

# CASA E CORONAVIRUS

## RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

### 1. Sanzioni per la tardiva registrazione delle locazioni pluriennali

#### **Domanda**

In caso di tardiva registrazione di una locazione pluriennale la sanzione relativa dovrà essere commisurata al pagamento dell'imposta, riferita al solo primo anno?

#### **Risposta**

*In caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione pluriennale, il pagamento della sanzione deve essere commisurato al pagamento dell'imposta di registro per il solo primo anno. Per la Commissione Tributaria Regionale della Regione Lombardia, 663/2020, infatti, stante la possibilità di una risoluzione anticipata del contratto, la sanzione sarà commisurata al solo primo anno.*

### 2. Autoriduzione temporanea del canone

#### **Domanda**

E' consentita la autoriduzione del canone nel periodo del Coronavirus?

#### **Risposta**

*Il conduttore può versare il canone in misura ridotta anche solo per un determinato periodo di tempo, a condizione che ci sia una intesa con il locatore.*

### 3. Defiscalizzazione dei canoni non percepiti negli affitti commerciali

#### **Domanda**

Nelle locazioni commerciali, i canoni non percepiti concorrono alla formazione del reddito, in caso di mancata percezione?

#### **Risposta**

*Diversamente da quello che accade per le locazioni abitative, in base all'art. 26 del Testo Unico Imposte sui redditi fondiari, i canoni non percepiti dal locatore di un affitto commerciale devono essere dichiarati come redditi fondiari fino a che non intervenga la risoluzione del contratto nelle varie forme previste dalla legge (sfratto o risoluzione per inadempimento).*

### 4. Credito di imposta del 60% sul canone delle locazioni commerciali

#### **Domanda**

Ho un contratto di locazione per un ristorante che prevede l'utilizzo di un locale su due piani con annesso cortile - quest'ultimo censito in

Catasto Terrenti - senza una esplicita suddivisione del locale e del cortile. Nel corso del 2019, i proprietari hanno deciso il frazionamento delle due unità in due distinte porzioni, entrambe classificate come C1, inglobando il cortile nell'unità relativa al ristorante. Posso godere del credito di imposta del 60% dell'intero canone di locazione, dato che il cortile è stato inglobato nella categoria C1?

#### **Risposta**

*Non vi sono ostacoli al riconoscimento del credito di imposta in misura pari al 60% del canone complessivo, senza tener conto delle originarie rendite catastali ad oggi mutate. Sempreché si sia in regola con il pagamento dei canoni.*

### 5. Credito di imposta del 60% sulla locazione non abitativa di un'estetista

#### **Domanda**

Esercito l'attività di estetista in un immobile avente categoria catastale C3. Posso usufruire del credito di imposta del 60%?

#### **Risposta**

*La rigida formulazione letterale dell'art. 65 del D.L. 18/2020, non consente la fruizione del beneficio fiscale, posto che l'immobile locato ha una categoria catastale diversa da quella C/1 (negozi e botteghe). Occorre comunque essere in regola con il pagamento dei canoni.*

### 6. Finanziamento del DL liquidità per le piccole e medie imprese

#### **Domanda**

E' cumulabile il finanziamento di 25mila euro del decreto liquidità per le PMI con gli altri finanziamenti del decreto, che richiedono invece istruttorie più lunghe ed esiti incerti?

#### **Risposta**

*In assenza di altre specifiche previsioni, è possibile cumulare il finanziamento da 25mila euro con gli altri strumenti previsti dal decreto liquidità.*

### 7. Tasso di interesse annuale sul finanziamento di 25mila Euro

#### **Domanda**

Il tasso di interesse praticato per i finanziamenti di 25mila euro è annuale o è relativo all'intero periodo di 72 mesi (sei anni)?

#### **Risposta**

## CASA E CORONAVIRUS

### RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

*Il tasso di interesse si applica annualmente per l'intero periodo di 72 mesi. Il tasso non è fissato esattamente dalla normativa (che prevede solo una indicazione sul tetto massimo) sicché, all'interno di tale tetto, il tasso è da valutare con riferimento alle iniziative di ciascun istituto finanziario.*

#### **8. Rimedi per i canoni di locazione non pagati in periodo di Coronavirus**

##### **Domanda**

Quali sono i rimedi per ridurre il canone di affitto per il Coronavirus?

