

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI



Newsletter  
ASPPI-Dicembre 2021 - n. 4

# SOMMARIO

## ASPPI

- 5** **LEGGE DI BILANCIO:  
IL PARLAMENTO INTERVENGA PER MIGLIORARLA**  
Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)
- 7** **LEGGE DELEGA DI RIFORMA FISCALE:  
PREOCCUPAZIONI E RISERVE**  
Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)
- 9** **BLOCCO SFRATTI PER EMERGENZA COVID, CONSULTA:  
"NON È TOLLERABILE" PROROGARE OLTRE FINE ANNO**  
Ivano Chiarini (consulente ASPPI)
- 11** **IMU PRIMA CASA PER NUCLEI FAMILIARI**  
Daniele Bonazzi (consulente ASPPI)
- 12** **LA SENTENZA DELLE SEZIONI UNITE DELLA CORTE  
DI CASSAZIONE SULL'USO ESCLUSIVO DI PARTI  
COMUNI CONDOMINIALI**  
Avvocato Maria Carmen Consolini
- 15** **RIFORMA DEL CATASTO:  
CONTENUTO DELLA LEGGE DELEGA**  
Paola Di Chito (consulente ASPPI)
- 17** **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA PER I GIOVANI UNDER  
36 CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE 12/E  
DEL 14 OTTOBRE 2021**  
Avvocato, Notaio, Professor Pietro Zanelli

## 24 ORE Professionale

### IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

- 18** **IMU, SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE CHIAMATA  
IN CAUSA LA CORTE COSTITUZIONALE**  
Il Sole 24 ORE,  
Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizia", 2 dicembre 2021
- 20** **SUPERBONUS, ADEMPIMENTI ESTESI  
PER I CONTRIBUENTI**  
Laura Ambrosi, Elisa Gasparini, Il Sole 24 Ore,  
Estratto da "La Settimana Fiscale" Edizione del 1 dicembre 2021, n. 45, p. 40-44

**24ORE**  
PROFESSIONALE

**ASPPI**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
NAZIONALE

Numero: DICEMBRE  
Chiuso in redazione  
il 9 dicembre 2021



## 24 ORE Professionale

25

**RISTRUTTURAZIONI E RISPARMIO ENERGETICO,  
REGOLE PROROGATE AL 2024**

Marco Zandonà,  
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 novembre 2021

27

**PROROGA AMPIA IN CONDOMINIO MA NON  
SUI LAVORI TRAINATI**

Luca De Stefani,  
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 novembre 2021

28

**CLASSIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE  
E REGIME IMPOSITIVO:  
TRA AGEVOLAZIONI PRIMA CASA E NORMATIVA IVA**

Vincenzo Pappa Monteforte,  
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi plus Diritto", 5 novembre 2021

31

**LAVORI IN CORSO E NUOVI CANTIERI:  
I BONUS CASA CAMBIANO PASSO**

Dario Aquaro Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 1 novembre 2021

35

**DETRAZIONI EDILIZIE IN 43 VERSIONI NEL 2021**

Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 1 novembre 2021

**CATASTO**

36

**CATASTO, IL DOCFA CON LA DATA SBAGLIATA  
SI CORREGGE IN AUTOTUTELA CON UN CLIC**

Antonio Iovine,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme & Tributi", 29 ottobre 2021

37

**VA RIPENSATO IL METODO DI CALCOLO  
DELLA RENDITA**

Antonio Benvenuti,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 25 ottobre 2021

38

**CENTRI, PERIFERIE E PICCOLE CITTÀ:  
VALORI IN LIBERTÀ PER IL CATASTO**

Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 25 ottobre 2021

40

**PER GLI IMMOBILI RENDITA ATTUALIZZATA  
NEUTRA, PER ORA, AI FINI FISCALI**

Antonio Iovine,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da Focus Norme&Tributi", 21 ottobre 2021

## 24 ORE Professionale

## LOCAZIONE

42

**SOLO AFFITTI, STUDENTI UNIVERSITARI  
E CITTÀ MEDIE TRAINANO I CANONI**

Laura Cavestri,  
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Real Estate", 1 dicembre 2021

44

**L'ATTIVITÀ DI AFFITTACAMERE È DIVERSA  
DA QUELLA DI AFFITTO BREVE**

Matteo Rezzonico,  
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Quotidiano del Condominio", 23 novembre 2021

46

**AFFITTI BREVI, IN GAZZETTA IL DECRETO  
CHE ISTITUISCE IL CODICE IDENTIFICATIVO**

Michela Finizio,  
Il Sole24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco" 16 novembre 2021

48

**DETRAZIONI AFFITTI PER I GIOVANI  
RAFFORZATE FINO A 2MILA EURO**

Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 15 novembre 2021

50

**SFRATTI, PROROGA TOLLERATA  
DALLA CONSULTA SINO A FINE 2021**

Saverio Fossati,  
Il Sole24ORE, Estratto da "Quotidiano del Condominio", 12 novembre 2021

## MERCATO IMMOBILIARE

51

**CASE, 700MILA COMPRAVENDITE MILANO  
E BOLOGNA TRAINANO I RIALZI**

Laura Cavestri,  
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Imprese e Territori", 25 novembre 2021

53

**COSTRUZIONI, A SETTEMBRE PRODUZIONE AL TOP:  
+10,5% RISPETTO A UN ANNO FA**

M.Fr., Il Sole 24 ORE  
Estratto da "Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia", 19 novembre 2021

54

**L'EUROPA DELL'EDILIZIA TRAINA IL PIL,  
E LA LOCOMOTIVA È L'ITALIA (+15,1%)**

Giorgio Santilli, Il Sole 24 ORE  
Estratto da "Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia", 16 novembre 2021

# Legge di Bilancio: Il Parlamento intervenga per migliorarla

Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)

L'elemento di maggior interesse contenuto nella manovra riguarda la nuova configurazione prevista per gli incentivi alla riqualificazione degli immobili: non mancano gli elementi positivi. Accantonando per un attimo le questioni centrali del 110% e del bonus facciate, non c'è dubbio che la proroga prevista fino al 2024 degli altri bonus costituisca un fatto importante, che soddisfa le aspettative di molti proprietari; così come il ripristino (nelle prime bozze era escluso) dei meccanismi della cessione del credito e dello sconto in fattura per le varie misure costituisce un fatto altrettanto positivo, soprattutto per quei proprietari con limitate possibilità reddituali, che solo a queste condizioni sono in condizione di intraprendere gli interventi.

Detto questo però, la Legge di Bilancio così come è stata presentata, rappresenta una brusca frenata rispetto agli incentivi messi in campo con il 110% e il bonus facciate. Nel primo caso, perché al di fuori dei condomini, limita drasticamente le possibilità di utilizzo di questo strumento vincolandolo al tetto di reddito (ISEE inferiore a 25000 euro) che taglierà fuori la grande maggioranza degli interventi; in secondo luogo anche per i condomini è prevista sì una proroga fino al 2025, ma con benefici decrescenti.

