

# 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

No al vecchio vizio della patrimoniale	1
Le direttive CONFAPPI ed FNA agli associati per il periodo del Coronavirus	2
Il bonus facciate per il recupero e restauro degli edifici esistenti	4
Le bollette gas, acqua e luce: il distacco per morosità	5
La sospensione anche online delle rate di mutuo per la prima casa	5
Per la Corte di Giustizia U.E. il Condominio è un consumatore	6
L'impugnazione delle ingiunzioni sanzionatorie nel lockdown	8
IMU, la questione delle aree pertinenziali	9
<b>Notiziario Utile</b>	<b>10</b>



## NO AL VECCHIO VIZIO DELLA PATRIMONIALE



Ci si sta interrogando di nuovo sull'ipotesi di una patrimoniale per tamponare i costi del coronavirus, anche se nessuno conferma i dettagli. E' tra l'altro la Germania che spinge in questa direzione, caldeggiando il trasferimento del debito pubblico italiano al settore privato. E' risaputo che una patrimoniale può colpire le ricchezze finanziarie, oppure gli immobili, come quella varata dal Governo Monti, che ha compromesso il mercato immobiliare italiano, con una crisi che prosegue da nove anni.

Così come è risaputo che la patrimoniale può essere una tantum, come quella che i tedeschi vorrebbero imporre all'Italia, oppure può essere ricorrente, come quella di Monti con l'IMU.

Indebitarsi per indebitarsi, non sarebbe stato meglio, in sede di conversione del decreto liquidità: a) aumentare la garanzia dello Stato al 100%, così da garantire le banche sull'intero credito concesso; b) abo-

lire la garanzia Sace, sostituendola - a parità di costi per lo Stato - con un plafond di garanzia messo a disposizione di ciascuna banca da parte dello Stato, così da ridurre i tempi e i passaggi burocratici attualmente previsti; c) sostituire le ordinarie procedure antimafia e antiriciclaggio con un'autocertificazione; d) allungare i tempi di restituzione del prestito rispetto a quelli attualmente previsti; e) sospendere gli adempimenti fiscali fino a fine 2020?

Solo a queste condizioni il decreto liquidità avrebbe potuto realizzare le finalità perseguite dai suoi proponenti.

E non sarebbe meglio, a parte i dovuti finanziamenti europei, rimettere in pista i cantieri delle opere pubbliche già finanziato, che sarebbero un sicuro volano per la ripresa economica? Con buona pace dei nostri partner tedeschi.

*Silvio Rezzonico*  
Presidente Onorario CONFAPPI

*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

## LE DIRETTIVE CONFAPPI ED FNA AGLI ASSOCIATI PER IL PERIODO DEL CORONAVIRUS

*A richiesta di diverse Sedi CONFAPPI ed FNA e a seguito di richieste di chiarimenti da parte degli associati, il C.E. delle due associazioni ha indirizzato a tutti, i due documenti sotto riportati, che costituiscono utili direttive per i piccoli proprietari e per gli amministratori di condominio.*

*Enrico Fenoglio*

### CIRCOLARE 1/B/2020 AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

A richiesta di alcuni Presidenti di Sedi Territoriali e di diversi associati, abbiamo ritenuto opportuno fare il punto, con una Circolare su alcune delle problematiche più ricorrenti in materia di gestione dei condomini, alla stregua delle disposizioni nazionali tenendo conto anche delle disposizioni regionali o comunali in deroga.

1) Assemblee condominiali. Le assemblee condominiali sono vietate a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazione e delibere (si veda l'apposita faq del Governo).

2) Attività degli amministratori di condominio. Tra i codici ATECO relativi alle attività non sospese dal DPCM del 22 marzo u.s. (e successive modifiche), è assente il numero 68.32.0, relativo ad "amministrazione di condomini e gestione di immobili per conto terzi".

Il testo del provvedimento dispone tuttavia che non siano sospese le attività professionali. Il combinato disposto delle due previsioni porta a ritenere sospesa l'attività degli amministratori condominiali, ferma restando la possibilità di svolgere a distanza almeno una parte delle relative incombenze.

Si tenga presente che successivamente alla emanazione del DPCM del 22 marzo, sul sito internet del Governo è stato puntualizzato che "tutte le attività professionali a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite. Inoltre, l'art. 1, lettera "c" del DPCM 22 marzo, prevede che qualsiasi attività, anche se sospesa, può continuare ad essere esercitata se organizzata in modalità a distanza o lavoro agile (circostanza applicabile anche alle amministrazioni condominiali), fatta eccezione per le assemblee condominiali per le quali vale la faq di cui al punto precedente". In tema si vedano peraltro, anche le ordinanze regionali più restrittive (per esempio, quelle di Lombardia e Piemonte).

3) Misure igienico-sanitarie in condominio. In tema di misure igienico-sanitarie in condominio si fa presente la necessità, nell'ottica di contenimento del contagio, di rispettare le misure di cui all'allegato 1 del DPCM 8 marzo, anche dando apposite istruzioni a coloro che svolgono le pulizie nello stabile (portiere, pulitore, imprese di pulizia, ecc.). E' dunque necessario:

- lavarsi spesso le mani. Si raccomanda di mettere a disposizione in tutti i locali pubblici, palestre, supermercati, farmacie e altri luoghi di aggregazione, soluzioni idroalcoliche per il lavaggio delle mani;
- evitare il contatto ravvicinato con persone che soffrono di infezioni respiratorie acute;
- evitare abbracci e strette di mano;
- mantenere, nei contatti sociali, una distanza interpersonale di almeno un metro;
- evitare il contatto delle mani con le secrezioni respiratorie;
- evitare l'uso promiscuo di bottiglie e bicchieri, in particolare durante l'attività sportiva;
- coprirsi bocca e naso se si starnutisce o tossisce;
- non prendere farmaci antivirali o antibiotici, a meno che siano prescritti dal medico;
- usare la mascherina solo se si sospetta di essere malati o se si presta assistenza a persone malate;
- nell'ascensore dello stabile possono essere presenti una persona alla volta con l'obbligo di pulire con soluzione alcolica, più volte nell'arco della giornata, la pulsantiera e le maniglie.

4) Imprese di pulizia. Tra le attività non sospese vi sono anche quelle delle imprese di pulizia e di altre varie professionalità che servono per la manutenzione degli impianti degli stabili.

5) Portieri e altri dipendenti del condominio. L'attuale quadro normativo non comporta la sospensione del lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, tra i quali i portieri e gli addetti alle pulizie. E ciò sulla base dell'inserimento, tra i codici esclusi dalla sospensione, del numero 97. Per tali figure lavorative sussiste peraltro la necessità di incentivare "le ferie e i congedi retribuiti per i dipendenti nonché gli altri strumenti previsti dalla contrattazione collettiva".

Fermo restando che dal 17 marzo non si può procedere al licenziamento del proprio dipendente per giustificato motivo oggettivo (tipico è il caso, nel comparto dei dipendenti da proprietari dei fabbricati, del licenziamento per soppressione del servizio).

Si ricorda che ai dipendenti dovranno essere fornite le informazioni sulla natura del virus e sulle precauzioni minime da adottare. In tal senso vale segnalare che il Ministero della Salute ha predisposto sul suo sito un decalogo ed un opuscolo informativo liberamente scaricabili.