##### **Risposta**

*Se non si raggiunge un accordo tra proprietario ed inquilino, non è consentito ed è anzi inadempimento grave, il mancato pagamento dei canoni di locazione. Perché si possa legittimamente ridurre il canone occorre, in sede di giudizio, che sussista la impossibilità parziale sopravvenuta del pagamento (art. 1464 c.c.) o l'eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.) o l'impossibilità temporanea della prestazione (art. 1256 c.c.). E' anche possibile il recesso anticipato del contratto per gravi motivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78.*

#### **9. Il controllo della seconda casa**

##### **Domanda**

Ho necessità di recarmi nella mia seconda casa in un Comune che dista diversi chilometri dalla mia residenza, per un controllo generale dell'abitazione da cui manco da diversi mesi. Posso spostarmi previa compilazione del modulo di autocertificazione?

##### **Risposta**

*Ci si può recare nella seconda casa che si trova in un altro Comune, solo se sussistono le esigenze particolari indicate dal DPCM 22 marzo 2020, che consente gli spostamenti in un Comune diverso da quello in cui si trova, soltanto per comprovate esigenze lavorative, per motivi di salute o di assoluta urgenza.*

#### **10. Sospensione del mutuo casa**

##### **Domanda**

Il DL 18/2020 all'art. 54, prevede una moratoria di 18 mesi per il pagamento delle rate dei mutui casa. La disposizione riguarda i soli mutui per l'acquisto della prima casa o anche quelli per la ristrutturazione?

##### **Risposta**

*Il DL 9/2020 ha disposto l'ammissione ai benefici del fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa, per gli eventi legati alla sospensione del lavoro o alla riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni. Il successivo DL 18/2020 ha esteso il beneficio anche ai lavoratori autonomi e professionisti, in presenza di determinate condizioni, quali la diminuzione del fatturato. Le regole in materia sono state dettate dal Decreto dell'Economia 25 marzo 2020 che prevede un modulo di autocertificazione che va presentato in banca. La domanda può essere presentata solo dal proprietario di un immobile adibito ad abitazione principale, titolare di un mutuo di importo non superiore a 250mila Euro. Lo stop riguarda la quota di interessi che verrà rimborsata dal fondo alle banche, solo per il 50%. Il resto rimane a carico del titolare del finanziamento, sicché la quota capitale resterà intatta e il piano di ammortamento sarà semplicemente allungato.*

#### **11. Utenze non pagate**

##### **Domanda**

Ho una casa fuori dal mio Comune di residenza a cui vengono recapitate le bollette delle diverse utenze (gas, acqua, luce, telefono). Non potendo recarmi, come posso evitare di incorrere in sanzioni o addirittura vedermi sospendere le utenze?

##### **Risposta**

*Il pagamento delle bollette di utenza non è sospeso (tranne che nei Comuni della "zona rossa", di inizio emergenza). La procedura per la sospensione delle utenze si avvia solo dopo due mesi almeno di effettivo ritardo del pagamento. L'ARERA (l'Autorità di regolamento), con delibera 60/2020/COM, ha peraltro sospeso i distacchi veri e propri.*

#### **12. Spesa fuori da un piccolo Comune**

##### **Domanda**

Abito in un piccolo Comune dove ci sono solo due botteghe di generi alimentari nelle quali non si trovano tutti gli articoli che mi necessitano. Posso recarmi al supermercato più vicino, al di fuori del mio Comune?

##### **Risposta**

## CASA E CORONAVIRUS

### RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

*Per uscire dal proprio Comune, è necessaria non solo una situazione di necessità ma anche di assoluta urgenza: si deve infatti dimostrare sia la necessità di doversi procurare quegli specifici prodotti, sia l'urgenza del loro acquisto.*

#### **13. Mutuo per la casa affittata**

##### **Domanda**

Ho contratto un mutuo cointestato per garanzia con mio figlio, per l'acquisto della sua prima casa. Tale casa è stata data in affitto. E' possibile chiedere la sospensione del pagamento delle rate di mutuo?

##### **Risposta**

*La sospensione del mutuo opera fino a 18 mesi massimi e può riguardare il finanziamento per l'acquisto della prima casa, anche se cointestato. Almeno uno dei due titolari del mutuo però deve dimostrare di vivere in una temporanea difficoltà economica, dovuta alla pandemia del Coronavirus.*

#### **14. visita alla madre invalida con badante**

##### **Domanda**

Ho una madre invalida assistita da una badante residente con lei. Poiché abitiamo in due Comuni diversi mi è vietato andarla a trovare?