Anche sul loro cammino è posto un macigno che, se non rimosso, può mettere in discussione l'avvio di molti interventi. Il testo oggi in esame (secondo l'interpretazione di molti) escluderebbe di fatto la proroga per i cosiddetti "interventi trainati", cioè quegli interventi che vengono intrapresi nelle singole unità immobiliari e che oggi convergono con quelli "trainanti" effettuati a carico del condominio e che riguardano l'ef-

ficientamento energetico di tutto lo stabile. Se non viene sciolto questo nodo l'insieme della proroga per i condomini sarà drasticamente depotenziata.

Analogo ragionamento riguarda il drastico ridimensionamento dell'incentivo riferito al bonus facciate (dal 90 al 60%) non considerando che, soprattutto per gli immobili dei centri storici (dove è difficile intervenire alle condizioni previste per il 110%) il bonus facciate costituisce l'incentivo principale per riqualificare gli immobili ed abbellire le città.

Intendiamoci: siamo ben consapevoli del fatto che incentivi della portata conosciuta in questi anni non sono eterni; tuttavia non ci siamo ancora lasciati alle spalle gli effetti più devastanti della pandemia e le attività nella filiera dell'edilizia costituiscono un aspetto essenziale della ripresa in corso; e ancora: la realizzazione degli obiettivi più ambiziosi in tema di sostenibilità dipendono in modo diretto dalla prosecuzione dello sforzo per riqualificare il patrimonio immobiliare: tutto questo dovrebbe spingere, a nostro avviso, a concepire un eventuale rallentamento degli incentivi meno drastico e soprattutto con una definizione più chiara delle priorità. Gli ostacoli vengono anche da altri provvedimenti varati di recente che, alla luce dell'esperienza, andrebbero corretti (magari nel corso della approvazione della Legge di Bilancio)

Ci riferiamo al cosiddetto Decreto Antifrode, comprensibile nelle motivazioni, ma che sta producendo anche situazioni difficili: in primo luogo per gli effetti retroattivi di fatto delle norme e soprattutto perché mette in campo adem-

pimenti costosi anche per una miriade di piccoli interventi che non li giustificano in nessun modo: sarebbe più che ragionevole fissare un tetto al di sotto del quale non vengano richieste attestazioni, ecc.

Ma ovviamente, non solo di bonus edilizi è fatta la manovra di bilancio: dal punto di vista della proprietà immobiliare è più rimarchevole ciò che manca rispetto a ciò che c'è.

Non ci riferiamo ad interventi di ampio spettro incompatibili con le risorse a disposizione della manovra.

Ma ad alcune specifiche richieste da tempo avanzate che richiederebbero risorse limitate, ma darebbero un segnale importante: ne richiamiamo due, sottoposte più volte all'attenzione del Parlamento:

la prima consisterebbe nell'abolire l'IMU per gli immobili inagibili o inabitabili e nell'abolirla o li-

mitarla fortemente per gli immobili destinati ad affitti commerciali che da anni non si affittano perché non c'è mercato; la seconda consiste nel riprendere la sperimentazione, realizzata nel 2019 e poi inspiegabilmente abbandonata, che prevedeva la cedolare secca per gli affitti commerciali.

Infine una proposta di modifica che non costerebbe assolutamente nulla: oggi viene attribuita una maggiorazione del reddito di cittadinanza a quei cittadini che vivono in affitto con l'evidente motivazione di dover pagare il canone. Non esiste però alcun controllo e spesso questa maggiorazione viene utilizzata per altro mentre si accumula morosità, cosa che non avverrebbe se queste risorse fossero direttamente attribuite al locatore come avviene in moltissime città nell'utilizzo del fondo sociale per l'affitto.

# Legge delega di riforma fiscale: preoccupazioni e riserve

Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)

Il Governo ha di recente licenziato il testo del Disegno di Legge Delega in materia di riordino fiscale che contiene principi e direttive di riforma a cui dovranno ispirarsi i successivi Decreti Legislativi che daranno corpo alle innovazioni proposte.

Siamo quindi ai primi passi di un processo che si annuncia non semplice e non breve.

Il Disegno di Legge deve essere infatti discusso e approvato dal Parlamento; successivamente il Governo emanerà uno o più Decreti Legislativi che dovranno anch'essi essere presentati in Parlamento per ricevere il necessario parere positivo.

I giudizi sul segno effettivo della riforma dovranno quindi essere formulati in base ai testi che via via saranno disponibili.

Oggi di certo c'è solo il Disegno di Legge Delega. Una prima riflessione da fare riguarda due aspetti: primo, l'aderenza o meno del testo alla relazione bicamerale sulla riforma fiscale elaborata di recente dal Parlamento, alla quale pure il Governo ha dichiarato di ispirarsi: in questo caso, ferma restando l'adesione alle sue linee generali, su almeno un aspetto il DDL si scosta nettamente dalla Relazione laddove prevede misure di Riforma del Catasto che la relazione aveva esplicitamente escluso. Un secondo aspetto riguarda la genericità di molte proposizioni e indirizzi presenti nel testo, il che lascerebbe ampi margini di iniziativa e discrezionalità al Governo nella predisposizione dei Decreti. Con riferimento ai problemi maggiormente avvertiti dalla proprietà immobiliare non c'è dubbio che la nostra attenzione sarà focalizzata sul destino della cedolare secca per i contratti di

affitto nel settore abitativo e, ancor di più, sul mantenimento della aliquota agevolata (10%) applicata oggi ai contratti a canone concordato. Si tratta di misure assunte in passato che hanno aiutato il mercato dell'affitto, hanno ridotto evasione ed elusione in questo settore, hanno contribuito a calmierare gli affitti soprattutto nei comuni ad alta tensione Abitativa. È evidente che queste misure andrebbero confermate, anzi allargate a tutti i comuni per quanto riguarda l'abitativo, offrendo la possibilità di optare per la cedolare anche ai contratti di locazione del settore commerciale.

Eppure, pur non affrontando direttamente la questione, il testo della Legge Delega lascia ampi margini di ambiguità che possono anticipare scelte sbagliate laddove, per esempio, si propone la necessità di parificare gli oneri fiscali a cui sono soggetti gli investimenti finanziari a quelli degli altri settori compreso quello immobiliare o laddove non si definiscono criteri precisi per quanto riguarda il riordino dell'insieme di deduzioni e detrazioni che costellano il nostro sistema fiscale.

Va quindi esercitata la necessaria vigilanza nel prosieguo del l'iter legislativo per difendere ed allargare conquiste apprezzate non solo dai locatori e dai proprietari immobiliari, ma da tutti coloro che a vario titolo hanno interagito in questi anni con il mercato della locazione.

Analoga attenzione va posta al tema del riordino del Catasto. A fronte delle vigorose obiezioni avanzate da più parti all'inserimento della questione nella Legge Delega il Presidente del Consiglio ha rilasciato una dichiarazione netta, tradotta nel testo del DDL: fintanto che non

sarà completata la riforma (si prevede nel 2026) le attuali rendite rimarranno in vigore e nessun contribuente deve temere incrementi di tassazione (è noto come i valori catastali influenzino un alto numero di imposte, IMU in primis).