Stante l'importanza delle notizie e delle informazioni qui contenute si raccomanda ai Presidenti di FNA, di portare a conoscenza degli associati la presente Circolare.

### COMUNICATO ALLE SEDI CONFAPPI: SALVAGUARDARE LE LOCAZIONI IN CORSO NEL PERIODO EMERGENZIALE

Trascurando i rimedi giudiziari, a richiesta degli inquilini si invitano le proprie Sedi e i propri associati ad andare incontro alle difficoltà degli inquilini nel periodo emergenziale del Coronavirus, salvaguardando i contratti di locazione in corso, in relazione alle morosità intervenute tra l'8 marzo e il 31 maggio p.v. e comunque durante il periodo emergenziale come definito dal Governo.

Per le locazioni abitative si raccomanda gli associati di consentire alle richieste degli inquilini volte a prorogare le scadenze dei pagamenti del canone, senza addebito di interessi o di altre penalità. Alternativamente potranno anche essere stipulati accordi di riduzione del canone la cui registrazione – si ricorda – è facoltativa nel termine di 20 giorni o comunque nel termine prefissato per la registrazione dei contratti nel periodo emergenziale.

Vale ricordare, come già fatto dalla Circolare 8/E, Agenzia delle Entrate, che la registrazione dei contratti scaduti nel periodo del Coronavirus – unitamente all'eventuale opzione per la cedolare secca – dovrà avvenire entro il 31 maggio p.v., stante la proroga disposta dal D.L. 18/2020, mentre per la registrazione dei contratti successivi dovrà valere il termine di 30 giorni dalla stipula del contratto.

Lo stesso discorso può valere per le locazioni commerciali e comunque ad uso non abitativo, nel senso di consentire – sempre a richiesta dell'inquilino – ad accordi per la riduzione dei canoni scaduti nel periodo emergenziale o al rinnovo del contratto a condizioni migliorative per l'inquilino, ricordando che il credito di imposta riconosciuto per gli affitti delle attività commerciali presuppone l'avvenuto pagamento dei canoni pregressi.

A fronte dello sforzo collaborativo dei proprietari, si invitano le Sedi a richiedere, congiuntamente con le altre associazioni della proprietà e dell'inquilinato, la immediata messa a disposizione dei fondi per la morosità incolpevole e adeguate riduzioni dell'IMU e/o di altre tasse sulla casa nonché, al Governo, di defiscalizzare il mancato pagamento dei canoni scaduti relativamente alle locazioni commerciali.

## AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi un nuovo condominio a CONFAPPI  
assicurando la migliore assistenza e consulenza



Silvio Rezzonico  
Manuale del Condominio  
Maggioli Editore

## IL BONUS FACCIATE PER IL RECUPERO O RESTAURO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Salvo le novità del Decreto Rilancio, bonus fiscali per lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica, interventi antisismici e di sistemazione a verde, acquisto di mobili ed elettrodomestici, su immobili privati e parti comuni degli edifici condominiali, sono validi anche per il 2020 alle stesse regole dell'anno scorso. Nel quadro delle agevolazioni edilizie c'è però una novità: il bonus facciate introdotto dalla legge di Bilancio, che consiste in una detrazione del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.

### Requisiti dell'immobile

Condizione essenziale per il bonus - valido per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2020 - è che l'immobile oggetto dell'intervento sia ubicato nelle zone A e B indicate nel DM 1444/1968 o in aree assimilabili in base alle norme regionali e ai regolamenti edilizi comunali. Non fanno testo, invece, le categorie catastali degli edifici. Nel dettaglio, la zona A comprende le aree del territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale; mentre rientrano nella zona B le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone di tipo A. La legge chiarisce che le zone parzialmente coperte sono quelle che hanno un indice di superficie coperta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona (pari a un ottavo) e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc / mq.

### Interventi con maxi-sconto

Fra i lavori agevolati al 90%, oltre al rinnovamento e al consolidamento della facciata esterna, figurano la

semplice pitture e tinteggiatura nonché gli interventi che interessano balconi, fregi e ornamenti. Per quanto concerne i balconi (nella fattispecie quelli "aggettanti"), è utile sottolineare che lavori come il rifacimento della pavimentazione e la tinteggiatura della parte interna restano a carico del proprietario dell'unità immobiliare, di cui il balcone rappresenta una sorta di prolungamento.

Accedono al bonus facciate anche i lavori che interessano grondaie, pluviali, parapetti e cornici, nonché le spese correlate quali: perizie e sopralluoghi, rilascio dell'attestato di prestazione energetica, installazione dei ponteggi, smaltimento dei materiali, Iva e imposta di bollo, diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi, tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

In sostanza, sono agevolati i lavori eseguiti sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sulla parte anteriore, frontale e principale dello stabile e, più in generale, sull'intero perimetro esterno. Restano quindi esclusi quelli effettuati sulle facciate interne (ad esempio, del cortile), se non visibili dalla strada o da altro suolo a uso pubblico.

### Opere di risparmio energetico

Nel caso in cui i lavori di rifacimento della facciata influiscano anche dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi), per accedere al bonus è necessario soddisfare i requisiti "minimi" previsti dal DM 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal DM 11 marzo 2008 (aggiornato dal decreto del 26 gennaio 2010).

Può capitare, infine, che la facciata sia rivestita da piastrelle o altri materiali che non rendono possibili interventi migliorativi dal punto di vista termico, se non modificando l'aspetto dello stabile: in questi casi la verifica sul superamento del limite pari al 10% va compiuta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente.

Flavio Chiodini

**AMMINISTRATORE  
DI CONDOMINIO  
SE NON SEI  
A POSTO  
CON LA  
FORMAZIONE  
PERIODICA**

**ISCRIVITI  
AI NOSTRI  
CORSI ON LINE**

**Per informazioni  
info@fna.it**

### **LE BOLLETTE GAS, ACQUA E LUCE, IL DISTACCO PER MOROSITA'**

Sono allo studio di ARERA (l'Autorità di regolazione), nuove iniziative per sostenere l'intero sistema energetico e quindi, in ultima analisi, i consumatori, da supportare anche attraverso il "conto COVID" di un miliardo e mezzo di euro istituito dall'Autorità. Obiettivo: sostenere consumatori ed imprese nelle difficoltà causate dall'isolamento personale e conseguente blocco delle attività, unica arma contro il diffondersi della pandemia.

In tale contesto, ARERA ha stabilito che nel periodo tra il 10 marzo e il 13 aprile 2020, nell'ambito dei servizi di vendita di energia elettrica, gas e acqua, non si applica la disciplina di tutela del credito per l'inadempimento, quindi, di fatto, è stato deciso il blocco in tutta Italia delle procedure dei distacchi per morosità. Nel caso il gestore abbia già eseguito una sospensione del servizio, deve riattivare tempestivamente la fornitura sospesa.

Ma le misure per gestire la morosità idrica, già in vigore prima dell'emergenza coronavirus, permettono all'utente (condominio o privato) di ottenere la dilazione dei pagamenti, se il pagamento del 50% del dovuto è effettuato subito, mentre il residuo può essere pagato a rate. Il gestore, trascorsi dieci giorni dalla scadenza della fattura, invierà sollecito bonario all'utenza. Poi, trascorsi 25 giorni dalla scadenza, verrà inviata lettera di costituzione in mora, con la proposta di rateizzazione dei pagamenti.

