisce una presunzione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all'accordo territoriale, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. In sostanza, il successivo intervento di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo costituisce implicita attestazione di rispetto degli accordi territoriali.

### Locazioni di natura transitoria e i cosiddetti affitti brevi

*“I canoni dei contratti transitori sono identici a quelli previsti nei contratti per esigenze abitative ordinarie e anche ad essi è applicabile la oscillazione massima del 20%, in caso di particolari esigenze. Tali contratti possono essere definiti solo nei Comuni con oltre 10.000 abitanti, in forza dell'art. 2, secondo comma, del Decreto Ministeriale, che recita: «i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'art. 1. Gli accordi territoriali relativi ai contratti di cui al presente articolo possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431 del 1998. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera con-*

*trattazione delle parti».*

In mancanza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti in base ai requisiti previsti dal Decreto Ministeriale, ai sensi dell'art. 4, terzo comma, della Legge 431/1998.

Sempre per l'art. 2, secondo comma, del decreto, il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi a contratti, con durata pari o inferiore a 30 giorni (cosiddetti affitti brevi), sono rimessi alla libera contrattazione delle parti. Per tali contratti è libero il canone, è libera l'individuazione degli oneri accessori, non vi è obbligo di documentare la transitorietà e il modello contrattuale è semplificato.

Dal primo giugno 2017, tutti i proprietari che affittano ad uso abitativo, per un periodo pari o inferiore a 30 giorni, tramite Airbnb e altri portali simili di intermediazione, sono tenuti a versare la cedolare secca al 21%, che viene trattenuta direttamente dall'intermediario (art. 4, D.L. 24 aprile 2017, n° 50).

A parte gli affitti brevi, la transitorietà del contratto deve essere determinata dalle situazioni di mobilità lavorativa, connesse allo studio, all'apprendistato e alla formazione professionale, nonché all'aggiornamento e alla ricerca di soluzioni occupazionali.

Anche per le locazioni transitorie è prevista la possibilità di stipula di contratti assistiti dalle organizzazioni della proprietà e dell'inquinato, salva l'attestazione a posteriori da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale, in ordine alla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all'accordo territoriale, anche agli effetti delle agevolazioni fiscali.

Le eventuali elusioni od omissioni nella individuazione delle ragioni della transitorietà possono comportare la trasformazione del contratto transitorio in un contratto concordato, per esigenze

abitative ordinarie.

### Locazioni per studenti universitari

In base all'art. 3, primo comma, del Decreto, nei Comuni sede di Università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione o comunque di istituti di istruzione superiore disciplinati dal Regio Decreto 1592/1933 e dalla Legge 508/1999, nonché nei Comuni limitrofi, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post-laurea in un Comune diverso da quello di residenza (master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti), possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore, da comunicare almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti da singoli studenti, da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio. Anche in questo caso, i canoni di locazione sono definiti in appositi accordi territoriali, possono essere attestati mediante assistenza delle organizzazioni della proprietà e dell'inquinato e, in caso di mancata assistenza – se previsto dagli accordi locali – l'attestazione di conformità e di rispondenza del contratto individuale agli accordi territoriali, può essere fatta anche da una sola delle organizzazioni firmatarie dell'accordo locale.

### Tabella degli oneri accessori

La Tabella degli oneri accessori – modificata rispetto a quella precedente – è riportata nell'indice dei contratti e delle formule e costituisce l'allegato “D” del Decreto. Si tenga presente che, per le voci non considerate nella nuova tabella, il decreto rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali (art. 4, del decreto).

Enrico Fenoglio

### AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

**SE NON SEI A POSTO  
CON LA FORMAZIONE  
PERIODICA ISCRIVITI  
AI NOSTRI  
CORSI ON LINE**

**Per informazioni  
info@fna.it**

## BARRIERE ARCHITETTONICHE IN CONDOMINIO

Gli spazi comuni di un condominio devono essere accessibili a tutti, quindi anche le persone con disabilità fisiche devono potersi muovere liberamente, senza quegli ostacoli che ne limitano le attività. Oltre alla Legge 13/1989, anche il Codice Civile affronta la questione, incoraggiando gli interventi che eliminano ogni forma di impedimento. Se per gli edifici di nuova costruzione esistono prescrizioni tecniche che permettono di realizzare da subito accessi e spazi comuni comodi per tutti, per quelli esistenti è più complicato. E non solo perché si deve intervenire, spesso con modifiche invasive, per andare ad eliminare le barriere architettoniche. Nonostante i buoni propositi, infatti, non sempre in condominio è possibile realizzare le opere necessarie ad agevolare i disabili, perché entrano in gioco altre esigenze come, per esempio, quella di salvaguardare il decoro architettonico dell'immobile o di tutelare il diritto di proprietà del bene comune—anche di un solo condomino—diritto che potrebbe venire meno a seguito dell'intervento. In questi casi, l'opera di abbattimento delle barriere architettoniche è quindi da ritenersi illegittima. Come, del resto, sono da considerarsi nulle le delibere condominiali volte a eliminare le barriere architettoniche che "siano lesive dei diritti di un altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative".

Oltre a rendere l'edificio più agevole (perché elimina le barriere architettoniche per antonomasia, cioè le scale), migliorando la qualità della vita, un ascensore aumenta anche il valore commerciale dell'immobile.

Ma l'art. 2 della Legge 13/1989 che, prevede che il condomino possa installare a sue spese "servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili", di fatto esclude l'ascensore.

Numerose pronunce giurisprudenziali, però, hanno ritenuto legittima l'installazio-

ne dell'impianto a spese del singolo condominio o di un gruppo di condomini, perché l'opera non alterava la destinazione delle parti comuni e non impediva agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

A ogni modo, i condomini esclusi possono decidere anche in un secondo momento di usufruire dell'innovazione, diventandone comproprietari.

La costituzione di un ascensore deve ritenersi legittima anche quando riduce le dimensioni del pianerottolo purché non ne comprometta l'utilizzo.

Ciò vale anche per gli impianti realizzati su parte di aree comuni, per esempio il giardino condominiale, in quanto l'installazione va considerata indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento.

Le norme che favoriscono l'eliminazione delle barriere architettoniche si applicano ai soggetti disabili, ma anche alle persone che, in età avanzata, hanno difficoltà motorie. E' quanto affermato dalla Cass. n. 7938 del 28 marzo 2017.