Naturalmente questa affermazione, pur importante, da sola non basta a rassicurare i proprietari di immobili. Nessuno nega, in linea di principio la necessità di verificare l'effettivo accatastamento di tutto il patrimonio immobiliare, di superare anacronismi come l'utilizzo del parametro dei vani, di introdurre una progressiva perequazione dei valori immobiliari.

Ma il testo della Legge nulla lascia intravedere sulle modalità che si intendono perseguire e, anzi, indica come criterio per determinare il

valore degli immobili non solo la loro effettiva redditività come sarebbe giusto, ma un valore patrimoniale "di mercato" che lascia il campo aperto ad una miriade di obiezioni e preoccupazioni.

Alla base di tutto sta una domanda che è giusto rivolgere al Governo e a tutte le forze politiche: si conviene sul fatto che la tassazione sugli immobili ha raggiunto un punto limite (come testimonia la perdita di valore degli immobili) o si pensa che, attraverso la riforma del catasto o altre misure essa debba essere incrementata?

I proprietari immobiliari (cioè la grande maggioranza dei cittadini) ha il diritto ad una risposta chiara.



# Blocco sfratti per emergenza Covid, Consulta: "non è tollerabile" prorogare oltre fine anno

Ivano Chiarini (consulente ASPPI)

*La compressione del diritto di proprietà ha raggiunto il limite massimo di tollerabilità, pur considerando la sua funzione sociale (sentenza n. 213/2021)*

La Sentenza della Corte Costituzionale 213/2021 si è pronunciata sulle richieste di censura, avanzate da diversi Tribunali, dei reiterati provvedimenti di proroga del blocco degli sfratti per morosità attuati nel corso degli ultimi due anni (e che ancora dispiegano i loro effetti).

La Consulta ha respinto le censure: secondo i giudici il sacrificio di un diritto costituzionale non è irragionevole, ove rappresenti un'opzione non priva di una valida ragione giustificativa: nella specie, lo scopo del differimento della tutela esecutiva del locatore è stato individuato nell'eccezionalità della situazione correlata all'emergenza pandemica. E, ancora, nella pronuncia si legge che, se all'esordio della pandemia la sospensione risultava generalizzata, attraverso le successive proroghe, sulle quali erano stati ancorati i rilievi di costituzionalità, il legislatore ne ha via via ristretto l'ambito di applicazione, operando un progressivo e ragionevole aggiustamento del bilanciamento degli interessi e dei diritti in gioco.

Si potrebbe ragionevolmente commentare (cosa che come ASPPI non abbiamo mancato di fare in questi mesi) che l'irragionevolezza di questi provvedimenti è dimostrata dal fatto che essi non hanno riguardato solo conduttori che si sono trovati in effettive difficoltà durante la

pandemia, ma ha interessato procedure avviate ben prima della pandemia e conduttori che dalla pandemia non hanno subito alcun effetto negativo in termini economici (a differenza, spesso, dei piccoli locatori). Di più: il bilanciamento di diversi interessi in campo avrebbe dovuto quanto meno essere assicurato da concrete forme di risarcimento per i locatori (cosa che in Italia non è avvenuta a differenza di altri Paesi che hanno adottato provvedimenti analoghi, se si esclude l'esenzione dell'IMU 2021, ben poca cosa rispetto ai danni effettivamente subiti). Fin qui il rigetto delle censure stabilito dalla Corte che va probabilmente letto con la necessità di dare "copertura" a provvedimenti che in gran parte hanno esplicato i loro effetti.

Ma la parte più interessante della sentenza riguarda la successiva considerazione in base alla quale "La proroga del blocco degli sfratti per morosità è una misura temporanea destinata ad esaurirsi entro il 31 dicembre 2021, senza possibilità di ulteriore proroga, avendo la compressione del diritto di proprietà raggiunto il limite massimo di tollerabilità." Da qui discende una affermazione importante: per la stessa pronuncia rimane ferma la possibilità, in capo al legislatore, e nell'eventualità lo richieda l'evolversi dell'emergenza sanitaria, di adottare

misure differenti da quella della sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, ovvero di alcuni di essi, e idonee a realizzare un bilanciamento adeguato dei valori costituzionalmente rilevanti".

In altri termini: il blocco degli sfratti non può essere prorogato oltre i termini attuali. Nella disponibilità del Legislatore vi è la possibilità di adottare altre misure a fronte del riproporsi

dell'emergenza, ma non quella della sospensione dei rilasci.

È un'affermazione rilevante, che suona certo tardiva per chi in questi lunghi mesi ha sopportato i costi di questi provvedimenti, ma che è utile sottolineare perché in qualche modo rappresenta un altolà al riproporsi di tentazioni mai sopite.

# IMU prima casa per nuclei familiari

Daniele Bonazzi (consulente ASPPI)

Nell'iter di conversione in Legge del Decreto Fisco-Lavoro collegato alla manovra il Senato ha introdotto un emendamento che interviene sulle agevolazioni IMU per l'abitazione principale nell'ipotesi in cui i componenti del medesimo nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi.

Con le modifiche proposte si chiarisce che, ove i membri del nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in immobili diversi, l'agevolazione vale per un solo immobile per nucleo familiare, scelto dai componenti del nucleo familiare, e ciò sia nel caso di immobili siti nello stesso comune, sia ove gli immobili presenti in comuni diversi.

Viene modificato l'articolo 1, comma 741, della legge di bilancio 2020, che contiene la disciplina dell'IMU "prima casa" per i componenti del medesimo nucleo familiare.

La disciplina vigente prevede (lettera b) del comma 741) che per abitazione principale – esente da IMU, a specifiche condizioni - si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Ove i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applichino per un solo immobile.

Per effetto delle modifiche proposte, se i mem-

bri del nucleo familiare hanno stabilito la residenza in immobili diversi, l'agevolazione vale per un solo immobile per nucleo familiare scelto dai componenti del nucleo familiare, sia nel caso di immobili siti nello stesso comune, sia ove gli immobili siano ubicati in comuni diversi. Al riguardo, la relazione illustrativa che accompagna l'emendamento chiarisce che le norme intendono superare l'interpretazione del MEF resa con la circolare n. 3/DF del 2012 in cui viene affermato che "il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative", sia gli ultimi orientamenti della Corte di Cassazione (ordinanze n. 4166 del 2020 e n. 4170 del 2020). La Corte ha affermato infatti che, nel caso in cui non è unico il riferimento alla residenza anagrafica e alla dimora abituale del nucleo familiare, l'esenzione non spetta in nessun caso se i comuni sono diversi, creando quindi una disparità di trattamento tra i coniugi che hanno stabilito una diversa residenza nello stesso comune (per i quali spetta per un solo immobile, ai sensi dell'attuale configurazione del comma 741) e quelli che invece l'hanno fissata in comuni diversi.