Per le utenze degli undici Comuni della "ex zona rossa" di Lombardia e Veneto è prevista la sospensione sino al 30 aprile delle bollette di acqua, luce, gas e rifiuti. La delibera 60/2020/R/com dell'Autorità ha stabilito all'art. 1.1. che "nel periodo tra il 10 marzo e il 3 aprile 2020 (termine poi prorogato al 13 aprile 2020 ndr), nell'ambito dei servizi di vendita di energia elettrica, gas e ai singoli servizi che lo compongono, non si applica la disciplina di tutela del credito per l'inadempimento delle obbligazioni di pagamento relative a fatture anche scadute alla data del 10 marzo 2020". Quindi è stato deciso il blocco in tutta Italia delle procedure dei distacchi per morosità.

Ugualmente al punto 1.2, per il servizio idrico, "il gestore del servizio idrico integrato non procede alla sospensione per morosità e, nel caso abbia già eseguito una sospensione, riattiva tempestivamente la fornitura sospesa". Quasi certo che il protrarsi della sospensione delle attività comporti il corrispondente slittamento dei termini del blocco dei distacchi.

Ines Durante

### **LA SOSPENSIONE ANCHE ON-LINE DELLE RATE DI MUTUO PER LA PRIMA CASA**

La sospensione dei mutui prima casa potrà essere effettuata anche online. E' questa una delle indicazioni che arriva dal Ministero dell'Economia e delle finanze, che sul proprio sito ha pubblicato il modello per inoltrare alle banche lo stop ampliato per il pagamento delle rate dei mutui prima casa. "Per facilitare e velocizzare ulteriormente le procedure", si legge nella nota del Ministero, "il nuovo modello, reperibile sui siti del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di Consap e dell'Abi, potrà essere compilato direttamente online ed inviato secondo le modalità indicate da ciascuna banca".

La sospensione con i nuovi criteri si applica alle domande presentate prima del Decreto Cura Italia. Per l'associazione delle banche (ABI), i cittadini interessati dovranno prendere contatto con la banca che ha concesso il mutuo, la quale dietro presentazione della documentazione necessaria procede alla sospensione del finanziamento.

Ma quali sono i requisiti? I titolari di un mutuo contratto per l'acquisto della prima casa che siano nelle situazioni di temporanea difficoltà potranno beneficiare della sospensione del pagamento delle rate fino a 18 mesi.

Le situazioni di temporanea difficoltà, già previste dal 2010, sono state estese consentendo di accedere al Fondo Gasparini (la cui dote finanziaria è stata ampliata) anche ai lavoratori dipendenti con riduzione o sospensione dell'orario di lavoro (ad esempio, per cassa integrazione) per un periodo di almeno 30 giorni e ai lavoratori autonomi e ai professionisti che abbiano subito un calo del proprio fatturato superiore al 33%, rispetto al fatturato dell'ultimo trimestre 2019.

Sull'aspetto legato alla riduzione dell'orario di lavoro, in particolare, la Circolare che l'ABI ha inoltrato alle banche precisa che la sospensione è: "6 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa tra 30 giorni e 150 giorni lavorativi consecutivi; 12 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata compresa tra 151 e 302 giorni lavorativi consecutivi; 18 mesi, se la sospensione o la riduzione dell'orario di lavoro ha una durata superiore a 302 giorni lavorativi consecutivi".

Inoltre la durata massima della sospensione può essere reiterata anche per periodi non continuativi, tenendo conto che comunque non potrà superare i 18 mesi complessivi.

La Regione Lombardia ha peraltro promosso, con una propria delibera, un intervento straordinario per i mutui prima casa della Regione. Un contributo straordinario una tantum pari a 500 euro per ogni nucleo familiare con almeno un figlio di età minore o uguale a 16 anni. L'agevolazione è concessa a fondo perduto e prevede la trasmissione, insieme alla domanda di contributo, della quietanza di pagamento delle rate del mutuo relative all'anno 2020.

Arianna Cornelli

## PER LA CORTE DI GIUSTIZIA U.E. IL CONDOMINIO E' UN CONSUMATORE

La tutela del consumatore in Italia risulta ancora piuttosto arretrata e di lento recepimento. Si pensi esemplificativamente, al tema dei danni da prodotto (poco utilizzato nel settore immobiliare). Oppure alla pronuncia della Cassazione n. 19832 del 23 luglio 2019, che solo di recente, ha affermato il principio secondo cui le norme del Codice del Consumo (di cui al D.Lgs. 206/2005), sono applicabili anche alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale svolta dal medesimo.

Certo è comunque che la nostra giurisprudenza nazionale consolidatasi negli anni 2000 e successivi, considera il condominio come un consumatore. Per tale giurisprudenza, infatti, il condominio costituisce un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, con la conseguenza che - relativamente ai contratti conclusi dall'amministratore con il "professionista" (cioè la parte forte: imprenditore, istituto di credito, assicurazione, ecc.) - trovano applicazione gli artt. 1469-bis e segg. C.c., tramsmigrati nel Codice del consumo.

In tale contesto merita di segnalare l'ordinanza del Tribunale di Milano, 1 aprile 2019 che - in un giudizio di opposizione a precetto tra un condominio e un suo fornitore - ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la questione pregiudiziale "se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio

nell'ordinamento italiano), che non sia riconducibile alla nozione di "persona fisica" o di "persona giuridica", allorquando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attività professionale e versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista, sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione".

Come anticipato la normativa (comunitaria e nazionale) definisce consumatore una persona fisica, che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale. Il termine "persona fisica" è contenuto tanto nell'art. 2, lettera "b", della direttiva 93/13/CEE, quanto nell'art. 3, comma 1, del D.Lgs. 206/2005. Il che rende legittimo il dubbio sollevato dal Tribunale milanese, nell'ordinanza 1 aprile 2019.

E ciò sia che si consideri il condominio come un ente di gestione, sia che lo si consideri come un soggetto giuridico autonomo rispetto ai singoli condomini.

La stessa giurisprudenza della Corte di Giustizia - richiamata dal Tribunale milanese - sembrerebbe di più ampio respiro rispetto ad un concetto di consumatore in senso nominalistico ("persona fisica"), avendo riguardo alla ratio della normativa nel suo complesso (volta alla tutela della parte debole). In particolare, la Corte UE - pur essendosi talvolta espressa in senso restrittivo rispetto alla definizione di consumatore - non sembra voler valorizzare la contrapposizione "persona fisica/persona giuridica". Ciò che interessa alla Corte UE è il fatto che le parti, nel concludere il contratto, abbiano agito o non nell'ambito della propria attività pro-

fessionale (cfr. tra le altre, Corte di Giustizia, 19 novembre 2015, C-74/15; Corte di Giustizia, 15 gennaio 2015, C-537/13 e Corte di Giustizia, 30 maggio 2013 - C-488/11). Tale orientamento attiene ad una interpretazione sistematica della normativa sulla tutela del consumatore, con riferimento alla situazione di inferiorità in cui si trova il consumatore rispetto al professionista, per quanto riguarda sia il potere di trattativa sia il livello di informazione. La situazione di inferiorità induce il contraente debole ad aderire alle condizioni predisposte dal professionista, senza poter incidere sul contenuto delle stesse (cfr. Corte di Giustizia, 26 ottobre 2006, C-168/2005). Il che giustifica l'intervento di "sostituzione/integrazione" del contratto esercitato ai sensi dell'art. 6 della direttiva 93/13/CEE, destinato ad imporre un equilibrio effettivo (cosiddetto "reale"), teso a ristabilire l'uguaglianza tra le parti (cfr. Corte di Giustizia, 17 luglio 2014, C-169/14 e Corte di Giustizia, 14 giugno 2012, C-618-10).