Secondo il parere dei giudici, la legge "costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici". Nel caso specifico, la Corte ha ritenuto legittima la realizzazione a proprie spese dell'ampliamento della scala padronale e la sopraelevazione dell'impianto ascensore già esistente da parte di un'anziana residente all'ultimo piano di un edificio condominiale. Poco importa se il regolamento condominiale prevede che per l'esecuzione di ogni intervento che interessi le strutture portanti o l'aspetto architettonico dello stabile sia necessario il consenso dell'assemblea.

L'unica cosa che davvero conta è che l'opera non alteri la destinazione del bene comune o ne impedisca l'uso agli altri condomini.

Flavio Chiodini

Silvio Rezzonico

### COME DIVENTARE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

CORSO BASE IN CONFORMITÀ AL D.M. n. 140/2014

• 24 Lezioni teoriche • 8 Esercitazioni pratiche  
• Formule e documenti • 24 Quiz di autovalutazione



esami&professioni



## UNITI E NUMEROSI PER CONTARE

# SUPERBONUS PER LAVORI CONDOMINIALI

Oltre a favorire le opere dei singoli condomini sulle rispettive proprietà esclusive, i bonus fiscali contenuti nella legge di Bilancio 2018 puntano a incentivare gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali. In Italia—come è noto—molti stabili sono datati, energivori e, in alcuni casi, poco sicuri. Così, per convincere i condomini a mettere mano al portafoglio, è stato pianificato un pacchetto di detrazioni fiscali più allettanti rispetto al passato, a cui si aggiunge un sistema di cessione del credito che, per quanto ancora perfettibile, può rendere l'esborso meno pesante.

### Detrazione fino all'85 per cento

Dopo i terremoti che si sono verificati nell'Italia centrale, particolare attenzione è stata posta al rischio sismico. Nelle zone 1, 2 e 3, per le spese relative ai lavori che determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore, è prevista una detrazione al 75% che arriva all'85% quando il salto è di due classi. L'agevolazione va ripartita in cinque quote annuali di pari importo e si applica su una spesa massima non superiore a 96mila euro, moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

Per gli interventi che mirano alla riqualificazione e al risparmio energetico, è prevista una detrazione pari al 65% e, novità di quest'anno, possono beneficiare dello sconto fiscale anche i sistemi di microgenerazione, che attraverso un unico impianto riescono a produrre energia elettrica e calore. Fra tanti pro c'è anche qualche contro. Uno su tutti, la riduzione (dal 65% al 50%) della detrazione per l'acquisto e l'installazione di finestre, infissi e schermature solari nonché per gli interventi che prevedono la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale attraverso l'installazione di caldaie a condensazione (di classe A) o di impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. La detrazione può invece raggiungere il 70% nel caso in cui i lavori interessino almeno il 25% dell'involucro dell'edificio e toccare il 75% qualora per il miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva si consegua la qualità media prevista dal decreto ministeriale 26 giugno 2015. Tali requisiti sono verificati da un tecnico abilitato, attraverso la compilazione

dell'attestazione di prestazione energetica (APE), il cui costo può essere anch'esso detratto. La spesa massima non deve essere superiore ai 40mila euro, anche in questo caso da moltiplicare per il numero delle unità immobiliari che compongono lo stabile.

### Dalle opere edili ai mobili

Da quest'anno è stato introdotto un superbonus per gli interventi antisismici che prevedono allo stesso tempo opere di riqualificazione energetica. In questi casi, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione è pari all'80% mentre è dell'85% se il passaggio è doppio. L'agevolazione fiscale va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare delle spese superiore a 136mila euro (90mila + 40mila), moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Si tratta dell'unico, vero esempio di cumulabilità previsto dalla norma. In ogni caso, il condominio può usufruire di più bonus, ma ognuno di essi manterrà i propri massimali di spesa. Per quest'ultima, che si tratti di manutenzione ordinaria o straordinaria, è stata confermata la detrazione al 50%, di cui possono beneficiare tutti i condomini in base ai rispettivi millesimi di proprietà. Per ottenere lo sconto fiscale, è necessario presentare, tra la documentazione richiesta, anche la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori. Un'altra novità introdotta dal legislatore è il bonus verde, detrazione Irpef al 36% che si applica agli interventi eseguiti sulle parti comuni esterne dell'edificio, di importo massimo complessivo pari a 5mila euro per unità immobiliare a uso abitativo. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito come "ha diritto alla detrazione il singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, purché la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di prestazione della dichiarazione dei redditi". Fra gli interventi che possono beneficiare del bonus ci sono la sistemazione del verde, la creazione di giardini pensili, recinzioni, pozzi e impianti di irrigazione. Lo sconto fiscale, inoltre, si applica anche alle spese di manutenzione e progettazione. Al contrario, Telefisco ha chiarito che non sono agevolabili le spese per la manutenzione

ordinaria annuale o i lavori svolti in economia. Niente sconto quindi per il taglio delle piante, a meno che l'intervento sia connesso (o rientri) in un intervento di manutenzione straordinaria.

Infine c'è il bonus mobili, una detrazione al 50% per l'acquisto di mobili o elettrodomestici di classe avanzata, applicabile anche ai condomini, a patto che l'acquisto sia connesso a lavori di ristrutturazione edilizia che interessino le parti comuni. Si pensi, ad esempio, al mobilio necessario per arredare l'alloggio del portiere o eventuali suppellettili da posizionare in altre aree condivise. I singoli condomini possono detrarre le spese sostenute in proporzione alla loro quota millesimale.

### Cessione del credito a imprese e privati

Per gli interventi antisismici e di riqualificazione energetica sulle parti comuni (restano escluse le opere di ristrutturazione edilizia), i singoli condomini possono cedere il credito derivante dalla detrazione a una o più ditte che hanno seguito i lavori. Oppure ad altri soggetti privati, ad eccezione di banche e intermediari finanziari. Quest'ultima limitazione non si applica agli incapienti, ossia ai contribuenti che nell'anno precedente a quello in cui le spese sono state sostenute abbiano redditi di lavoro dipendente o assimilati e dichiarino un reddito complessivo non superiore a 8mila euro annui. O ancora, chi percepisce una pensione fino a 7.500 euro, redditi di terreni fino a 185,92 euro e il reddito della sola abitazione principale, comprese le pertinenze.