# La sentenza delle Sezioni unite della Corte di cassazione sull'uso esclusivo di parti comuni condominiali

Corte di cassazione, Sezioni Unite civile, sentenza 17 dicembre 2020, n. 28972

Avvocato Maria Carmen Consolini

Con un'importantissima sentenza, la n. 28792 del 17.12.2020, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono intervenute, al fine di comporre un contrasto giurisprudenziale che si era venuto a creare tra le sezioni semplici, su una questione di notevole importanza: quella sulla natura, i limiti e l'opponibilità del diritto di uso esclusivo su parti comuni in ambito condominiale.

L'importanza della questione non è solo teorica ma pratica, in quanto la sua diversa soluzione comporta notevoli conseguenze per le parti interessate, cioè per i titolari del diritto in discussione, per il condominio e per gli altri condomini. Non sono infrequenti infatti i casi in cui viene concesso contrattualmente, spesso da parte dell'originario unico proprietario del bene o in sede di scioglimento della comunione, al proprietario di una singola unità immobiliare l'uso esclusivo di una parte di un bene comune, nella maggior parte dei casi di una parte del cortile condominiale.

Tale prassi negoziale (soprattutto in sede notarile) il più delle volte rispondeva la necessità di trovare un escamotage (tramite l'attribuzione dell'uso esclusivo al posto della vendita vera e propria) per risolvere problemi catastali quale il mancato frazionamento dell'area comune.

Da questa prassi, però, sono scaturite molte liti condominiali in relazione alla pretesa titolarità in capo ad un condomino (o ad alcuni condomini) di un diritto di uso esclusivo perpetuo su una porzione, perlomeno cortilizia, di un bene comune

ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Non a caso anche la vicenda approdata alla seconda sezione della Corte di Cassazione e che ha portato poi all'assegnazione alle Sezioni Unite della questione di diritto, riguardava un caso del genere. Quello di tre sorelle che avevano ereditato, in regime di comunione, un edificio composto da più unità immobiliari e da un'area cortiliva circostante il fabbricato. In sede di scioglimento della comunione, le sorelle avevano attribuito di comune accordo ad una di esse l'uso esclusivo della porzione di cortile antistante il locale commerciale di cui la stessa era divenuta proprietaria esclusiva.

Successivamente altri soggetti si avvicendarono nella proprietà degli immobili che un tempo erano stati delle sorelle. A un certo punto alcuni di essi convenivano in giudizio coloro che avevano continuato ad utilizzare in via esclusiva l'area antistante il negozio pervenuto loro dalla sorella titolare dell'uso esclusivo della porzione di area comune.

Tali condomini lamentavano che i nuovi proprietari non avessero più un valido titolo giustificativo per continuare ad usare in via esclusiva l'area in questione. Ciò sul presupposto che, trattandosi di area comune condominiale, il relativo diritto d'uso esclusivo, benché inizialmente valido, non poteva essere trasmesso a terzi da parte del suo titolare, così come stabiliscono le norme del codice civile che disciplinano il diritto d'uso (artt. 1021 e segg. c.c.).

Questo contenzioso approdava infine alle Sezioni Unite della Corte, che alla fine decidevano appunto la questione e risolvevano anche il contrasto giurisprudenziale che si era creato in precedenza tra le sezioni.

Va precisato che, nonostante la diffusione della prassi succitata, prima del 2017 la Corte di Cassazione non aveva mai assunto una posizione chiara sulla configurabilità di un vero e proprio "diritto reale di uso esclusivo" su una parte comune.

La questione si era venuta a delineare a partire dal 2017, allorché con la sentenza Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301 (seguita da Cass. 10 ottobre 2018, n. 24958; Cass. 31 maggio 2019, n. 15021; Cass. 4 luglio 2019, n. 18024; Cass. 3 settembre 2019, n. 22059) era stato affermato che il vincolo di "uso esclusivo" su parti comuni condominiali non può essere ricondotto al diritto d'uso previsto dall'art. 1021 c.c., diritto limitato e intrasmisibile (art. 1024 c.c.), e infatti non può essere ceduto né dato in locazione e la sua durata non può eccedere la vita del titolare, se persona fisica, o trenta anni, se persona giuridica.

La sentenza del 2017, facendo leva sulle nozioni di "uso esclusivo", contenuta nell'art. 1126 c.c. (Uso esclusivo dei lastrici solari) e di "uso individuale" prevista dal novellato art. 1122 c.c., per la prima volta affermava che le previsioni pattizie di "uso esclusivo", cioè previste negozialmente e come tali espressione dell'autonomia privata, possono costituire legittime deroghe al principio cardine contenuto nell'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

Secondo tale interpretazione, cioè, l'uso esclusivo su parti comuni condominiali non sarebbe riconducibile al diritto reale d'uso di cui agli artt. 1021 c.c. e segg., ma costituirebbe un diritto reale a sé stante e si sottrarrebbe ai limiti di durata e di trasferibilità di tale istituto e alle sue modalità di estinzione. Tale "nuovo" diritto sarebbe quindi perpetuo e trasferibile, cioè si trasmetterebbe anche ai successivi aventi causa al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni.

Tale orientamento tuttavia sollevava non poche perplessità, soprattutto perché in contrasto con il principio cardine del nostro ordinamento, quello del numero chiuso dei diritti reali, che non ammette la creazione, se non per legge, di altri diritti reali al di fuori di quelli codificati.

Altro problema appariva quello della trascrivibilità di tale diritto, e quindi della sua opponibilità ai terzi, stante la tassatività dell'elenco degli atti soggetti a trascrizione prevista all'art. 2643 c.c.

I dubbi sollevati dalla sentenza del 2017 erano dunque molti e non a caso nel 2020 la seconda sezione della Corte di Cassazione si pronunciava (sent. 9 gennaio 2020, n. 193) in senso diametralmente opposto, affermando che non è possibile ipotizzare la costituzione di un diritto reale d'uso atipico, esclusivo e perpetuo, perché priverebbe del tutto di utilità la proprietà (comune) e darebbe vita a un diritto reale incompatibile con l'ordinamento.

Tale pronuncia, essendo in totale contrasto con le pronunce precedenti, ha appunto reso necessario l'intervento delle Sezioni Unite.

Queste ultime, dopo aver preliminarmente osservato che la formula "diritto reale di uso esclusivo su parte comune" è un ossimoro laddove coniuga l'esclusività dell'uso con l'appartenenza della porzione a più proprietari (gli altri condomini), si sono discostate completamente dall'orientamento formatosi a partire dalla sentenza del 2017 e hanno confermato l'indirizzo giurisprudenziale opposto formatosi nel 2020, negando quindi la configurabilità di "un diritto reale di uso esclusivo" su un bene condominiale e precisando che spetta solo al legislatore la facoltà di dar vita a nuove figure di diritti reali da aggiungersi a quelle attualmente previste dalla legge.