##### **Risposta**

*Il DPCM del 22 marzo 2020, limita gli spostamenti in un Comune diverso soltanto ai casi giustificati da comprovate esigenze lavorative, da situazioni di assoluta urgenza o da motivi di salute. Prima del cosiddetto Decreto Aprile, nel caso della lettrice si potevano configurare ragioni di assoluta urgenza, ad esempio qualora la badante dovesse allontanarsi da casa per motivi di salute. E' però sopravvenuto il cosiddetto decreto aprile (ora maggio) che consente la visita ai propri congiunti.*

#### **15. Credito di imposta sulle locazioni con attività di asporto**

##### **Domanda**

I contribuenti che pur rimanendo chiusi pagano la locazione per un immobile di categoria C1 ed effettuano le consegne a domicilio, possono fruire del credito di imposta sui canoni di affitto o si considerano come contribuenti a tutti gli effetti, a norma degli allegati 1 e 2 al DPCM 11 marzo 2020?

##### **Risposta**

*I contribuenti con attività di asporto nei bar o alimentari, hanno diritto al credito di imposta per botteghe e negozi di cui all'art. 65, DL 18/2020, purché la locazione riguardi immobili rientranti nella categoria catastale C1.*

#### **16. Attività di amministratore condominiale e lockdown**

##### **Domanda**

E' consentito durante il lockdown l'esercizio dell'attività di amministratore condominiale?

##### **Risposta**

*Quanto agli studi professionali degli amministratori condominiali, tra i codici ATECO relativi alle attività non sospese dal DPCM 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 prevede in generale che non siano sospese le attività professionali. In tale contesto, il combinato disposto delle due previsioni autorizzare a ritenere consentita l'attività degli amministratori condominiali, ferma restando la possibilità di svolgere a distanza almeno una parte delle loro incombenze. Successivamente alla emanazione del DPCM del 22 marzo, sul sito internet del Governo è stato in particolare puntualizzato che "tutte le attività professionali a prescindere dalla forma in 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 (il che può verificarsi anche nelle gestioni condominiali), fatta eccezione per le assemblee di condominio. Pertanto non si ritiene sospesa l'attività di amministratore, salve le più restrittive ordinanze regionali: si vedano quelle emanate dalla Regione Lombardia e dalla Regione Piemonte.*

#### **17. Temporanea proroga degli sfratti**

##### **Domanda**

Sono prorogati gli sfratti?

##### **Risposta**

*Il DL cura Italia ha inserito la proroga degli sfratti - abitativi e commerciali - dal 30 giugno al 1 settembre 2020, con l'aggiunta di 69,5 milioni per il Fondo Contributi Affitti e il Fondo*

## CASA E CORONAVIRUS

### RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

*Morosità Incolpevole. Tali risorse dovrebbero essere erogate alle Regioni per una successiva distribuzione ai Comuni, nei 30 giorni. In sede di conversione in legge del decreto, il periodo della sospensione sarà aumentato di qualche mese.*

#### **18. Ulteriore finanziamento oltre a quello dei 25mila Euro**

##### **Domanda**

Una volta ottenuto il finanziamento di 25mila Euro, sussistendone le condizioni (fatturato ad esempio di 600mila Euro), posso chiedere un ulteriore finanziamento entro la data del 31 dicembre 2020?

##### **Risposta**

*Le diverse misure previste dal DL Liquidità sono compatibili tra loro ed è quindi possibile attivare sia un finanziamento fino a 25mila Euro e successivamente richiederne un altro o più finanziamenti nell'ambito delle altre misure previste dallo stesso decreto, ovviamente nel rispetto dei limiti di fatturato.*

#### **19. Misure ampliative rispetto a quelle nazionali e TAR Lombardia**

##### **Domanda**

Nel conflitto tra ordinanze regionali e decreti governativi quale prevale?