Arianna Cornelli



## INFORTUNIO SU MARCIAPIEDE PRIVATO APERTO AL PUBBLICO: I DANNI LI PAGA IL COMUNE



Qualora un passante si procuri delle lesioni a seguito di una caduta su una grata per l'aerazione di un edificio (su cui insiste un sportellino sporgente pericoloso), posizionata su un marciapiede di proprietà privata, ma soggetto ad uso pubblico, a rispondere del danno è l'amministratore comunale, non in quanto custode del bene, ma in quanto tenuta a determinate "regole di condotta", tra le quali anche quelle previste dagli artt. 2 e 14 del Codice della Strada. Si tratta, infatti, di una responsabilità di natura aquiliana per violazione del principio del "neminem ledere", per negligenza, imprudenza ed imperizia, secondo le previsioni dell'art. 2043 del Codice Civile (e non da custodia ex art. 2051 del Codice Civile). Lo ha deciso la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 6141 del 14 marzo 2018. Il Comune—spiegano i giudici—che consenta alla collettività l'utilizzazione, per pubblico transito, di un'area di proprietà privata, si assume l'obbligo di accertare che la manutenzione dell'area e dei relativi manufatti non sia trascurata. Ne consegue che l'inosservanza di tale dovere di sorveglianza, che costituisce un obbligo primario della P.A., per il principio di non recare danni a terzi, integra gli estremi della colpa e determina la responsabilità per il danno cagionato all'utente dell'area in questione. Ed

invero, la colpa civile cui si riferisce l'art. 2043 c.c., consiste nella deviazione da una regola di condotta. La "regola di condotta" è non soltanto la norma giuridica, ma anche qualsiasi doverosa cautela concretamente esigibile dal danneggiante. Stabilire se quest'ultimo abbia o meno violato norme giuridiche o di comune prudenza è accertamento che va compiuto in base ai canoni di diligenza di cui all'art. 1176 c.c., comparando la condotta concretamente tenuta dal responsabile, con quella che un soggetto delle medesime qualità e condizioni avrebbe tenuto, nelle stesse circostanze di tempo e luogo. In tale contesto, non può non aver rilievo il fatto che l'ente proprietario della strada aperta al pubblico transito è obbligato a garantire la sicurezza della circolazione (art. 14 C.d.S.) e ad adottare i provvedimenti necessari ai fini della sicurezza del traffico sulle strade (D.Lgs. 26 febbraio 1994, n. 143, art. 2). Da queste previsioni—se non discende, l'obbligo del Comune di provvedere direttamente alla manutenzione dei fondi privati—deriva, tuttavia, l'obbligo: a) di segnalare ai proprietari di essi le situazioni di pericolo suscettibili di recare pregiudizio agli utenti della strada; b) di adottare i presidi necessari ad eliminare i fattori di rischio conosciuti o conoscibili con un attento e doveroso monitoraggio del territorio; c) e come "extrema ratio", in caso di mancata rimozione degli elementi di pericolo da parte dei proprietari della strada, quello di chiudere la strada al traffico (cfr. Cass. n. 22330 del 2014 e Cass. 11/11/2011, n. 23562). L'adempimento di quell'obbligo—considerata anche la finalità cui esso è proposto (cioè, assicurare la sicurezza della circolazione di veicoli e pedoni) - richie-

de "un comportamento più attivo e attento di quello postulato dai giudici a quibus (secondo cui, in buona sostanza, un intervento del Comune nei sensi predetti avrebbe potuto considerarsi esigibile solo ove l'insidia fosse stata segnalata da alcuno agli uffici comunali o fosse percepibile ad un "mero esame visivo" dei luoghi) e con esso l'adozione di una diligenza rapportata ai mezzi e alle possibilità di monitoraggio dell'amministrazione comunale, apparendo di contro evidente che la decisione di merito adotta a parametro la stessa diligenza pretendibile dall'utente della strada". Così decidendo, la Cassazione ha cassato la sentenza della Corte di Appello di Lecce, rinviando alla Corte di Appello (diversa Sezione), per decidere il caso in base ai principi enunciati. La Corte di Appello Territoriale, infatti, aveva respinto la domanda di risarcimento ritenendo che nella fattispecie non fosse configurabile una responsabilità da custodia (art. 2051 c.c.), trattandosi di strada privata, ancorché ad uso pubblico, né che fosse configurabile una responsabilità per colpa, a norma dell'art. 2043 c.c., non essendo risultata provata una segnalazione agli uffici comunali del carattere insidioso per i pedoni, dello sportellino esistente sulla grata metallica, né potendo desumersi l'insidia da un mero esame visivo dello stato dei luoghi.

Matteo Rezzonico

**ADERISCI A**  
**CASACONSUM Lombardia**  
l'Associazione dei Consumatori  
a servizio degli utenti CASA

## LA TASSA DI OCCUPAZIONE SUI GRIGLIATI CONDOMINIALI

Sui “grigliati” condominiali il Cosap va pagato anche senza concessione.

Il condominio che sostituisce con delle griglie una parte del suolo pubblico e crea delle intercapedini al fine di migliorare il godimento dei locali sotterranei dell’edificio, è obbligato a pagare al Comune il Cosap (Canone per l’occupazione permanente di spazi ed aree pubbliche) e ciò vale anche in assenza di una specifica concessione rilasciata dalla pubblica amministrazione.

E’ quanto deciso dalla Corte di Cassazione con l’ordinanza n. 1435 del 19 gennaio 2018, che ha accolto il ricorso del Comune di Roma contro la sentenza del Tribunale capitolino che—ribaltando il giudizio del giudice di pace—aveva ritenuto il canone “non dovuto”, condannando l’amministrazione alla restituzione delle somme versate dal condominio a titolo di canone, oltre agli interessi. Come osservato dai giudici supremi, infatti, “già nella vigenza del Regio Decreto 14 settembre 1931 (...) che aveva introdotto la tassa per l’occupazione di spazi ed aree pubbliche, questa Corte aveva affermato che la stessa era dovuta non in relazione alla limitazione o sottrazione all’uso normale e collettivo di parte del suolo, ma in relazione all’utilizzazione particolare (o eccezionale) che ne traeva il singolo, sicché, qualora il proprietario del suolo gravato da servitù pubblica di passaggio avesse sostituito una parte del piano di calpestio con griglie, al fine di

migliorare il godimento dei locali sottostanti al suolo, il medesimo si sarebbe venuto a trovare in una situazione di utilizzazione particolare dell’area stessa, che costituiva il presupposto per l’applicazione della tassa (Cass. 11/03/1996, n. 1996)”. Senonché, rispetto alla tassa, il canone di occupazione del suolo pubblico—di cui si discute nella vertenza in oggetto—istituito dall’art. 63 del D.Lgs. 446/1997 è qualcosa di “ontologicamente” diverso, che sostituisce la tassa, e si configura come corrispettivo di una concessione, reale o presunta, dell’uso esclusivo e speciale di beni pubblici da parte del singolo. Nello stesso senso si pone l’art. 16 del Regolamento del Comune di Roma, approvato con delibera consigliere 339/1998, laddove prescrive che il canone è dovuto dal titolare della concessione (dovendosi intendere per titolare della concessione, anche l’utilizzatore di fatto).