E' stato quindi confermato il principio della tipicità dei diritti reali assieme a quello del "numerus clausus" degli stessi, per cui ai privati non è permesso creare nuovi diritti reali al di fuori di quelli previsti dalla legge, né modificarne il regime.

Ciò comporta che i poteri che scaturiscono dal singolo diritto reale in favore del suo titolare sono quelli determinati dalla legge e non possono essere validamente modificati dagli interessati.

In applicazione del principio di tipicità dei diritti reali di godimento non è quindi configurabile un diritto di godere di un fondo altrui in perpetuo, non essendo consentiti, al di fuori dei casi previsti alla legge, rapporti di natura perpetua, in quanto contrari a interessi di natura pubblicistica.

A ciò deve aggiungersi, si legge nella sentenza, che l'uso non è un diritto, bensì uno dei modi attraverso i quali può esercitarsi il diritto e l'art. 1102 c.c., nello stabilire l'obbligo del condomino di non impedire agli altri "di farne parimenti uso secondo il loro diritto", ribadisce ulteriormente

il carattere intrinseco e caratterizzante dell' "uso della cosa comune", uso in linea di principio indistintamente paritario, promiscuo e simultaneo. Cosa che non esclude la possibilità di un uso più intenso da parte di un condomino rispetto agli altri, come del resto previsto dal codice civile (art.1124 c.c.), ma non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni.

Dunque non è possibile che parti comuni possano essere attribuite al singolo condomino in uso esclusivo con carattere di realtà (cioè in maniera perpetua e trasmissibile) pur rimanendo ferma la proprietà di esse in capo al condominio.

Il tal modo il diritto di proprietà risulterebbe svuotato di ogni contenuto, posto che l'uso esclusivo, proprio perché esclusivo e riservato soltanto ad uno o alcuni condomini, diverrebbe praticamente "uti dominus".

La Corte ha poi escluso che un simile diritto, con connotazione di realtà, possa trovare fondamento nell'art. 1126 c.c. perché la previsione dettata dall'art. 1126 c.c. è riferita ad una situazione del tutto particolare e a sé stante, quella dei lastrici solari, che pur svolgendo una funzione necessaria di copertura dell'edificio, e costituendo come tali delle parti comuni, possono però essere oggetto di calpestio, per la loro conformazione ed ubicazione, soltanto da uno o alcuni condomini, sicché l'uso esclusivo da parte di questi ultimi non priva gli altri condomini di alcunché, dato che essi non vi potrebbero di fatto accedere e rimanendo comunque inalterata la loro funzione comune, cioè la destinazione degli stessi a copertura del fabbricato.

Pertanto, scrive la Corte, dalla previsione dell'art. 1126 c.c. può semmai desumersi, a contrario, che non sono configurabili ulteriori ipotesi di uso esclusivo, le quali, in violazione della regola generale stabilita dal già citato art. 1102 c.c., nonché dei principi del *numerus clausus* e di quello di tipicità dei diritti reali (principi secondo cui i privati non possono creare figure di diritti reali nuovi rispetto a quelli riconosciuti dalla legge, né mutarne il contenuto essenziale), sottraggano a taluni condomini il diritto di godimento della cosa comune loro spettante.

La Corte a SS.UU. ha quindi enunciato il seguente principio di diritto:

"La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla

creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del *numerus clausus* dei diritti reali e della tipicità di essi".

Su quale sia a questo punto la sorte dei titoli negoziali che abbiano invece previsto la costituzione di un diritto reale di uso esclusivo su una parte comune dell'edificio, la Corte ha precisato che occorre verificare, caso per caso, se le parti abbiano "inteso limitarsi alla attribuzione dell'uso esclusivo, riservando la proprietà all'alienante, o non abbiano invece voluto in realtà trasferire la proprietà".

Pertanto, non essendo previsto dal nostro ordinamento un diritto reale di uso esclusivo, perpetuo e trasmissibile, su un bene condominiale, la clausola contrattuale che lo preveda potrà essere interpretata, se ne ricorrono i presupposti e in applicazione dell'art. 1424 cc (secondo cui il contratto nullo può produrre gli effetti di un contratto diverso del quale contenga i requisiti e di sostanza e di forma), come un vero e proprio trasferimento o riserva di proprietà; oppure, applicando l'art. 1419 c.c. sulla nullità parziale del contratto, come costituzione del diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c., con le sue conseguenti limitazioni di legge, oppure avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo di natura obbligatoria, vincolante solo *inter partes* e senza poter superare la vita dell'utente.

In conclusione la Suprema Corte riunitasi a Sezioni Unite ha definitivamente affermato che non è possibile costituire un diritto di uso esclusivo perpetuo e trasferibile su un bene condominiale, trattandosi di bene altrui.

# Riforma del catasto: contenuto della legge delega

Paola Di Chito (consulente ASPPI)

Il Catasto, come è noto, è l'inventario di tutti i beni immobili (terreni e fabbricati) presenti sul territorio dello Stato ed appartenenti a soggetti privati e pubblici.

Nella legge delega approvata il 05 ottobre 2021 dal Consiglio dei Ministri, all'art. 7, si trovano le disposizioni in materia di revisione del catasto e degli strumenti di mappatura degli immobili. La finalità è quella di attuare una riforma per semplificare e rendere il sistema catastale più equo, esigenza espressa da tempo, dall'OCSE, dal Fondo Monetario Internazionale e dal Consiglio dell'Unione Europea.

Art. 7: Modernizzazione degli strumenti di mappatura degli immobili e revisione del catasto fabbricati.

"1. Il Governo è delegato ad attuare, con decreti legislativi di cui all'art. 1, una modifica della disciplina relativa al sistema di rilevazione catastale al fine di modernizzare gli strumenti di individuazione e di controllo delle consistenze dei terreni e dei fabbricati, secondo i seguenti criteri e principi direttivi:

a) prevedere strumenti, da porre a disposizione dei comuni e dell'Agenzia delle entrate, atti a facilitare e ad accelerare l'individuazione e, eventualmente, il corretto classamento delle seguenti fattispecie:

1) gli immobili attualmente non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita;

2) i terreni edificabili accatastati come agricoli;  
3) gli immobili abusivi, individuando a tal fine specifici incentivi e forme di trasparenza e valorizzazione delle attività di accertamento svolte dai comuni in quest'ambito;

b) prevedere strumenti e moduli organizzativi che facilitino la condivisione dei dati e dei documenti, in via telematica, tra l'Agenzia delle entrate e i competenti uffici dei comuni nonché la loro coerenza ai fini dell'accatastamento delle unità immobiliari.

2. Il Governo è delegato altresì ad attuare, con i decreti legislativi di cui all'art. 1, una integrazione delle informazioni presenti nel catasto dei fabbricati in tutto il territorio nazionale, da rendere disponibile a decorrere dal 1 gennaio 2026, secondo i seguenti criteri direttivi:

a) attribuire a ciascuna unità immobiliare, oltre alla rendita catastale determinata secondo la normativa vigente, anche il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato;  
b) prevedere meccanismi di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni del mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato;

c) prevedere, per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico o artistico, come individuate ai sensi dell'art. 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive mo-

dificazioni, adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario che tengano conto dei particolari e più gravosi oneri di manutenzione e conservazione nonché del complesso dei vincoli legislativi alla destinazione, all'utilizzo, alla circolazione giuridica e al restauro;

d) prevedere che le informazioni rilevate secondo i principi di cui al presente comma non siano utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali."