La nozione di consumatore ha "carattere oggettivo" e prescinde dalle conoscenze concrete che l'interessato può avere o dalle informazioni delle quali egli realmente dispone. Per verificare se un contraente possa essere qualificato come consumatore, occorre tenere in considerazione tutte le circostanze del caso concreto e, in particolare, la "natura del bene o del servizio del contratto considerato, idonee a dimostrare i fini per i quali il bene o il servizio è acquisito" (cfr. Corte di Giustizia, 3 settembre 2015, C-110/14). Nella decisione C 110/2014, la Corte UE ha tra l'altro affermato che non può escludersi la possibilità di qualificare un avvocato

come consumatore, nel caso in cui quest'ultimo agisca per fini non rientranti nella propria attività professionale. In particolare, un avvocato che stipuli con un "professionista", un contratto non correlato all'esercizio della professione legale, non ricollegabile all'attività del suo studio, rispetto al "professionista", versa in situazione di inferiorità.

A conclusioni analoghe la Corte di Giustizia è pervenuta anche nell'interpretazione delle norme relative alle controversie transfrontaliere.

La Corte UE ha infatti affermato che "per garantire il rispetto degli obiettivi perseguiti dal legislatore europeo nel settore dei contratti conclusi dai consumatori, nonché la coerenza del diritto dell'Unione, si deve tenere parimenti conto della nozione di "consumatore", contenuta in altre normative dell'Unione" (cfr. Corte di Giustizia 25 gennaio 2018, C-498/16 e Corte di Giustizia, 5 dicembre 2013, C-508/12).

Così, nell'interpretare la nozione autonoma di consumatore accolta sin dalla convenzione di Bruxelles del 1968 - concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale - la Corte ha ritenuto che gli artt. 13 e 14 di tale convenzione hanno riguardo al "consumatore finale privato, non impegnato in attività commerciali o professionali" (cfr. Corte di Giustizia, 19 gennaio 1993, C-89/91 e Corte di Giustizia, 21 giugno 1978, C-150/77). Nello stesso senso - sempre con riferimento alle richiamate disposizioni della Convenzione di Bruxelles - la Corte di Giustizia ha osservato che "al fine di stabilire lo status di consumatore di una persona, nozione che va interpretata restrittivamente, occorre riferirsi al ruolo di tale persona in un

contratto determinato, rispetto alla natura ed alle formalità di quest'ultimo, e non invece alla situazione soggettiva di tale stessa persona. È quindi conforme sia alla lettera, sia allo spirito nonché alla finalità delle disposizioni considerate, la conclusione che il particolare regime di tutela da esse istituito riguardi unicamente i contratti conclusi al di fuori ed indipendentemente da qualsiasi attività o finalità professionale, attuale o futura" (Corte di Giustizia, 3 luglio 1997, C-269/95). Principio, questo, sulla base del quale è stato successivamente affermato che "un soggetto che ha stipulato un contratto relativo ad un bene destinato ad un uso in parte professionale ed in parte estraneo alla sua attività professionale non ha il diritto di avvalersi del beneficio delle regole di competenza specifiche previste dagli artt. 13-15 della detta Convenzione, a meno che l'uso professionale sia talmente marginale da avere un ruolo trascurabile nel contesto globale dell'operazione di cui trattasi, essendo irrilevante a tale riguardo il fatto che predomini l'aspetto extraprofessionale" (cfr. Corte di Giustizia, 20 gennaio 2005, C-464/01).

Ed ancora. Con la decisione 25 gennaio 2018, C-498/16, la Corte di Giustizia ha ribadito che la nozione di consumatore "si definisce per opposizione a quella di operatore economico" e prescinde dalle conoscenze o dalle informazioni di cui una persona realmente disponga, sì che "né le competenze che l'interessato possa acquisire nel settore nel cui ambito rientrano tali servizi, né il suo impegno ai fini della rappresentanza dei diritti degli interessi degli utilizzatori di tali servizi lo privano della qualità di "consumatore", ai sensi dell'art. 15 del regolamento n. 44/2001". Ne consegue, secondo la

Corte UE, che un'interpretazione della nozione di "consumatore" che escludesse tali attività si risolverebbe, nell'impedire una tutela effettiva dei diritti di cui i consumatori dispongono nei confronti delle loro controparti professionali, compresi quelli relativi alla protezione dei loro dati personali.

Matteo Rezzonico

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



**UNITI**  
**E NUMEROSI**  
**PER CONTARE**

### L'IMPUGNAZIONE DELLE INGIUNZIONI SANZIONATORIE NEL LOCKDOWN

Il Decreto Legge n. 19/2020 prevede che, salvo che il fatto costituisca reato, il mancato rispetto delle misure di contenimento anti Coronavirus sia punito con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da 400 a 3.000 euro e non si applicano più le sanzioni contravvenzionali previste dall'art. 650 del codice penale o da ogni altra disposizione di legge attribuita di poteri per ragioni di sanità. Se il mancato rispetto delle misure avviene mediante l'utilizzo di un veicolo, le sanzioni sono aumentate fino a un terzo.

Nei casi di mancato rispetto delle misure previste per pubblici esercizi o attività produttive o commerciali, si applica altresì la sanzione amministrativa accessoria della chiusura dell'esercizio o dell'attività da 5 a 30 giorni.

In caso di reiterata violazione della

medesima disposizione, la sanzione amministrativa è raddoppiata e quella accessoria è applicata nella misura massima.

La violazione intenzionale del divieto assoluto di allontanarsi dalla propria abitazione o dimora per le persone sottoposte a quarantena, perché risultate positive al virus, è punita con l'arresto da 3 mesi a 18 mesi e con l'ammenda da 500 a 5.000 euro.

E' fatta salva comunque l'applicazione dell'art. 452 del codice penale, che punisce con la reclusione da uno a cinque anni le ipotesi di epidemia colpita.

Il procedimento per l'applicazione della sanzione amministrativa si svolge nelle seguenti fasi: accertamento; trasmissione del verbale all'autorità competente a irrogare la sanzione; eventuale presentazione di scritti difensivi e

documenti; decisione dell'autorità competente di archiviazione oppure di adozione dell'ordinanza ingiunzione di pagamento della sanzione; impugnazione dell'ordinanza in sede giudiziale; riscossione coattiva.

Contro l'ordinanza ingiunzione ci si può opporre davanti al giudice di pace o al tribunale ordinario. Si applica l'art. 6 decreto legislativo 150/2011, che dispone la regola della competenza del giudice di pace, a meno che si tratti di sanzione applicata per una violazione concernente disposizioni in materia di tutela del lavoro, di igiene sui luoghi di lavoro e di prevenzione degli infortuni sul lavoro oppure quando sia applicata una sanzione di natura diversa da quella pecuniaria, sola o congiunta a quest'ultima.