In quest’ottica, per la Cassazione non può essere condivisibile la pronuncia del giudice di appello, che ha ritenuto che la mancanza della concessione fosse ostativa all’obbligo di pagamento del canone. E infatti, per la Corte Suprema, “quando vi sia un’occupazione di fatto del suolo pubblico” l’assenza di tale formale concessione è del tutto irrilevante. Di conseguenza, oltre al pagamento delle spese processuali, il condominio è obbligato a versare il canone comunale, secondo le tariffe predisposte dall’amministrazione cittadina.

Ines Durante

## I CHIARIMENTI DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE SU CEDOLARE SECCA E LOCAZIONI CONCORDATE

**SI RIPORTA DI SEGUITO LA NOTA DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE N. 31/E DEL 20/04/2018.**

“Si precisa che per i contratti di locazione a canone concordato stipulati in applicazione dell’accordo territoriale, sottoscritto in data 20 ottobre 2017, per il Comune di Firenze ed altri Comuni della provincia fiorentina, le parti hanno l’obbligo di acquisire l’attestazione (nel caso di contratto non assistito) ai fini della fruizione delle relative agevolazioni fiscali.

L’attestazione non risulta, invece, necessaria, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali, per i contratti di locazione stipulati prima dell’entrata in vigore del decreto ovvero anche successivamente, laddove non risultino stipulati Accordi territoriali dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto.

Per quanto attiene al quesito relativo alla necessità di produrre detta attestazione in allegato al contratto di locazione, in

sede di registrazione, si fa presente che il decreto non definisce un obbligo in capo alle parti contrattuali di procedere all’allegazione né tale obbligo emerge dalle previsioni dettate dal Testo Unico dell’imposta di registro, approvato con il DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR); l’assenza di un obbligo non esclude, tuttavia, che le parti possano, comunque, procedere a detta allegazione, in sede di registrazione del contratto di locazione.

L’allegazione dell’attestazione in sede di registrazione appare, peraltro, opportuna al fine di documentare la sussistenza dei requisiti, laddove il contribuente chieda di fruire dell’agevolazione prevista dall’art. 8 della Legge 09/12/1998, n. 431, ai fini dell’imposta di registro. Come è noto, tale disposizione stabilisce che, per la determinazione della base imponibile per l’applicazione dell’imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo venga assunto nella misura del 70 per cento”.

### CONDOMINIO E SHARING ECONOMY

La cosiddetta “sharing” economy” - che consiste nel mettere in rete risorse e professionalità ottenendo un ritorno in termini di denaro o servizi - si realizza in condominio sotto forma di servizi condivisi, che hanno la doppia funzione di far risparmiare e aumentare la socialità. Si pensi, per esempio, all’orto in cortile, alla lavanderia comune, alla palestra, al wi-fi condiviso, alla raccolta di oli esausti, raee (rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche) e farmaci scaduti. E ancora, alla biciletta comunitaria o addirittura, come si sta sperimentando in alcuni progetti pilota, all’auto elettrica condominiale. Dall’altro lato, si mettono in atto una serie di pratiche che trasformano la casa di proprietà in una risorsa e in un’opportunità di guadagno.

Anche in Italia attività come i bed & breakfast, i nuovi condhotel, gli affitti social o gli asili nido condominiali, anche grazie al web, si stanno diffondendo a macchia d’olio, creando una nuova economia di rete. Un processo così rapido che la stessa giurisprudenza fatica a inquadrare.

Il risultato è un panorama piuttosto fluido, con alcuni punti fermi ma molti aspetti soggetti a continue variazioni e assestamenti (come il disegno legge sugli home restaurant), con un occhio alle direttive comunitarie e a ciò che accade in altri Paesi europei, dove tali pratiche sono più consolidate.

Il cappello normativo a cui si riferiscono i vari regolamenti regionali comprende il cosiddetto “Codice del turismo”, ovvero il D.Lgs. 79/2011, la Legge 135/2001 (“Riforma della legislazione nazionale del turismo”) e, per quanto riguarda gli asili nido, la più datata Legge 1044/1971 (“Piano quinquennale per l’istituzione di asili nido comunali con il concorso dello Stato”).

Rimane inteso che tutte le attività, se

ammesse dal regolamento di condominio, devono svolgersi nel pieno rispetto delle regole di pacifica convivenza e le eventuali immissioni (odori e rumori) provenienti dagli alloggi non devono superare i limiti consentiti dalla legge.

#### IL BED & BREAKFAST

La formula del bed & breakfast è nata in Nord Europa, ma ormai si è consolidata anche in Italia, dove sono attive più di 25 mila realtà, per un settore che dà lavoro a migliaia di persone.

Aprire un bed & breakfast non è però così semplice. Innanzitutto è bene conoscerne la definizione normativa: la legge identifica il bed & breakfast come attività lavorativa a carattere saltuario a conduzione familiare, in cui dei privati mettono a disposizione la propria casa o parte di essa, offrendo ospitalità e prima colazione.

La prima cosa da fare per avviare un’attività di questo tipo è controllare gli atti notarili d’acquisto e il regolamento contrattuale dello stabile. Se non esiste alcun divieto chiaro ed esplicito (la semplice clausola che vieta di turbare la tranquillità del condominio non è considerata sufficiente), allora il via libera è immediato e non occorre nemmeno chiedere il parere dell’assemblea condominiale.