Il disegno di riforma contempla due fasi:

-la prima di modernizzazione degli strumenti di controllo per individuare gli immobili non censiti, gli immobili abusivi o i terreni edificabili accatastati come agricoli, attraverso strumenti condivisi tra Agenzia delle entrate e Comuni; in sostanza si tratta di attività di accertamento del patrimonio immobiliare;

-la seconda, che prevede una revisione concreta del catasto fabbricati attuando un sistema catastale che contempra assieme alla rendita anche il valore patrimoniale del bene e una rendita parametrata ai valori di mercato, nonché la pre-

visione di un adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite delle unità immobiliari urbane, in relazione alla modificazione delle condizioni di mercato di riferimento e comunque non al di sopra del valore di mercato.

Per gli immobili di interesse storico o artistico, andranno attribuite specifiche riduzioni in considerazione dei pesanti oneri di manutenzione e conservazione e dei vincoli legislativi che gravano su di essi in materia di destinazione, utilizzo, circolazione giuridica e restauro.

Il percorso della riforma del Catasto non sarà breve.

Certamente comporterà l'emersione degli immobili "fantasma" (immobili non censiti sui quali non si pagano le tasse) attraverso un'operazione di trasparenza e la riqualificazione delle rendite. Si tratta di un processo che ha visto molteplici tentativi mai andati a buon fine (1993-1995-1996-1998-2014-2017-2019).

L'augurio per i proprietari immobiliari è che, parafrasando le parole del Presidente del Consiglio, Mario Draghi "non si pagherà né di più, né di meno"!



# Agevolazioni prima casa per i giovani under 36 circolare dell'Agenzia delle Entrate 12/E del 14 ottobre 2021

Avvocato, Notaio, Professor Pietro Zanelli

Con la circolare 12/E del 14 ottobre 2021 l'Agenzia delle Entrate ha ribadito e chiarito i requisiti necessari per poter usufruire dell'agevolazione relativa all'esenzione di imposte su acquisti e mutui prima casa per i giovani che non abbiano ancora compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è rogitato e con un Isee inferiore ai 40.000,00 Euro.

I requisiti necessari ai beneficiari dell'agevolazione sono: 1) acquistare l'immobile come prima casa, 2) il non aver compiuto 36 anni nell'anno in cui si rogita 3) avere un Isee inferiore a 40.000,00 Euro Per calcolare l'Isee, l'indicatore da considerare è quello calcolato sui redditi percepiti e sul patrimonio posseduto nel secondo anno solare precedente la presentazione della dichiarazione Isee, quindi se l'atto viene effettuato nel 2021 i redditi di riferimento sono quelli del 2019. Inoltre si fa riferimento al nucleo familiare. E' possibile fare riferimento all'Isee corrente solo in caso di perdita del lavoro, e di diminuzione del reddito familiare complessivo superiore al 25% rispetto all'Isee ordinario. Tale dichiarazione Isee deve essere prodotta e consegnata al Notaio prima della data del rogito.

Dopo aver chiarito i requisiti dell'età, cioè non aver compiuto 36 anni nell'anno in cui l'atto è rogitato e qual è l'indicatore Isee di riferimento, vediamo quali sono effettivamente le agevolazioni:

- Nell'acquisto tra privati vi è l'esenzione dell'im-

posta di registro altrimenti pari al 2%, l'esenzione dell'imposta ipotecaria altrimenti pari ad Euro 50 e dell'Imposta catastale altrimenti pari ad Euro 50. A seguito della circolare inoltre non vengono richiesti il bollo pari ad Euro 230 e i diritti di conservatoria pari ad Euro 90 precedentemente introdotti.

- Per le compravendite dove la parte venditrice è un'impresa l'agevolazione abbuona imposte di registro ipotecaria e catastale altrimenti fisse pari ad Euro 200 ciascuna, ma permane il Bollo di 230 Euro e i tributi catastali di 90 Euro. L'iva al 4% che l'acquirente under 36 con Isee inferiore ai 40.000,00 deve versare all'impresa va comunque versata, ma il giovane matura un credito di imposta pari all'importo dell'Iva che può essere utilizzato per pagare l'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi, per pagare imposte di successione e donazione dovute su atti e denunzie presentate dopo la data di maturazione del credito

Relativamente ai contratti di mutuo l'agevolazione consiste nell'esentare il beneficiario dell'agevolazione dall'imposta sostitutiva prima casa pari allo 0,25% altrimenti applicabile sulla somma erogata dalla banca.

In caso di dichiarazione menzogna o decadenza dalle agevolazioni le imposte vengono recuperate con la sanzione ordinaria del 30%.

# Imu, sull'abitazione principale chiamata in causa la Corte costituzionale

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizia", 2 dicembre 2021

Il comma 741 dell'articolo 1 della legge 160/2019 detta una definizione per l'abitazione principale per la nuova Imu, molto simile a quella prevista per la vecchia Imu, dall'articolo 13, comma 2, del DL 201/2011.

Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile.

Tale definizione sta generando notevoli problemi interpretativi: alle numerose e contrastanti sentenze dei giudici di merito, si stanno aggiungendo le prime sentenze della Corte di cassazione e, come se non bastasse, di recente è stata chiamata in causa anche la corte costituzionale.

Il problema è: cosa fare se il nucleo familiare ha la residenza anagrafica e dimora abituale in immobili diversi in comuni diversi? Va concessa l'agevolazione? Su un solo immobile? Su entrambi?

Le interpretazioni venute fuori nel corso di questi anni sono sostanzialmente tre:

1. Se i componenti del nucleo familiare hanno residenze diverse per valide motivazioni, è possibile concedere due agevolazioni. (interpretazione ministeriale circolare n. 03/2012).

2. L'agevolazione spetta solo sull'abitazione di dimora familiare. I coniugi possono avere anche residenze separate, purché individuino l'abitazione della famiglia nella quale un coniuge è residente anagraficamente e che dimori tutto il nucleo.

3. Se i componenti del nucleo familiare hanno residenze diverse in comuni diversi, non si può parlare di abitazione principale per nessuno di essi. Poiché la regola generale è che il nucleo familiare deve risiedere e dimorare abitualmente in un'unica unità immobiliare e poiché quanto disposto sempre dalla norma nel caso in cui le unità immobiliari siano due nello stesso comune, è una "agevolazione", in tutti gli altri casi si applica appunto la regola generale

A fronte di una giurisprudenza di merito che si è divisa tra le tre interpretazioni, la corte di cassazione, dal 2020 si è espressa in modo pressoché univoco: nelle ordinanze nn. 4166 -4179 e 20130 del 2020 non viene riconosciuta l'esclusione da Imu per abitazione principale a nessuno dei coniugi.