Nicola Crispino

*Gentile Lettore*

I costi degli abbonamenti postali sono ormai proibitivi

comunica il Tuo indirizzo di posta elettronica e la tua Pec

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.





### IMU, LA QUESTIONE DELLE AREE PERTINENZIALI



Cambiano le regole per le aree edificabili che sono al servizio di un fabbricato. Da quest'anno le cosiddette aree pertinenziali sono soggette al pagamento dell'Imu se non hanno questa qualificazione ai fini urbanistici e se non sono accorpate catastalmente al fabbricato. Lo prevede l'art. 1, comma 741, lettera a) della Legge 160.

Con questo intervento normativo il legislatore va oltre il principio affermato dalla Cassazione che ha riconosciuto, con limiti più o meno ampi nel corso degli ultimi anni, la non imponibilità dei terreni pertinenziali ancorché non "graffati" in catasto come un unico bene. Il citato comma 741, lettera a) della legge di bilancio 2020 dispone che "per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente". Va precisato che la norma non ha la natura di disposizione di interpretazione autentica e non ha efficacia retroattiva. Pertanto, per gli anni precedenti occorrerà fare riferimento a quanto sostenuto dalla Cassazione in ordine all'intassabilità, a certe condizioni, delle aree non accatastate unitariamente ai fabbricati.

Quanto alla nozione di pertinenza va fatto riferimento alla definizione fornita dall'art. 817 codice civile. Questa norma prevede che sono da considerare pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o all'ornamento di un'altra cosa. Pertanto, per il vincolo pertinenziale serve sia la durevole destinazione della cosa accessoria a servizio o ornamento di quella principale, sia la volontà dell'avente diritto di creare la destinazione. Sull'assoggettamento a imposizione delle aree edificabili pertinenziali, però, si è formato un orientamento giuri-

sprudenziale contrastante tra giudici di merito e Cassazione. La questione non è di poco conto e fino al 2019 ha avuto implicazioni ad ampio raggio, sia per i tributi locali, sia per i tributi erariali. La Cassazione ha comunque chiarito che l'accatastamento separato dei due immobili non è d'impedimento alla non imponibilità dell'area come pertinenza del fabbricato. In particolare, con la sentenza 8367/2016, la Suprema Corte non ha imposto l'accatastamento unitario tra area e fabbricato, ma ha precisato che tra i due immobili deve sussistere "un vincolo d'asservimento durevole, funzionale o ornamentale delle aree al fabbricato, con il fine di migliorarne le condizioni d'uso, la funzionalità e il valore". E la prova dell'oggettivo asservimento pertinenziale grava sul contribuente. La mera "scelta" pertinenziale avrebbe l'unica funzione di eludere il prelievo, per ottenere un risparmio fiscale. Quindi, darebbe luogo a un abuso del diritto.

La stessa Suprema Corte, ha però più volte ribadito che quando si tratta di pertinenza di un fabbricato non contano le risultanze catastali, ma la destinazione di fatto.

Vi sono state invece decisioni di segno diverso tra i giudici di merito. Per esempio, la Commissione tributaria regionale di Bologna (sentenza 1844/2016) ha sostenuto che un'area edificabile pertinenziale è soggetta al pagamento delle imposte locali, se accatastata separatamente dal fabbricato. Dunque, è necessario un accatastamento unitario dei due immobili, con l'attribuzione di un'unica rendita, per ritenere l'area intassabile.

Di diverso avviso è stata la Ctr di Milano (sentenza 14/2016), secondo cui un terreno può essere qualificato pertinenziale anche se non è accorpato catastalmente a un fabbricato. La "graffatura", vale a dire l'unione dei due beni immobili in catasto, agevola l'attività di controllo dell'ente impositore, ma non può essere considerata decisiva per attribuire al terreno natura pertinenziale. Per i giudici lombardi, il fatto che un terreno non sia censito al catasto urbano unitamente al fabbricato destinato ad abitazione non può comportare il disconoscimento delle agevolazioni "prima casa", contrariamente a quanto sostenuto dall'Agenzia delle Entrate (circolare 38/2005).

Raffaele Vosino

## Notiziario Utile



### CONFAPPI A RADIO 24 (SOLE 24 ORE)

Il Vice Presidente di CONFAPPI, Matteo Rezzonico, è intervenuto a Radio24 alla trasmissione "Due di denari" del 08/04 u.s., sul tema del recesso per gravi motivi nelle locazioni per studenti universitari, tema di viva attualità in periodo di Coronavirus.

Per la CONFAPPI - ha detto Rezzonico - il recesso per gravi motivi può essere legittimo solo nel caso in cui lo stop per le attività universitarie si prolunghi per diversi mesi, in relazione a contratti di breve durata (sei mesi/ un anno).

### MANCATA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per Cass. 32934/18, "il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della Legge n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto registrato" (fattispecie relativa ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 5 novembre 2011, ma registrato il 20 settembre 2012 con indicazione della data di inizio del rapporto dal 1° settembre 2012).

### COMMISSIONI CONDOMINIALI E ASSEMBLEA

Si segnala la decisione della Cassazione n. 33057/18, a proposito di una fattispecie che non risulta prima d'ora affrontata. I Supremi giudici hanno stabilito che "in tema di condominio, le decisioni sulla scelta del contraente per l'esecuzione di lavori da conferire in appalto e sul riparto del relativo corrispettivo, assunte da una commissione di condomini nominata con delibera assembleare con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa, sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea le cui funzioni non sono delegabili a un gruppo di condomini". Nella specie, la Cassazione ha cassato la decisione del giudice del merito per la quale la delibera assembleare di incarico a due consiglieri di esaminare i preventivi e decidere la spesa da affrontare era idonea a conferire ad essi, quali mandatari degli altri condomini, poteri rappresentativi in ordine alla stipula del contratto di appalto.

### REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LIMITI ALLE PROPRIETA' ESCLUSIVE

I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, esplicito ed inequivoco; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo (Cass. n. 32685 del 12.12.2019).

### AMMINISTRATORE del Tuo condominio

la CONFAPPI ha apprestato per Te  
appositi servizi  
di assistenza e consulenza

Per info

02/ 33105242

e-mail: [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)

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



Silvio Rezzonico  
e Matteo Rezzonico  
3° Edizione  
Maggioli 2019

### PARLAMENTO: MAGGIORANZA E OPPOSIZIONE CHIEDONO LA CEDOLARE SECCA SUI NEGOZI

Rispondendo in audizione a numerose sollecitazioni da parte di parlamentari di maggioranza e opposizione, il Ministro dell'Economia e delle finanze Gualtieri ha detto che la cedolare secca sugli affitti dei negozi, scaduta lo scorso 31 dicembre, non è stata confermata per ragioni di bilancio, pur non essendovi una preclusione di merito da parte del Governo.

In risposta, il Presidente Onorario di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, ha osservato che il rinnovo della cedolare avrebbe un onere limitatissimo, poco più di 150 milioni di euro (lo 0,5 per cento della manovra 2020). Per Rezzonico, vista la sua importanza per arginare la gravissima crisi dei locali commerciali, il Governo deve compiere ogni sforzo per recuperare una misura da tutti considerata positiva.