##### **Risposta**

*Le ordinanze regionali emanate durante l'emergenza Coronavirus possono contenere misure più restrittive rispetto a quelle nazionali ma mai misure ampliative. Con questa motivazione il TAR Lombardia ha annullato l'ordinanza della Regione Lombardia dell' 11/04 u.s. nella parte in cui estendeva la consegna a domicilio, da parte degli operatori commerciali al dettaglio, per tutte le categorie merceologiche, anche se non comprese nell'allegato 1, del DPCM governativo 10 aprile 2020.*

#### **20. Congedo parentale per gli amministratori di condominio**

##### **Domanda**

Sono un professionista amministratore di condominio. Posso avvalermi delle provvidenze relative al congedo parentale? Sono titolare di partita IVA, iscritto alla gestione separata INPS e ho una figlia minore. E' previsto un congedo parentale di 15 giorni anche per i professionisti da

richiedere all'INPS al 50% di 15 giorni di reddito? Ne posso usufruire?

##### **Risposta**

*Riteniamo di sì, posto che il congedo COVID-19 spetta anche ai lavoratori iscritti alla gestione separata dell'INPS, non pensionati e non iscritti ad altra cassa previdenziale. Pertanto, se Lei è un professionista senza cassa, di quelli che versano l'aliquota del 25%, ha senz'altro diritto al nuovo congedo, che è un'estensione del congedo parentale ordinario. L'indennità cui ha diritto per il periodo di congedo fruito è pari al 50% del reddito dell'anno precedente.*

#### **21. Sospensione delle rate di mutuo**

##### **Domanda**

Ho chiesto a una Banca di sospendere le rate di un mutuo chirografario. La Banca lo concederebbe ma alla condizione che io versi, nel periodo di sospensione, la quota degli interessi dovuti mentre la quota capitale dovrebbe essere versata in coda alla fine della durata del mutuo, con la corresponsione degli ulteriori interessi, contestualmente alle rate congelate.

##### **Risposta**

*Ogni Banca opera in via autonoma rispetto alle disposizioni vigenti. Esistono due possibilità distinte per ottenere la moratoria che fanno riferimento a due discipline normative diverse: quella di cui all'art. 56 del D.L. 18/2020 e quella di cui all'accordo ABI del 2019, come modificato dall'Addendum del 6 marzo 2020. Occorre verificare quale delle due discipline alternative si applica al suo caso.*

#### **22. Misure igienico-sanitarie in Condominio**

##### **Domanda**

Quali sono le misure igienico-sanitarie da rispettare in condominio?

##### **Risposta**

*In condominio occorre rispettare le misure di cui all'allegato 1 del DPCM 8 marzo, dando apposite istruzioni anche a coloro che svolgono le pulizie nello stabile (portiere, pulitore, imprese di pulizia). Tali misure sono: - lavarsi spesso le mani; - mettere a disposizione, in tutti i locali aperti al pubblico, 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; -*

## CASA E CORONAVIRUS

### RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

*mantenere nei contatti sociali una distanza interpersonale di almeno un metro; - garantire l'igiene respiratorie (starnutire e/o tossire in un fazzoletto, evitando il contatto delle mani con le secrezioni respiratorie); - evitare l'uso promiscuo di bottiglie e bicchieri; - 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 devono 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.*

#### **23. Recesso da una locazione per studenti**

##### **Domanda**

Sono titolare di un contratto di locazione per studenti universitari di durata dodici mesi: posso recedere dal contratto? A causa dell'epidemia prevedo infatti di non utilizzare l'appartamento per 6/8 mesi su dodici.

##### **Risposta**

*Il lettore fa riferimento ad un contratto per studenti universitari disciplinato dall'articolo 5, comma 2, della Legge 431/98 e dal Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 numero 110175. Il patto 9 del contratto tipo allegato C, al richiamato DM 16 gennaio 2017, consente il recesso per gravi motivi che, nel caso in questione possono essere costituiti anche dalla nota emergenza sanitaria e dalla sospensione delle lezioni universitarie in sede. E' però necessario inviare una raccomandata R.R., al locatore con un preavviso di tre mesi, indicando il motivo del recesso.*

#### **24. Coinquilino di una locazione per studenti**

##### **Domanda**

Ho firmato un contratto per studenti di tre anni rinnovabili. Posso recedere per gravi motivi dal contratto di locazione per studenti universitari anche se sono inquilino soltanto di una stanza?

##### **Risposta**

*Per il contratto-tipo per studenti universitari, il recesso è consentito anche ad uno o più dei conduttori firmatari. Dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri. Il lettore deve comunicare i gravi motivi che*

*- salvo che la pandemia duri ancora a lungo - non possono essere ricondotti all'emergenza Covid 19, tenuto conto della lunga durata del contratto.*

#### **25. Locazione transitoria di un immobile non usufruito**

##### **Domanda**

Ho stipulato un contratto transitorio di 35 giorni per una nota fiera che avrebbe dovuto tenersi nel Nord Italia. Ho anticipato l'intera cifra, ma la fiera non si è tenuta a causa del covid 19. Posso pretendere la restituzione di tutto quanto versato?