Il dipartimento delle finanze, nell'interrogazione parlamentare del 23 giugno 2021 ha preso atto dell'orientamento della corte e si è reso disponibile, ove sussistesse la volontà politica, a predisporre una norma chiarificatrice.

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

Sulla questione è stata chiamata ad esprimersi anche la corte costituzionale. La sezione 2 della Ctr Liguria, in riferimento ad un ricorso presentato da un contribuente al quale il comune aveva negato l'agevolazione Ici/Imu benchè residente anagraficamente, in quanto la moglie e i figli risiedevano in altro comune, con ordinanza, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 28 del 14 luglio 2021, ha rimesso la questione alla Consulta, dichiarando rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 8, comma 2, del Dlgs 504/1992 (Ici) e dell'articolo 13, comma 2, del Dl 201/2011 (Imu), per ravvisato contrasto con gli articoli 3, 16, 19 e 53 della Costituzione.

In particolare, i giudici liguri ritengono che le norme citate, anche alla luce della rigorosa interpretazione della suprema corte di cassazione, appaiono illegittime nella parte in cui precludono per entrambi i coniugi dimoranti in comuni diversi, sulla base della sola certificazione anagrafica, l'agevolazione fiscale Ici/Imu, in quanto:

- determinano una disparità di trattamento tra coppie «coniugate» che, pur conviventi di fatto, hanno residenza anagrafica nello stesso comune o in comuni diversi (consentendo al-

le prime una detrazione Ici/Imu e nessuna alle seconde);

- determinano una disparità di trattamento tra coppie «coniugate» e «di fatto» o «unioni civili» (consentendo alle prime una o nessuna detrazione, a differenza dalle altre, alle quali possono spettarne anche due);

- determinano un irrazionale onere alla libertà di circolazione. e soggiorno delle coppie «coniugate», rispetto alle altre, ponendo limitazioni economiche (esclusione dal beneficio fiscale) in base esclusivamente alla scelta della diversa residenza anagrafica dei coniugi;

- correlano (parte de) la capacità contributiva dei coniugi al solo fatto formale della loro residenza anagrafica, in base esclusivamente alla scelta della diversa residenza anagrafica dei coniugi.

Purtroppo, il legislatore, con la legge n. 160/2019 non ha chiarito la questione ma ha preferito ripetere l'infelice definizione dell'articolo 13 del Dl 201/11, e ora i nodi stanno venendo al pettine. Speriamo che almeno la Consulta si esprima celermente.

# Superbonus, adempimenti estesi per i contribuenti

Laura Ambrosi, Elisa Gasparini,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "La Settimana Fiscale" Edizione del 1 dicembre 2021, n. 45, p. 40-44

Il Decreto Antifrode (DI 157/2021) ha introdotto numerose misure volte a **controllare in via preventiva** i crediti d'imposta derivanti dagli interventi edilizi agevolati sugli immobili. Al contempo sono stati **estesi gli adempimenti** cui saranno tenuti i contribuenti per il riconoscimento di tale credito d'imposta.

In particolare, è stato previsto:

la certificazione per il riconoscimento dello sconto fiscale per il Superbonus 110% (visto di conformità e asseverazione) anche per il contribuente che detragga il bonus nella propria dichiarazione;

l'estensione dei suddetti obblighi di certificazione agli interventi edilizi che non rientrano nel Superbonus 110%, ma che godono comunque di un'agevolazione fiscale (ad esempio il bonus facciate per cui è riconosciuta per il 2020 e 2021 una detrazione fiscale del 90% o il sisma bonus la cui detrazione va dal 50% all'80% a seconda dell'intervento eseguito e della riduzione del rischio sismico conseguita);

il rafforzamento dei controlli preventivi in materia di cessione dei crediti d'imposta;

l'attribuzione dei poteri di controllo all'agenzia delle Entrate per la verifica dei crediti d'imposta.

Estensione dell'obbligo del visto di conformità e della congruità dei prezzi per gli interventi rientranti nel Superbonus 110%

Il DI 157/2021, intervenendo sul testo dell'articolo 119, DI 34/2020, ha introdotto adempimenti in capo al contribuente che voglia detrarre il bonus **nella propria dichiarazione**.

In particolare, deve presentare all'agenzia delle Entrate e all'ENEA:

il **visto di conformità** (articolo 119, comma 11, DI 34/2020), ossia una dichiarazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla de-

trazione d'imposta per gli interventi, anche nell'ipotesi in cui decida di **utilizzare la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi**. L'obbligo è previsto per il solo caso in cui il contribuente intenda utilizzare la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, a condizione che non sia presentata all'agenzia delle Entrate direttamente (senza cioè intermediario) ovvero dal sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale.

Ne consegue così che in tutti i casi in cui l'interessato presenti la dichiarazione avvalendosi di un intermediario abilitato sarà tenuto al visto di conformità. Tale visto dev'essere rilasciato dai soggetti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni (individuati dalle lettere a) e b) del Dpr 322/1988), ossia gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti, dei ragionieri e dei periti commerciali e dei consulenti del lavoro, nonché gli iscritti nel registro dei revisori legali; i soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli di periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura per la sub-categoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o diploma di ragioneria, o dal responsabile del CAF.

Con riferimento al contenuto del visto di conformità, il provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate prot. n. 312528 del 12 novembre 2021 impone al soggetto che lo rilascia di verificare la presenza delle asseverazioni rilasciate dai professionisti incaricati e che essi abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile (come previsto dall'articolo 119, comma 14, DI 34/2020).

Di tale verifica dovrà chiaramente darsi conto all'interno del visto di conformità;

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

1. l'**asseverazione** (articolo 119, comma 13, DI 34/2020) rilasciata dai tecnici abilitati con riferimento a:
2. il rispetto dei requisiti previsti per il cd. ecobonus;
3. l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico (cd. sisma bonus);
4. la **congruità delle spese** sostenute in relazione agli interventi agevolati.

L'asseverazione è rilasciata al termine dei lavori o per ogni stato di avanzamento ed attesta i requisiti tecnici sulla base del progetto e dell'effettiva realizzazione.

I parametri da utilizzare per l'asseverazione della congruità delle spese sono indicati nel Dm 8 agosto 2020 del ministero dello Sviluppo economico. In particolare, si veda la tabella seguente.

vince autonome;

- listini ufficiali o listini delle locali Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- in mancanza prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi.

Detti criteri devono poi essere integrati (secondo quanto dispone l'articolo 1, DI 157/2021), con l'indicazione di valori massimi per talune categorie di beni stabiliti dal ministero della Transizione ecologica, con decreto da emanarsi entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto stesso.