Per quanto riguarda il tema delle spese condominiali, il proprietario che svolge attività di bed & breakfast non è tenuto a pagare una quota più alta degli altri: l’attività, occasionale, è infatti equiparata alla semplice ospitalità, benché l’aumento dei consumi sia in effetti un dato oggettivo che può portare a contenziosi. Il primo problema che si pone in Italia è la mancanza di un testo unico nazionale in materia. Esistono ventuno leggi regionali, ognuna delle quali pensata per il territorio di riferimento: alcune sono norme che risalgono alla metà fine degli anni Novanta, altre più recen-

ti come quelle varate in Piemonte, Umbria, Toscana e Lazio.

Al di là degli specifici adempimenti prescritti da regolamenti regionali e comunali, il primo passo è in genere la presentazione della SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) presso lo Sportello unico delle attività produttive del Comune di riferimento. In seguito, tocca rivolgersi agli uffici turistici locali per le pratiche relative alla classificazione della struttura e alla comunicazione di arrivi e partenze di ciascun ospite all’Autorità di Pubblica Sicurezza.

Dal punto di vista fiscale, invece, il titolare non ha particolari adempimenti da svolgere: rientrando fra gli esercizi occasionali, il bed & breakfast non è infatti considerato impresa e non occorre quindi l’iscrizione al registro della camera di commercio né è obbligatoria l’apertura della partita IVA. Così come non è richiesta la modifica della destinazione d’uso ai fini urbanistici dell’immobile, che rientra nella definizione di “civile abitazione”.

Tuttavia, l’immobile adibito a bed & breakfast deve rispettare alcuni requisiti fondamentali (edilizi, urbanistici e igienico-sanitari) e gli impianti (riscaldamento, luce e gas) devono essere conformi alle normative vigenti.

Per garantire l’accoglienza ai clienti, di norma viene richiesto che il titolare del bed & breakfast abbia la residenza (o il domicilio durante il periodo di apertura) presso la struttura; in pochi casi basta la reperibilità.

Ogni Regione ha poi fissato le dimensioni minime delle stanze: una singola, in media, non può essere inferiore a 8 mq., mentre per la doppia servono almeno 14 mq. Varia da territorio a territorio anche il numero massimo delle camere da affittare: in media sono tre, anche se in alcune Regioni, come la

Sicilia, si arriva a 20. Nel servizio è sempre inclusa la prima colazione e, a meno che non si abbiano le prescritte autorizzazioni igienico-sanitarie, cibi e bevande offerti agli ospiti non devono subire alcun tipo di manipolazione da parte dei gestori e quindi essere confezionati. Le modalità di somministrazione sono comunque regolate dalle varie leggi regionali e in alcuni casi è esplicitamente richiesto l'impiego di specialità del territorio. Così nelle Marche, dove in tavola la mattina vanno serviti, per almeno il 70 per cento del totale, prodotti confezionati o acquistati da aziende e cooperative agricole locali.

In quanto attività occasionale, inoltre, il bed & breakfast deve obbligatoriamente chiudere al pubblico almeno tre mesi l'anno (ma ci sono variazioni da Regione a Regione), anche se non per forza consecutivi. Infine, è possibile avviare un'attività di questo tipo non solo in una casa di proprietà, ma anche in una presa in affitto, purché ad uso abitativo, a patto però che il locatore non abbia espressamente e per iscritto vietato di subaffittare le singole stanze dell'appartamento.

### I CONDHOTEL

Novità nell'ambito delle formule ricettive per turisti sono i condhotel, strutture che mescolano camere d'albergo e appartamenti in affitto gestiti da un unico soggetto, con la condivisione di servizi comuni. Il recente Dpcm 13/2018, entrato in vigore il 21 marzo 2018, per la prima volta regola il nuovo segmento della ricezione turistica, dopo che il Decreto Sblocca Italia 2015, all'art. 31, ne aveva istituita l'esistenza. La nuova normativa definisce dunque il condhotel come esercizio alberghiero che abbina camere di hotel (minimo 7) e unità abitative dotate di cucina autonoma (non più del 40 per cento della superficie complessiva). In pratica, il proprietario di un albergo può vendere una camera a un privato, che potrà utilizzarla per scopi propri, come trascorrervi le vacanze estive, con la possibilità di cederla in

affitto quando non la utilizza, affidando l'incarico al gestore della struttura alberghiera, con cui poi dividerà il guadagno.

Il proprietario di un hotel può decidere di convertire una porzione della struttura in appartamenti da vendere, fino a un massimo del 40 per cento.

Inoltre, può aggregare anche appartamenti esterni all'edificio, purché si trovino entro i 200 metri di distanza dalla struttura principale. E' necessario comunque, affinché si possa parlare di condhotel, che tutti gli alloggi condividano una portineria comune per il check-in e altri servizi tipici di un albergo.

### L'HOME RESTAURANT

E' in pieno far west normativo il settore della ristorazione a domicilio, anche conosciuta come "social eating" o "home restaurant". Una formula molto diffusa anche in Italia, che consiste nell'aprire la propria casa a sconosciuti, a cui servire, dietro un compenso, pranzi e cene con portate da gourmet, organizzati come veri e propri eventi attraverso portali web, social network o applicazioni per smartphone. Dal 2009 a oggi sono state presentate quattro proposte di legge per disciplinare la ristorazione nelle abitazioni private. Nel settembre 2016, in particolare, la Commissione per le attività produttive ha accorpato le proposte in unica legge, approvata dalla Camera dei deputati nel gennaio 2017 e poi approdata al Senato, dove - al momento - è ancora ferma.

Intanto, però, il disegno di legge è stato bocciato dal Garante per la concorrenza, secondo cui sarebbero eccessivi i paletti imposti ai proprietari degli appartamenti-ristoranti, in contrasto con le regolamentazioni "leggere" raccomandate invece dall'Europa.

Il discusso disegno di legge contiene, innanzitutto, la definizione di home restaurant, inquadrata come "attività finalizzata alla somministrazione di alimenti e bevande esercitata da persone fisiche all'interno delle strutture abitati-

ve di residenza o domicilio proprie o di un soggetto terzo, utilizzando i prodotti preparati nelle stesse strutture".

Per esercitare l'attività è previsto l'utilizzo esclusivo di piattaforme digitali dedicate, su cui registrare l'abitazione, le informazioni su date, prenotazioni, menù e attraverso le quali ricevere i pagamenti.

Particolare attenzione è data al capitolo igiene. Le case devono rispondere ai requisiti igienico-sanitari previsti per legge (ma non è necessario modificarne la destinazione d'uso).