##### **Risposta**

*La questione è piuttosto complessa, posto che si potrebbe anche ipotizzare l'annullamento per errore o la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità della prestazione. Occorrono altri dettagli.*

#### **26. Sospensione del canone nelle locazioni commerciali**

##### **Domanda**

Sono inquilino per l'esercizio di un ristorante. Non sto incassando alcunchè a causa del blocco imposto dal governo. Non ritengo giusto dover pagare l'affitto.

##### **Risposta**

*Salvo recedere dal contratto per gravi motivi, dimostrando una consistente riduzione del fatturato - con il preavviso di sei mesi - l'inquilino è tenuto ad onorare il contratto di locazione commerciale, se la pandemia dura ancora a lungo.*

#### **27. Tardiva riconsegna dei locali da parte del conduttore**

##### **Domanda**

Mi sono accordato con il locatore per riconsegnare l'appartamento il 15 aprile scorso. Abito a Torino e per i noti provvedimenti restrittivi non ho potuto procedere alla riconsegna. Rischio un'azione di danni?

##### **Risposta**

*I provvedimenti restrittivi di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 aprile 2020, che sino al 3 maggio 2020 non consentono gli spostamenti se non per comprovate esigenze lavorative o per situazioni di necessità, giustificano il ritardo nella riconsegna. Sino al 3*

## CASA E CORONAVIRUS

### RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

*maggio 2020, il lettore non può essere considerato in mora nel rilascio dei locali.*

#### **28. Ritardata registrazione della locazione**

##### **Domanda**

Ho stipulato un contratto di locazione il 12 marzo scorso. Non sono riuscito a registrarlo. Rischio sanzioni?

##### **Risposta**

*La risposta è negativa ed infatti l'agenzia delle entrate ha disposto la proroga del termine per la registrazione dei contratti di locazione sino al 31 maggio 2020.*

#### **29. Rinvio dell'atto di vendita**

##### **Domanda**

Ho firmato il compromesso. Sono già in possesso dell'immobile ma l'atto notarile non è stato ancora stipulato. Ed infatti la data del 12 marzo è stata rinviata dal notaio non si sa a quando.

##### **Risposta**

*L'emergenza sanitaria giustifica il rinvio della data del rogito a dopo la cessazione dei provvedimenti interdittivi.*

#### **30. Ritardata consegna dell'immobile promesso in vendita**

##### **Domanda**

Ho firmato un preliminare di vendita. In esso è previsto che il venditore mi deve consegnare la villetta entro il 15 aprile. Senonché ad oggi nulla mi è stato consegnato. Cosa posso fare? Ho diritto di chiedere i danni, visto che sono "ospite" da amici cui verso l'affitto?

##### **Risposta**

*A nostro giudizio, non sono dovuti danni quantomeno sino al 3 maggio 2020 (data di uscita dal lockdown).*

#### **31. Trasferimento della residenza e agevolazioni per l'acquisto della prima casa**

##### **Domanda**

Ho acquistato una casetta vicino a Verona, usufruendo delle agevolazioni prima casa. Il termine di diciotto mesi per trasferire la residenza nel Comune dove è sito l'appartamento è scaduto il 30 aprile. Rischio di perdere le agevolazioni o di subire sanzioni?

##### **Risposta**

*La risposta è negativa, in quanto l'articolo 24 del Decreto Legge 23/2020 ha sospeso il termine sino al 31 dicembre 2020.*

#### **32. Uso dell'ascensore condominiale**

##### **Domanda**

L'amministratore di condominio non ha dato nessuna istruzione per la gestione dell'emergenza sanitaria e particolarmente per l'uso dell'ascensore: è giusto?

##### **Risposta**

*Pur in assenza di una normativa specifica, l'amministratore che è custode delle parti comuni, è tenuto a dare indicazioni ai condòmini sull'uso delle cose comuni, particolarmente relativamente all'uso dell'ascensore, per non incorrere in responsabilità per inadempimento agli obblighi di mandato. Sarebbe stato sufficiente dare ai condòmini adeguate indicazioni sul numero di persone ammesse contemporaneamente, tenuto conto delle istruzioni fornite dal governo nel DPCM 10 aprile 2020 (che prevedono una distanza di almeno un metro tra le persone).*

#### **33. Lavoro del portiere**

##### **Domanda**

Sono portiere di un condominio in Milano. L'amministratore ha preteso che lavorassi per tutto il periodo emergenziale. È giusto?