### LE REGOLE PER LA CASSA INTEGRAZIONE SECONDO IL SINDACATO CONFISAL

In riferimento agli adempimenti previsti dal DL n. 18/2020 per la fruizione della Cassa Integrazione, al fine di supportare, insieme alle Federazioni di settore, le aziende richiedenti, CONFISAL ha predisposto due apposite caselle di posta elettronica: 1 - confisalprocedurecig@pec.it è la mail certificata, a cui vanno indirizzate le richieste delle aziende, e che va utilizzata per la trasmissione reciproca di documenti ufficiali, dalla richiesta di consultazione da parte dell'Azienda al verbale finale di accordo-esame congiunto; 2 - confisalrig@gmail.com è la mail da utilizzare per la corrispondenza interlocutoria e per comunicazioni non procedurali.

### COPERTURA INAIL PER IL CORONAVIRUS "IN OCCASIONE DI LAVORO"

Nel caso in cui il coronavirus sia stato contratto "in occasione di lavoro", l'ammalato gode della copertura assicurativa dell'INAIL, con prestazioni che vengono erogate anche per il periodo di quarantena e permanenza domiciliare. L'assicurazione dell'INAIL, nel caso del coronavirus, è equivalente a quella garantita per ogni tipologia di infortunio e copre quindi anche quello in itinere. Su precisa disposizione del DL 18/2020, proprio come avviene nel caso dell'infortunio in itinere, anche quella da Covid-19 non è computata ai fini della determinazione dell'oscillazione del tasso medio per andamento infortunistico (il che significa che non aumenta il costo dei premi a carico delle aziende coinvolte).

### ATTIVITÀ PROFESSIONALE DELL'AMMINISTRATORE IN PIEMONTE E LOMBARDIA: ORDINANZE RESTRITTIVE

Un problema urgente, come un'infiltrazione dal tetto e la necessità di risalire ai contatti dell'ultima impresa che ha eseguito i lavori oppure il fermo di una caldaia e la necessità di individuare chi è in carica come terzo responsabile; la necessità di mandare avanti i pagamenti di scadenze importanti, come l'assicurazione globale fabbricati; l'esigenza di convocare un'assemblea o anche solo un consiglio di condominio in via telematica, che per limiti di banda non può essere gestito da casa da parte di un amministratore. A valle delle disposizioni emanate dalle giunte regionali in Lombardia e Piemonte (rispettivamente l'ordinanza 514 e il decreto 34, entrambi del 21 marzo 2020) - che dispongono la chiusura "delle attività degli studi professionali salvo quelle relative ai servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza" - sono stati molti i dubbi di chi ha l'incarico di mandare avanti la gestione degli stabili. Entrambe le ordinanze infatti sono in completo contrasto con quanto disposto dal Governo con il DPCM del 22 marzo 2020 (art. 1, comma 1, lettera a), emanato sulla base dell'art. 3, comma 2, del DL 6 del 2020 e a valenza nazionale. Insomma, l'esecutivo non parla di alcuna sospensione per le attività riguardanti gli studi professionali.

### INTERPELLO DI FNA AI PRESIDENTI DELLA LOMBARDIA E DEL PIEMONTE

La FNA, Federazione Nazionale degli Amministratori, ha interpellato con una richiesta formale i presidenti di Lombardia e Piemonte, per chiedere doverosi chiarimenti circa il comportamento da tenere da parte degli amministratori in tema di svolgimento della propria attività in periodo di Covid.

Al momento è arrivata una risposta dalla sola Giunta regionale piemontese, che facendo riferimento alle funzioni di igiene e sanità di cui all'art. 32, della Legge 23 dicembre 1978, n. 833, specifica come il divieto debba considerarsi flessibile e possa operare in caso di urgenza, purché l'amministratore in questione resti in ufficio il tempo necessario a espletare le attività inderogabili, ma non stia nei locali in modo permanente. Per gli amministratori che esercitano in Lombardia, in attesa di risposta della Giunta, si ritiene che sia possibile fare propria l'indicazione arrivata dal Piemonte. Anche ad evitare eventuali contenziosi che - una volta terminata l'emergenza sanitaria in corso - potrebbero essere sollevati contro chi ha la responsabilità di mandare avanti uno stabile.

### PROVVIGIONI NON SEMPRE DOVUTE SULLE PROPOSTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Niente provvigione all'agenzia immobiliare anche se il potenziale compratore ha sottoscritto la proposta irrevocabile d'acquisto. E ciò perché è soltanto un accordo preparatorio, quello che il promittente venditore restituisce chiedendo un incontro per arrivare a un'intesa più soddisfacente. Si tratta di un preliminare insomma che esclude il compenso al mediatore, perché non è assistito dall'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. (Cass. 7781/2020).

### COMUNICATO CONFAPPI-FEDERPROPRIETA' E UPPI SULLE OCCUPAZIONI ABUSIVE

Con proprio comunicato del febbraio scorso, allarme e preoccupazione sono stati espressi dalle Associazioni dei proprietari di case (FEDERPROPRIETA'-UPPI-CONFAPPI) per i provvedimenti presi dalla Regione Lazio e dal Comune di Roma in merito all'emergenza abitativa. Misura sbagliata, perché si favoriscono gli occupanti abusivi permettendo loro di accedere alle case popolari senza averne i necessari requisiti, richiesti invece agli aventi diritto, in attesa da tempo dell'assegnazione. Per le tre associazioni, la strada per risolvere l'emergenza abitativa a Roma e in altre città ed evitare altre tensioni, come quelle già registrate in vari quartieri della Capitale, non è la sanatoria o le ipotesi di rinvio e permanenza di situazioni di conclamata illegittimità, che costano ogni mese almeno 260 mila euro di danni alle casse della Prefettura. Le occupazioni abusive sono un reato, con precisi paletti puntualizzati dalla Suprema Corte. La proprietà, pubblica e privata, è garantita e tutelata dalla Costituzione. L'illegalità invece è punita.

### ATTESTAZIONI DELLE LOCAZIONI CONCORDATE

La rispondenza del contenuto economico e normativo di un contratto non assistito, all'accordo territoriale di riferimento, può essere attestata da almeno un'organizzazione firmataria dell'accordo (art. 1, comma 8, DM 16 gennaio 2017) ovvero da una commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (art. 6, comma 1).

### IL SOTTOSUOLO E' DEL PROPRIETARIO DEL SUOLO, IL VANO INTERRATO ALTRUI VA RIMOSSO

E' pacifico che si possa vendere il suolo e il sottosuolo a due persone diverse, trattandosi di due entità giuridicamente autonome, e tuttavia l'acquirente del suolo - a meno che i titoli non dispongano diversamente - acquista automaticamente la proprietà del sottosuolo.

### ANTENNE TELEFONICHE: NECESSARIA L'APPROVAZIONE DI TUTTI I CONDOMINI IN CASO DI DIRITTO DI SUPERFICIE

Il contratto con cui un condominio abbia concesso ad altri, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo di consentire al concessionario l'installazione di infrastrutture ed impianti che comportino la trasformazione dell'area - riservando comunque al detentore del lastrico di godere e disporre dei manufatti nel corso del rapporto e di asportarli alla fine dello stesso - richiede l'approvazione di tutti i condomini se, secondo l'interpretazione del giudice di merito, esso abbia attribuito al concessionario un diritto temporaneo di superficie e non richiede l'approvazione di tutti i condomini se, secondo l'interpretazione del giudice di merito, esso abbia attribuito al concessionario una concessione ad aedificandum di natura obbligatoria di durata inferiore a nove anni (Cass. SS.UU. 30/04/2020, n. 8434).