Per l'igiene dei prodotti alimentari bisogna fare riferimento al regolamento Ce 852/2004, con particolare attenzione alla corretta applicazione della catena del freddo.

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari, il disegno di legge pone limiti piuttosto restrittivi all'attività, stabilendo che un home restaurant, equiparato a una attività saltuaria d'impresa, non possa superare i 10 coperti al giorno e i 500 all'anno, con incassi annui che non superino i 5 mila euro.

Per quanto riguarda, infine, il rapporto tra attività di home restaurant e condominio ci si può rifare a quanto detto per i bed & breakfast: solo un divieto dichiarato espressamente nel regolamento condominiale può impedire lo svolgimento di un'attività commerciale in un'abitazione privata, come fra l'altro ha ribadito la Cassazione (sentenza 20 ottobre 2016, n. 21307).

Silvio Rezzonico

### GENTILE LETTORE COMUNICA IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

Per la spedizione del periodico, abbiamo necessità della comunicazione o della conferma del Tuo indirizzo di posta elettronica, anche al fine di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI.

## Notiziario Utile



### BOOM DELLE LOCAZIONI AGEVOLATE E CEDOLARE SECCA ANCHE PER LE LOCAZIONI COMMERCIALI

L'affitto a canale agevolato pesa per circa la metà delle registrazioni a Roma, Firenze e Torino e registra un vero e proprio boom. Perché allora non estendere questa misura anche oltre i confini dell'uso abitativo? Perché non estenderla anche ad uffici e negozi?

La proposta, che è un vero e proprio cavallo di battaglia di FEDERPROPRIETA' e del Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari FNA, CONFAPPI e UPPI, acquista un significato sempre maggiore di fronte ai recenti dati che certificano il forte aumento degli affitti a canale concordato. Dalle dichiarazioni fiscali presentate l'anno scorso, si evince che il numero dei contribuenti italiani che ha optato per la flat tax ridotta, sfruttando quindi i rinnovi delle intese locali e la cedolare secca con aliquota al 10%, è cresciuto di quasi tre volte. In pratica, nell'arco di 6 anni, i locatori a canale concordato sono moltiplicati per nove: dai 65mila del 2011 ai quasi 600mila del 2016.

A favorire la diffusione del canale concordato sono stati vari fattori: il canone non superiore ai livelli fissati dalle intese locali; gli sconti su IMU e TASI (con l'imposta ridotta del 25% più eventuali aliquote ridotte a discrezione delle amministrazioni comunali); gli sconti sulla tassazione dei canoni, per i quali la cedolare è scesa dal 21 al 10% con deduzioni forfetarie del 30% su Irpef e registro); infine l'opera di revisione degli accordi locali, condotta a livello locale dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari. Il Decreto ministeriale 16/01/2017, che ha recepito la convenzione nazionale determinando così le nuove regole, ha favorito circa 100 intese rinnovate a copertura di quasi 500 comuni sul territorio italiano. E se è vero che a Milano solo il 6% degli affitti è a canone concordato, è anche vero che, nel 2016, i contratti a canale agevolato sono stati il 74% di quelli registrati a Genova, il 52% a Bologna e il 48% a Torino e Firenze. E nella Capitale un contratto su due è a canone concordato (24.500 su 46.500). Considerato quindi l'appello sempre crescente che questo contratto registra a livello nazionale per l'uso abitativo, occorrerebbe, dal punto di vista politico, raccogliere la proposta lanciata da CONFAPPI di estendere il canone agevolato anche ad uffici ed esercizi commerciali.

In questo modo si darebbe una risposta in linea con le richieste dei proprietari di abbassamento della pressione fiscale e di agevolazione verso attività economiche che devono ora respirare dopo anni di soffocamento dovuti alla pesante crisi internazionale.

**AMMINISTRATORE**  
del tuo condominio  
la CONFAPPI ha apprestato  
per te appositi servizi  
di assistenza e consulenza

Per info  
02/ 33105252  
e-mail: [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)  
[www.confappi.it](http://www.confappi.it)

### PROFESSIONISTI&IMPRESE

PROFESSIONISTI

Silvio Rezzonico - Matteo Rezzonico

### MANUALE DELLE LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI

- Normativa del codice civile
- Disciplina vincolistica
- Regime contrattuale
- Stratti ed esecuzione per rilascio
- Disciplina processuale

On line:

- Contratti e formule personalizzabili
- Raccolta normativa

Aggiornato con:

- Nuovi contratti di locazione a canone concordato (D.M. 16 gennaio 2017)
- Nuova tassazione delle locazioni brevi (emanazione del D.L. n. 50/2017)

1 Edizione



### LA SOSTITUZIONE DI UNA DELIBERA IMPUGNATA E LA CESSAZIONE DELLA MATERIA DEL CONTENDERE

La cessazione della materia del contendere conseguente alla sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, dà luogo all'inammissibilità dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., per sopravvenuto difetto di interesse, in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione. E in tale evenienza il regolamento delle spese è affidato ad una valutazione improntata al principio della soccombenza virtuale (Cass. del 06/03/2018, n. 5225).

### ASSEGNAZIONE DI POSTI AUTO IN CONDOMINIO

L'assemblea di condominio non può adottare, a maggioranza, delibere che, nel predeterminare ed assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condomini, dovendosi tali delibere qualificare nulle (Cass. 30 marzo 2018, n. 8014).

### L'OCCUPAZIONE ABUSIVA DELL'IMMOBILE FA DECADERE IL CONTRIBUENTE DALL'AGEVOLAZIONE "PRIMA CASA"

Decade dall'agevolazione "prima casa" il contribuente che non abbia potuto trasferire la sua residenza presso il Comune di ubicazione dell'immobile oggetto di acquisto agevolato entro il termine di 18 mesi dal rogito, anche qualora ciò sia dipeso dall'occupazione abusiva di detto immobile da parte del custode, atteso che tale circostanza, già nota al momento del rogito, non può costituire causa di forza maggiore, mancando i requisiti di imprevedibilità ed inevitabilità dell'evento (Cass. 23 gennaio 2018, n. 4591).

### QUANDO IL LASTRICO SOLARE AD USO ESCLUSIVO CO- PRE PARTI CONDOMINIALI

L'art. 1126 cod. civ. stabilisce, in tema di lastri solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; "gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".