##### **Risposta**

*Salvo congedi parentali o ferie, l'attività di portineria non risulta sospesa dai noti provvedimenti governativi. Conseguentemente l'amministratore di condominio, pur dovendo garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro ben poteva richiedere al portiere di lavorare anche durante il look down.*

#### **34. Tavolo da Ping Pong nel cortile condominiale**

##### **Domanda**

Durante l'emergenza Covid alcuni condòmini hanno installato un tavolo da ping-pong in cortile. Ho protestato con l'amministratore che mi ha detto di non poter fare nulla?

##### **Risposta**

*Il comportamento dei condòmini è sicuramente contrario alle indicazioni del Governo, ma non sembra aver prodotto conseguenze. In ogni caso i condòmini potevano e possono rischiare addirittura una denuncia penale.*

#### **35. Assemblee condominiali**

##### **Domanda**

## CASA E CORONAVIRUS

### RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

L'amministratore non sta convocando l'assemblea, nonostante la chiusura dell'esercizio da ottobre 2019. Posso fare qualcosa?

#### Risposta

*Salvo assemblee telematiche a determinate condizioni, l'amministratore in questo momento è impossibilitato alla convocazione dell'assemblea per la nota emergenza sanitaria e i provvedimenti governativi che vietano gli assembramenti.*

#### **36. Assemblee condominiali in videoconferenza**

##### Domanda

Sono un amministratore di condominio e mi chiedo se possa convocare l'assemblea telematicamente.

##### Risposta

*Secondo l'interpretazione dominante non è legittima l'assemblea telematica, non foss'altro che per il fatto che tale convocazione potrebbe comportare l'esclusione dei condòmini non dotati di adeguati sistemi informatici. Sul punto, le Associazioni di proprietari e degli amministratori si stanno adoperando per le necessarie modifiche legislative.*

#### **37. Spese condominiali e rate dei mutui**

##### Domanda

Durante l'emergenza epidemiologica posso sospendere il pagamento delle spese di condominio e delle rate di mutuo?

##### Risposta

*La risposta è negativa in entrambi i casi. Con riferimento al condominio non è prevista nessuna sospensione dei pagamenti. Con riferimento alle rate di mutuo occorre valutare se il lettore sia un lavoratore autonomo o un professionista (articolo 54 del Decreto Legge 18/2020).*

#### **38. Ponteggio per lavori condominiali sospesi**

##### Domanda

Prima dell'emergenza epidemiologica era stato posato un ponteggio per lavori sulla facciata del condominio che impediva l'accesso ad un box. I lavori sono stati poi sospesi. Il condomino interessato chiede i danni in quanto a suo giudizio non avremmo dovuto posare il ponteggio, prevedendo il lungo look down.

##### Risposta

*Per rispondere occorrerebbe una vera e propria consulenza. In ogni caso, a febbraio nessuno*

*poteva immaginare le conseguenze dell'emergenza sanitaria.*

#### **39. Sanificazione della casa al mare**

##### Domanda

Sono proprietario di un appartamento al mare che utilizzo solo d'estate: devo pagare anche io le spese per la sanificazione delle parti comuni?

##### Risposta

*Le spese di pulizia, comprese quelle di sanificazione, salvo diversa disposizione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale, sono a carico di tutti e si ripartiscono per millesimi di proprietà.*

#### **40. Impugnazione delle delibere assembleari**

##### Domanda

Il termine per l'impugnazione di una assemblea condominiale tenutasi il 5 marzo u.s. è stato sospeso?

##### Risposta

*Si ritiene di sì, stante il tenore dell'articolo 83 del Decreto Legge 18/2020 (s.m.i.), che sospende tutti i termini processuali (ma per alcuni si tratterebbe di termini sostanziali).*

#### **41. L'associazione professionale può richiedere i 25mila Euro?**

##### Domanda

L'allegato 4-bis prevede la possibilità di domanda in favore di imprese o professionisti. Nel modello non si parla di studio professionale associato. Posso fare la richiesta come studio associato per i 25mila Euro?