### RISARCIMENTO DANNI AL LOCATORE PER SCIoglimento ANTICIPATO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Il locatore che abbia chiesto e ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per l'anticipata cessazione del rapporto di locazione, costituendo l'ammontare del danno risarcibile valutazione del giudice di merito, che terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto (Cass. 05/05/2020, n. 8482).

### AL VIA IL COMITATO PER L'HOUSING SOCIALE

E' stato costituito a Bruxelles il Comitato per l'housing sociale.

L'idea di fondo è stata quella di costituire un soggetto aggregatore, indipendente ma molto rappresentativo, capace di raccogliere le istanze condivise tra i componenti del gruppo per rafforzarle e farle diventare la base per una politica abitativa e di rigenerazione urbana. In attesa di un piano di politiche abitative a lungo termine, il Comitato dovrà individuare obiettivi e processi comuni, costruendo partnership pubblico-privato, definendo strategie finanziarie coerenti con gli obiettivi dei potenziali attori coinvolti e, infine, promuovendo la realizzazione di progetti pilota, capaci di esprimere i contenuti e i propositi elaborati.

### SANZIONI PENALI PER LA VIOLAZIONE DEL LOCKDOWN

La violazione delle normative sul lockdown può comportare non solo il reato di inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità (650 CP), ma il ben più grave reato di epidemia dolosa o colposa che potrebbe essere configurata dall'Autorità Giudiziaria.

### AGENZIA DELLE ENTRATE E SOSPENSIONE DELLE TASSE DURANTE LA PANDEMIA

L'Agenzia delle entrate con la risoluzione 12/E del 18 marzo scorso ha dettato le linee guida per la sospensione dei tasse e contributi, individuando i codici ATECO delle attività che rientrano nello stop lungo dei versamenti concesso fino al 30 aprile 2020.

Con il Decreto Legge 17 marzo 2020, n. 18 (decreto Cura Italia), il governo è intervenuto su più fronti, concedendo un differimento generalizzato dei versamenti del 16 marzo scorso e prevedendone il saldo per il 20 marzo, un congelamento breve dei versamenti fino al 31/3 per imprese e professionisti con ricavi/compensi 2019 sotto i 2 milioni di euro, ed una sospensione lunga fino al 30 aprile per i settori economici più colpiti dall'emergenza sanitaria. Proprio in relazione a quest'ultima tipologia di sospensione, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta circoscrivendo l'ambito applicativo delle norme ed indicando in maniera puntuale i codici ATECO riferibili alle attività economiche che potranno usufruire dello stop lungo dei versamenti.

### IL PRESIDENTE FNA: "PER IL BONUS FACCIATE C'E POCO TEMPO" (SOLE 24 ORE DEL FEBBRAIO 2020)

Le prime istruzioni delle Entrate sul bonus facciate (valido solo per i bonifici effettuati nel 2020) sono appena arrivate ma per il Presidente FNA Matteo Rezzonico "tra i tempi necessari alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione delle opere, quelli per la scelta del tecnico e dell'impresa e quelli per la costituzione del fondo spese straordinarie, si rischia di arrivare a fine anno senza aver potuto godere del beneficio".

### SONDAGGIO TRA GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO DI UNA CASA: ACQUISTARE SUBITO O RINVIARE?

Secondo un sondaggio condotto da Immobiliare.it (portale di annunci), su un campione di oltre 18mila utenti alla ricerca di un immobile in vendita, meno di una persona su tre (il 31,2%) sta pensando di rimandare l'acquisto. Il resto degli utenti intervistati si divide fra chi è preoccupato ma non per questo ha intenzione di accantonare l'idea di comprare casa (30,1%) e chi, invece, si sente più ottimista nella ricerca (22,7%). Per il 16%, infine, la situazione di Covid, non sta avendo alcuna influenza sulla decisione di comprare.

### IL PRESIDENTE FNA AL WEBINAR 28/04 U.S. DEL SOLE 24 ORE SULLA TELEASSEMBLEA IN CONDOMINIO

Per il Presidente FNA, Matteo Rezzonico, sulla "teleassemblea", la posizione di FNA resta prudente. E infatti, pur comprendendosi lo sforzo di superare l'"impasse" creato dall'emergenza epidemiologica, si dubita che nell'attuale quadro normativo possa considerarsi legittima l'assemblea condominiale svolta mediante videoconferenza o altra modalità telematica. Al riguardo l'art. 1136 del Codice Civile - norma inderogabile anche da un regolamento condominiale contrattuale - fa espresso riferimento all'intervento dei condomini in assemblea, senza null'altro aggiungere. Dello stesso tenore l'articolo 67 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile che utilizza non a caso il verbo "intervenire". Non solo. L'avviso di convocazione per espressa previsione dell'art. 66 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile fa riferimento al luogo in cui la delibera assembleare deve svolgersi. Senza contare che un'assemblea telematica potrebbe impedire la partecipazione di tutti coloro i quali non sono dotati di adeguati sistemi informatici, con lesione del loro diritto di partecipazione all'assemblea. Non pare neanche lecito attingere al diritto societario - che a determinate condizioni consente espressamente l'intervento in assemblea a mezzo di modalità telematiche e il voto per corrispondenza (cfr. artt. 2370 e 2538 del Codice Civile) - stante la peculiarità degli statuti societari e delle società rispetto ai regolamenti di condominio.

### CONDOMINIO, RESPONSABILITA' DA CUSTODIA E SOLIDARIETA'

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde "ex" art. 2051 c.c. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini, ancorché tali danni siano causalmente imputabili anche al concorso del fatto di un terzo, prospettandosi in tal caso la situazione di un medesimo danno provocato da più soggetti per effetto di diversi titoli di responsabilità, che dà luogo ad una situazione di solidarietà impropria. Nondimeno, la conseguenza della corresponsabilità in solido, "ex" art. 2055 c.c., comporta che la domanda del condomino danneggiato vada intesa sempre come volta a conseguire per l'intero il risarcimento da ciascuno dei coobbligati, in ragione del comune contributo causale alla determinazione del danno (Cass. 12/03/2020, n. 7044).

### SOSPENSIONE DEGLI ESAMI DEI CORSI DI FORMAZIONE FNA

Le contingenze attuali impediscono agli amministratori condominiali di presentarsi nelle sedi d'esame dei corsi online ed anche frontali.

Le sessioni delle commissioni esaminatrici sono dunque sospese, perlomeno fino a che, a parte lo stato d'emergenza (proclamato a fine gennaio con durata fino a fine luglio), non sarà confermata, la vigenza delle normative relative alla circolazione di persone e cose.

### IN MATERIA DI INVIM L'IMPONIBILE DEVE ESSERE DIFFERENZIATO A SECONDA CHE IL PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA SI SIA VERIFICATO PRIMA O DOPO IL 31 DICEMBRE 1992

Con i tempi biblici della giustizia italiana, la Cass. 02/04/2020, n. 7650, ha puntualizzato che, nel caso di alienazione a titolo oneroso di un bene immobile già concesso in locazione finanziaria a seguito dell'esercizio del riscatto da parte dell'utilizzatore l'imponibile deve essere determinato in modo differenziato a seconda che il presupposto dell'imposta si sia verificato entro il 31 dicembre 1992 ovvero successivamente a tale data. Nella prima ipotesi, infatti, l'incremento di valore deve essere determinato ai sensi del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 6, (comma 2, secondo periodo). Nel secondo caso, invece, occorre fare riferimento, ai sensi del d.lg. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 17, comma 7, lett. a, al "valore in comune commercio del bene".