Ciò premesso, si pone il problema di come vada applicato questo criterio nel caso in cui il lastrico in questione serva da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali. Sulla questione è intervenuta di recente la Cassazione che, con ordinanza n. 11484 del 10.5.17, ha precisato che il predetto art. 1126 cod. civ., "allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura".

Con la conseguenza che "restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni".

Più in particolare, secondo la Corte, l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei suaccennati due terzi della spesa non deriva "dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante" al lastrico oggetto della riparazione. Infatti – hanno osservato ancora i giudici di legittimità a sostegno della loro tesi – è inevitabile che il lastrico di uso esclusivo copra "una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni; ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'art. 1126 cod. civ., non avrebbe alcuna pratica applicazione". Insomma, il fatto che un lastrico solare ad uso esclusivo serva anche da copertura a parti comuni, non rileva ai fini di quanto previsto dal più volte citato art. 1126 cod. civ.

Va da sé che se un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in materia, è a tale previsione che occorre necessariamente attenersi.

### LA STIMA DI UN IMMOBILE AD OPERA DEL FISCO E' UN "SEMPLICE ATTO DI PARTE"

"Nell'ipotesi in cui siano state mosse critiche puntuali e dettagliate alla valutazione della stima Ute, il giudice che intende disattenderle ha l'obbligo di indicare nella motivazione della sentenza le ragioni di tale scelta, senza che possa limitarsi a richiamare acriticamente le conclusioni rassegnate dall'Ufficio.

In particolare, nell'ipotesi in cui la rettifica del valore di un immobile si fondi sulla stima effettuata dall'Ute, il giudice investito della relativa impugnazione è tenuto a verificare se la stima sia o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato ed a fornire la prova dei più alti valori pretesi, esplicitando in modo puntuale, nella motivazione della sentenza, le ragioni del proprio convincimento. La stima dell'Ute, processualmente, costituisce un semplice atto di parte, una perizia di parte, idonea a fondare la pretesa dell'ufficio finanziario, ma sempre nella dialettica del processo, con la conseguenza che il giudice è tenuto a verificare se la stima sia o meno idonea a superare le contestazioni dell'interessato, rendendo chiaro il percorso logico-giuridico che ha condotto al suo convincimento" (Cass. n. 8249 del 04/04/2018).

### USURA: TASSI EFFETTIVI GLOBALI MEDI

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 31/03/2018, n. 76, il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28/03/2018, di "rilevazione dei tassi effettivi globali medi ai sensi della legge sull'usura, periodo di rilevazione 1° ottobre - 31 dicembre 2017), per il periodo dal 1° aprile al 30 giugno 2018".

### INDICI SINTETICI DI AFFIDABILITA' FISCALE

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12/04/2018, n. 85, S.O. n. 18, il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 23/03/2018, di approvazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale, relativi ad attività economiche dei comparti delle manifatture, dei servizi, del commercio e delle attività professionali e di approvazione delle territorialità specifiche.

### DI COMODO UNA SOCIETÀ CHE LOCA L'UNICO BENE AD UN CANONE SOTTOMERCATO

I requisiti previsti dall'art. 30 della Legge n. 724/1994 sono fondati sulla correlazione tra il valore di determinati beni patrimoniali e un livello minimo di ricavi e proventi, il cui mancato raggiungimento costituisce elemento sintomatico della natura non operativa della società. Spetta al contribuente, che risulti "non operativo" in base al citato art. 30, l'onere di dimostrare la presenza di quelle oggettive situazioni di carattere straordinario che abbiano reso impossibile il conseguimento dei ricavi e del reddito minimo presunto. Ne consegue che deve ritenersi di comodo, in assenza di idonei documenti probatori, la società che ha affittato il suo unico immobile ad un canone di locazione di modesta entità.

#### LE NUOVE SEDI CONFAPPI

Nell'ultimo bimestre, sono state aperte altre Sedi Territoriali, i cui indirizzi sono riportati nella penultima pagina di questo numero: Udine, Rimini, Savona, Lecco e altre.

Agli Organi Statutari delle nuove Sedi il Presidente CONFAPPI ha indirizzato un augurio di buon lavoro confermando la disponibilità di CONFAPPI a sopperire ad ogni evenienza.

#### IL NUOVO REGOLAMENTO EUROPEO SULLA PRIVACY

Dal 25 maggio scorso trova piena applicazione la nuova normativa in materia di privacy, disciplinata dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR), che abroga la direttiva 95/46 CE. Nonostante la diretta applicabilità ed efficacia del GDPR in tutti i suoi elementi, l'art. 13 della Legge Nazionale 25 ottobre 2017, n. 163 (cosiddetta Legge di delegazione Europea 2016/2017) ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi, entro il 21 maggio 2018 - termine ormai scaduto e prorogato ad agosto 2018 - al fine di adeguare il quadro normativo nazionale del Testo Unico sulla Privacy del 2003 tuttora vigente.

#### LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO E IDONEITÀ ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DEL CONDUTTORE

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga a specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. 7 giugno 2018, n. 14731).

### UN CONVEGNO FNA SUL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E SULLA NUOVA PRIVACY

Nell'ambito dei corsi di aggiornamento degli amministratori condominiali si è tenuta a Milano, il 18 maggio scorso un convegno sul regolamento condominiale e sulla nuova privacy.

Sul primo tema si sono intrattenuti il Prof. Andrea Bucelli dell'Università di Firenze e Matteo Rezzonico, Presidente FNA.

Della nuova privacy ha invece parlato il Presidente di CONFAPPI che ha illustrato le linee guida del Regolamento Europeo destinato a convivere con il Codice della Privacy del 2003, tuttora in vigore, in un contesto di compatibilità tra nuova normativa e normativa precedente, che dovrà essere definita anche con la collaborazione del Garante della Privacy, come previsto dalla legge di delega.



Al tavolo del Convegno: il Prof. Bucelli tra Silvio Rezzonico, Matteo Rezzonico e Flavio Chiodini

### CORTILE CONDOMINIALE E SPAZIO AEREO SOVRASTANTE

Lo spazio aereo sovrastante i cortili comuni - la cui funzione di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano - non può essere occupato da singoli condomini con costruzioni in oggetto, non essendo consentita l'utilizzazione ancorché parziale della colonna d'aria sovrastante l'area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa.

E ciò per violazione dell'art. 1120, ultimo comma, c.c.

Lo ha deciso la Cassazione con sentenza 20 aprile 2018, n. 9877, che sembra essere ben motivata e condivisibile.