##### Risposta

*Come anticipato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze il 17 marzo scorso, sono ricomprese tra le imprese anche i lavoratori autonomi titolari di partita IVA.*

*Si ritiene dunque che se l'attività professionale è esercitata con uno studio associato, sia lo studio associato a farne la richiesta, tant'è che il modello dell'autocertificazione si esprime indicando la "persona fisica esercente attività ... arti o professioni".*

#### **42. Decalogo INAIL per l'uso dei mezzi pubblici.**

##### Domanda

Quali sono le cautele da mettere in atto nell'uso dei mezzi pubblici?

##### Risposta

## CASA E CORONAVIRUS

### RISPOSTE AI QUESITI RISERVATE AGLI ASSOCIATI

- riproduzione vietata -

*Il decalogo INAIL per gli utenti del trasporto pubblico terrestre consistono:*

- non usare il trasporto pubblico se hai sintomi di infezioni respiratorie acute (febbre, tosse, raffreddore);
- utilizzare i mezzi di trasporto pubblico collettivo nei soli casi necessari (ad esempio per recarsi al lavoro);
- prediligere forme alternative di spostamento ove possibile, come camminare o andare in bicicletta;
- acquistare ove possibile i biglietti in formato elettronico, online o tramite app;
- igienizzare frequentemente durante il viaggio le mani, anche utilizzando gli appositi dispenser evitando di toccarsi il viso;
- seguire la segnaletica e i percorsi indicati all'interno delle stazioni, o alle fermate, mantenendo sempre la distanza di almeno un metro dalle persone;
- utilizzare correttamente le porte dei mezzi indicate per la salita e la discesa, rispettando sempre la distanza di sicurezza;
- sedersi solo nei posti consentiti, mantenendo il distanziamento dagli altri occupanti;
- evitare di avvicinarsi o di chiedere informazioni al conducente;
- indossare una mascherina, anche di stoffa, per la protezione del naso e della bocca.

#### **43. Come difendersi dai verbali sanzionatori delle forze dell'ordine**

##### **Domanda**

Sono stato fermato dalla Polizia e multato perché sorpreso a passeggiare lontano da casa. Per contestare la sanzione pecuniaria, cosa posso fare?

##### **Risposta**

*A parte le sanzioni penali (per inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità e per il reato di epidemia colposa), che sono di competenza del Giudice Penale, contro la sanzione pecuniaria amministrativa da Euro 400 a Euro 3.000, a seguito della ingiunzione del Prefetto che farà seguito al verbale di accertamento della Polizia, è consentito ricorrere al Giudice di Pace, ai sensi del DLgs 150/2011.*

#### **44. Costituzionalità dei DPCM del Governo**

##### **Domanda**

Ho sentito parlare in ripetute occasioni della incostituzionalità dei DPCM del Governo per violazione del diritto di libera circolazione delle persone. C'è qualcosa di fondato?

##### **Risposta**

*Il diritto alla libera circolazione dei cittadini è previsto dall'art. 16 della Costituzione. E dunque, anche nel periodo del Coronavirus, pur a fronte di esigenze sanitarie, la limitazione di tale diritto può avvenire solo con provvedimento legislativo e non con un provvedimento amministrativo quale è il DPCM del Governo, ancorché previsto dal DL 25 marzo 2020, n. 19 (che consente il ricorso allo strumento del Decreto Ministeriale). E tuttavia, il massiccio ricorso a tale strumento, che prescinde dalla discussione e approvazione parlamentare, fa sorgere più di un dubbio circa il rispetto del richiamato art. 16 della Costituzione, come è stato osservato dalle forze parlamentari e dallo stesso Presidente della Corte Costituzionale. E infatti, il diritto alla salute deve essere bilanciato con il diritto alla libertà di movimento. L'eventuale incostituzionalità del DPCM sanzionatorio può essere dedotto anche nel ricorso al Giudice di Pace a seguito della ingiunzione prefettizia.*

#### **45. Trasferimento fuori dalla Regione**

##### **Domanda**

Posso trasferirmi da Milano al Lago Maggiore, dove ho una seconda casa?

##### **Risposta**

*Il Lago Maggiore è fuori dalla Lombardia rientrando nella Regione Piemonte, sicché il trasferimento è consentito solo con specifica autocertificazione che attesti la comprovata urgenza e necessità (per esempio, per un urgente manutenzione della seconda casa o per incontrare i propri congiunti).*