### CORONAVIRUS: APPELLO DI CONFAPPI ALLE FORZE POLITICHE

In un appello rivolto al Governo e alle forze politiche, il Presidente Onorario di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, ha lamentato che i proprietari, ma anche tutti gli italiani non hanno bisogno di assistenzialismo e di aiuti a pioggia. Prima, sia pure arrancando, si poteva mantenere uno stato mostro fondato sulla burocrazia e sull'assistenzialismo, ma con quello che ci è capitato con la pandemia, ora non ce la facciamo più: occorrono meno oneri, meno tasse e meno burocrazia.

## Sedi CONFAPPI

### LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi  
20149 - MILANO  
20017 - RHO  
20025 - LEGNANO  
20094 - CORSICO  
26825 - LODI-MAIRAGO  
21047 - VARESE-SARONNO  
27100 - PAVIA  
27058 - VOGHERA  
26013 - CREMA  
25126 - BRESCIA  
23900 - LECCO  
24020 - BERGAMO-Selvino  
20900 - MONZA-BRIANZA

### PIEMONTE

10151 - TORINO  
14100 - ASTI  
19100 - BIELLA  
10064 - PINEROLO  
15121 - ALESSANDRIA  
12045 - CUNEO-Fossano

### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA  
17100 - SAVONA

### VENETO

31046 - TREVISO-Oderzo  
31015 - CONEGLIANO

### FRIULI-VENEZIA GIULIA

34074 - GORIZIA-Monfalcone  
34125 - TRIESTE  
33100 - UDINE

### TRENTINO-ALTO ADIGE

38122 - TRENTO

### EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA  
41121 - MODENA  
44121 - FERRARA  
47921 - RIMINI  
47023 - FORLÌ-Cesena  
29122 - PIACENZA

### TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA  
56121 - PISA  
55100 - LUCCA  
50124 - FIRENZE e PRATO

### LAZIO

00198 - ROMA

### MARCHE

63023 - FERMO-ASCOLI PICENO  
60035 - JESI  
60122 - ANCONA

### MOLISE

86100 - CAMPOBASSO

### UMBRIA

05100 - TERNI  
06121 - PERUGIA  
06034 - FOLIGNO

### CAMPANIA

80133 - NAPOLI  
81100 - CASERTA

### ABRUZZO

64100 - TERAMO  
65121 - PESCARA  
66100 - CHIETI

### PUGLIA

71121 - FOGGIA

### SICILIA

90138 - PALERMO  
98100 - MESSINA  
94100 - ENNA  
93017 - CALTANISSETTA-S.CATALDO

### SARDEGNA

09128 - CAGLIARI

Via Rossetti, n° 17  
Via R. di Lauria, n° 9  
Via Livello, n° 24  
Via XXIX Maggio, n° 65  
Via Garibaldi, n° 52/A  
Piazzetta Marconi, n° 3  
Via Sampietro, n° 36  
Viale Sardegna, n° 98  
Via Papa Giovanni XXIII, 25  
Via S. Chiara, n° 9  
Via Divisione Acqui, n° 23  
Piazza Garibaldi, n° 4  
Corso Milano, n° 35  
Via Ponchielli, n° 47

Via Pianezza, n° 123  
Corso Alfieri, n° 188  
V. Palazzo di Giustizia, 21/A  
Corso Porporato, n° 2  
P.zza Garibaldi, n° 53  
Viale Regina Elena, n° 19

Via Del Canaletto, n° 220  
Corso Ricci Savona, n° 14

Via G. Corazzin, n° 3  
Viale Italia, n° 13

Via 1° Maggio, n° 58/B  
Via Timeus, n° 16  
Via Dante, n° 16

Via Fiume, n° 36

Via Marconi, n° 9  
Via Begarelli, n° 31  
Via Saraceno, n° 44  
Corso D'Augusto, n° 118  
Via Giordano Bruno, n° 118  
Strada Bobbiese, n° 3

Via XX Settembre, n° 130  
Via Chiassatello, n° 67  
Via Fililungo, n° 121  
Via Senese, n° 12

Via Tirso, n° 90

Via Donizzetti, n° 20  
Via Ancona, n° 48/C  
Via San Martino, n° 21

Via Cardarelli, n° 64

Via Ferraris, n° 38  
Pico Della Mirandola, n° 42  
Via Cesare Battisti, n° 81

Via Calata San Marco, 13  
Via Roma, n° 143

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

Via Aquilonare, n° 35

Via Houel, n° 24  
Via Dei Mille, n° 89/bis  
Via Sant'Agata, n° 37  
Via S. Gaetano, n° 111

Via Dante, n° 119/A

## Sedi FNA

### LOMBARDIA

20149 - MILANO  
20145 - MILANO  
20017 - RHO  
20025 - LEGNANO  
21100 - VARESE  
27100 - PAVIA  
27058 - VOGHERA

### PIEMONTE

10151 - TORINO

### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA

### VENETO

31100 - TREVISO-Oderzo

### FRIULI VENEZIA GIULIA

33057 - PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

### EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, n° 12

### TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

### LAZIO

00198 - ROMA

### CAMPANIA

80133 - NAPOLI  
81100 - CASERTA

Via Ruggero di Lauria, n° 9

Via Rossetti, n° 17

Via Livello, n° 24

Via XXIX Maggio, n° 65

Via Valle Venosta, n° 4

Viale Sardegna, n° 98

Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

Via Pianezza, n° 123

Via Del Canaletto, n° 220

Via G. Corazzin, n° 3

Via Trieste, n° 7

Via Montefiorino, n° 12

Via XX Settembre, n° 130

Via Tirso, n° 90

Via Calata San Marco, n° 13

Via Roma, n° 143

## Sedi CASACONSUM Lombardia

**MILANO** - Via R. Di Lauria, n° 9

**LEGNANO** - Via XXIX Maggio, n° 65

**RHO** - Via Livello, n° 24

**CORSICO** - Via Garibaldi, n° 52/A

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

**PAVIA** - Viale Sardegna, n° 98

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

**MONZA** - Via Ponchielli, n° 47

**CREMA** - Via Santa Chiara, n° 9

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



**CONSULTA I NOSTRI SITI  
WWW.CONFAPPI.IT E WWW.FNA.IT  
LE RISPOSTE AI QUESITI  
DEGLI ASSOCIATI**

# **CASA E CORONAVIRUS**

**AFFITTI CONDOMINIO E MISURE ANTICOVID**

Oltre al **Presidente Confappi Flavio Chiodini**, hanno risposto

**Prof. Avv. Silvio Rezzonico**

**Avv. Matteo Rezzonico**

**Dott. Nicola Crispino**

**Dott.ssa Arianna Cornelli**

Avv. Simona Catania; Dott. Erio Iurdana; Dott.ssa Ines Durante; Avv. Angelo Carminucci;

Avv. Francesca Cerretti; Avv. Pietro Stefanizzi; Avv. Michele Contartese; Dott. Roberto Quaranta