### UN CORSO DI AGGIORNAMENTO A TREVISO



Il tavolo dei relatori con al centro il Pres. Prov. FNA Ines Durante

### LA TASSAZIONE DELLE LOCAZIONI BREVI

Le nuove norme per i contratti brevi sono contenute nell'art. 4 del D.L. 50 del 24 aprile 2017, pubblicato sul s.o. 20/L della Gazzetta Ufficiale 95 del 24 aprile 2017.

Le principali novità riguardano: 1) la possibilità di applicazione della cedolare secca alle locazioni brevi; 2) la ritenuta a titolo di acconto o di imposta da parte degli intermediari, che diventano, quindi, sostituti di imposta a tutti gli effetti.

In sostanza, a partire dal 1° giugno 2018, i redditi derivanti da contratti di locazione di breve durata potranno essere sottoposti all'imposizione fiscale della cedolare secca, con l'applicazione dell'imposta del 21% oppure si potrà optare per l'applicazione dell'IRPEF per aliquote e scaglioni con un minimo del 23% dell'imposta, da pagare sul reddito da locazione (tassazione ordinaria).

Le novità introdotte dal D.L. 50/2017 si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti da contratti di sublocazione e da contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario, aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi.

### INNOVAZIONI LESIVE DEL DECORO ARCHITETTONICO DEL CONDOMINIO

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (fattispecie relativa alla realizzazione di una canna fumaria) - Cass. 28 giugno 2018, n. 17102.

### CONDOMINIO: AVVISO DI CONVOCAZIONE E ORDINE DEL GIORNO

Perché venga rispettato il diritto dei condomini alla partecipazione informata in assemblea, è sufficiente che nell'avviso di convocazione vengano indicati gli argomenti all'ordine del giorno nei loro termini essenziali (Cass. 14 giugno 2018, n. 15587).

### CONDOMINIO DISTANZE PER LUCI E VEDUTE

La regolamentazione sulle distanze è applicabile quando lo spazio su cui si apre la veduta è in comune, poiché in comproprietà o in condominio, ma solo se compatibile con la disciplina particolare relativa alle cose comuni. In caso di contrasto prevale, in virtù della sua specialità, la regola di cui all'art. 1102 c.c. (Cass. 27 giugno 2018, n. 17002).

### IL RIMBORSO DELLE SPESE ANTICIPATE DAL CONDOMINIO

Qualora un condomino esegua lavori sulle parti comuni senza l'approvazione dell'assemblea o la richiesta dell'amministratore in assenza del requisito dell'urgenza previsto dall'art. 1134 c.c. non avrà diritto al rimborso delle spese anticipate (Cass. 28 giugno 2018, n. 17027).

## Sedi CONFAPPI

### LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17  
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9  
 20017 - RHO Via Livello, n° 24  
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65  
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22  
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A  
 26825 - LODI-MAIRAGO Piazzetta Marconi, n° 3  
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4  
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36  
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, 48  
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25  
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9  
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23  
 23900 - LECCO Piazza Garibaldi, n° 4

### PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123  
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188  
 19100 - BIELLA V. Palazzo di Giustizia, 21/A  
 10064 - PINEROLO Corso Porporato, n° 2  
 15121 - ALESSANDRIA P.zza Garibaldi, n° 51

### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220  
 18039 - IMPERIA Via Cavour, n° 19  
 16121 - GENOVA Via XX Settembre, n° 12/5  
 17100 - SAVONA Corso Ricci Savona, n° 14

### TRIVENETO

31046 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3  
 34074 - GORIZIA-Monfalcone Via Aris, n° 8  
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16  
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13  
 33100 - UDINE Via Dante, n° 16  
 38122 - TRENTO Via Fiume, n° 36

### EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9  
 41121 - MODENA Via Begarelli, n° 31  
 44121 - FERRARA Via Saraceno, n° 44  
 47921 - RIMINI Corso D'Augusto, n° 118

### TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35  
 54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

### LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 P.zza Fiume

### MARCHE

63023 - FERMO Via Donizetti, n° 20

### UMBRIA

05100 - TERNI Via Ferraris, n° 38

### CAMPANIA

80133 - NAPOLI Via Calata San Marco, 13  
 81100 - CASERTA Via Roma, n° 143

### ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35  
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77

### PUGLIA

71121 - FOGGIA Via Aquilonare, n° 35

### SICILIA

90138 - PALERMO Via Houel, n° 24  
 98100 - MESSINA Via Dei Mille, n° 89/bis

## Sedi FNA

### LOMBARDIA

20149 - MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9  
 20145 - MILANO Via Rossetti, n° 17  
 20017 - RHO Via Livello, n° 24  
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65  
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4  
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

### PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123  
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188

### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

### TRIVENETO

31100 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3  
 33057 - PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

### EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, n° 12

### LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, n° 10 (Piazza Fiume)

### CAMPANIA

80133 - NAPOLI Via Calata San Marco, n° 13  
 81100 - CASERTA Via Roma, n° 143

### PUGLIA

71100 - FOGGIA Via Zuretti, n° 11

## Sedi CASACONSUM Lombardia

**MILANO** - Via R. Di Lauria, n° 9

**LEGNANO** - Via XXIX Maggio, n° 59

**RHO** - Via Livello, n° 24

**CORSICO** - Via Garibaldi, n° 52/A

**LODI-MAIRAGO** - Piazzetta Marconi, n° 3

**PAVIA** - Viale Sardegna, n° 98

**VARESE-SARONNO** - Via Sampietro, n° 36

**MONZA** - Via San Pio X, n° 2

**CREMA** - Via Santa Chiara, n° 9

**BRESCIA** - Via Divisione Acqui, n° 23

# TESSERAMENTO 2018

## Piccolo Proprietario

per risolvere i problemi di gestione dei tuoi immobili

**CONFAPPI**

la tua associazione

che ti assiste in ogni evenienza

la tessera comprende anche l'iscrizione a **CASACONSUM**

per difendere i tuoi diritti di consumatore.

A quanti invieranno la propria e-mail

sarà inviata la nostra rivista bimestrale e la news-letter

**UNITI E NUMEROSI**

**PER CONTARE**



Via R. di Lauria, n° 9-20149 MILANO

Telefono 02/ 33105242

[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - e-mail: [segreteria@confappi.it](mailto:segreteria@confappi.it)