Tale adempimento è evidentemente finalizzato a **prevenire eventuali "frodi" fiscali**, che possano essere perpetrate mediante l'esposizione di **costi eccessivi**, attraverso l'esposizione di costi gonfiati relativamente agli importi posti a base della de-

### Contenuto e presentazione dell'asseverazione

<b>Contenuto dell'asseverazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rispondenza degli interventi ai requisiti tecnici richiesti dal DI 34/2020;</li> <li>• verifica che la tipologia di edificio rientri tra quelli agevolabili;</li> <li>• congruità degli stessi interventi al rispetto dei costi specifici di cui all'articolo 3, comma 2 del Decreto Requisiti ecobonus;</li> <li>• apposizione della data, sottoscrizione e timbro del tecnico abilitato;</li> <li>• richiamo agli articoli 47, 75 e 76, Dpr 28 dicembre 2000, n. 445;</li> <li>• indicazione della pec del tecnico abilitato, con la quale lo stesso dichiara di voler ricevere ogni comunicazione con valore legale, anche ai fini della contestazione di cui al comma 2 dell'articolo 6;</li> <li>• indicazione della polizza assicurativa del tecnico con massimale di polizza adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette asseverazioni o attestazioni e, comunque, non inferiore a 500mila euro; indicazione della società assicuratrice, del numero della polizza, dell'importo complessivo assicurato, della disponibilità residua della copertura assicurativa, che dev'essere maggiore o uguale all'importo dell'intervento asseverato.</li> </ul>
<b>Modalità di trasmissione</b>	L'asseverazione, previa registrazione da parte del tecnico abilitato, è compilata on line nel portale informatico ENEA dedicato, secondo dei modelli prestabiliti e fissati dallo stesso provvedimento dell'agenzia delle Entrate. La stampa del modello compilato, debitamente firmata in ogni pagina e timbrata sulla pagina finale con il timbro professionale, è digitalizzata e trasmessa all'ENEA attraverso il suddetto portale.
<b>Termine di presentazione</b>	90 giorni dal termine dei lavori, nel caso di asseverazioni che facciano riferimento a lavori conclusi; se invece sono state trasmesse asseverazioni per stato di avanzamento lavori, esse devono comunque essere seguite, dopo il termine dei lavori, dall'asseverazione conclusiva.
<b>Sanzioni</b>	Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli è comminata la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione infedele resa, ferma restando l'eventuale responsabilità penale.

Inoltre, i **parametri** per le asseverazioni sono indicati anche da:

- prezzari predisposti dalle Regioni e dalle Pro-

terminazione del credito d'imposta.

Tale necessità, potrebbe astrattamente verificarsi soprattutto nelle ipotesi in cui il citato credito

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

sia ceduto ovvero sia "scontato" in fattura, atteso che il contribuente non risulterebbe direttamente gravato della spesa per l'intervento edilizio.

### Estensione del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese agli interventi edilizi che non rientrano nel Superbonus 110%

Il DL 157/2021 ha integrato il testo dell'articolo 121, DL 34/2020 con l'inserimento del comma 1-ter, estendendo l'**obbligo** del **visto di conformità** e dell'**asseverazione anche** per le **spese** relative agli interventi che **non** rientrano nel **Superbonus 110%**, ma che generano comunque un credito d'imposta a favore del beneficiario.

Si tratta, in particolare, degli interventi (specificamente indicati nell'articolo 121, comma 2, DL 34/2020) relativi a recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, adozione di misure antisismiche, recupero e restauro della facciata degli edifici esistenti, installazione di impianti fotovoltaici, installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

In questo caso, la necessità del visto di conformi-

te dal Superbonus, per i suddetti interventi gli adempimenti di certificazione non sono richiesti se il contribuente decida di utilizzare la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi.

Il rilascio del visto di conformità e dell'asseverazione seguono le medesime regole fissate per il Superbonus 110% dall'articolo 119, DL 34/2020 e relativi decreti attuativi.

### Controllo preventivo

Con il dichiarato fine di introdurre disposizioni volte a contrastare comportamenti fraudolenti e rafforzare le misure che presidiano le modalità di fruizione dei crediti e delle detrazioni d'imposta, con l'articolo 2, DL 157/2021 il Governo ha introdotto un controllo preventivo da parte dell'agenzia delle Entrate in materia di **cessione dei crediti d'imposta** derivanti dagli interventi sopra descritti.

Le modalità ed i termini per l'attuazione progressiva del controllo preventivo saranno oggetto di uno specifico provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate che definirà le **linee guida** per gli Uffici preposti al controllo.

Tuttavia, è già stato previsto quanto segue.

### Tempi e modalità di controllo

<b>Termine</b> di avvio dell'attività di controllo preventiva	<b>5 giorni</b> lavorativi dall'invio della comunicazione di avvenuta cessione del credito.
<b>Provvedimento "cautelare"</b>	<b>Sospensione</b> per un periodo di <b>30 giorni</b> degli effetti delle comunicazioni di cessione o delle opzioni inviate all'agenzia delle Entrate che presentano profili di rischio.
<b>Valutazione dei profili di rischio</b>	La valutazione dei profili di rischio viene effettuata dall'agenzia delle Entrate sulla base dei seguenti criteri: a) coerenza e regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria; b) dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria; c) analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni.
<b>Esito del controllo</b>	<b>Conferma dei rischi:</b> la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. <b>Mancata conferma dei rischi o decorso del termine di sospensione:</b> la comunicazione produce gli effetti previsti dalle disposizioni di riferimento.

tà e dell'asseverazione è stabilita **solo** nel caso di esercizio delle **opzioni** di **cessione** del credito d'imposta o di **sconto** in fattura. Diversamen-

### Tempi e modalità di controllo

I crediti relativi alle cessioni che, all'esito del controllo preventivo, hanno presentato dei profili di

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

rischio, saranno **in ogni caso** sottoposti ad **ulteriore controllo** dell'agenzia delle Entrate.

In tal modo l'agenzia delle Entrate potrà scongiurare l'indebita compensazione da parte del contribuente di crediti d'imposta derivanti da cessioni, la cui comunicazione sia stata considerata dall'agenzia delle Entrate priva di effetti.

In ogni caso, però, la mancata effettuazione del controllo preventivo dell'agenzia delle Entrate non esonera il contribuente da eventuali rettifiche che possono conseguire da verifiche da parte dell'Amministrazione finanziaria attraverso gli ordinari poteri e nei termini di decadenza.

Non solo. Oltre al controllo preventivo dell'agenzia delle Entrate, è stato introdotto un ulteriore controllo a carico degli intermediari che intervengono nelle cessioni dei crediti d'imposta comunicate all'agenzia delle Entrate.

Il DI 157/2021, infatti, nell'intento di contrastare più attivamente le frodi nel settore, coinvolge attivamente professionisti e intermediari finanziari. Ora, con le nuove norme, i soggetti obbligati agli **adempimenti antiriciclaggio** (ex articolo 3, Dlgs 231/2007) che intervengono nelle cessioni comunicate all'agenzia delle Entrate, non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrano elementi di sospetto che obbligano alla segnalazione all'UIF.

Da evidenziare, che l'UIF nella comunicazione data il 11 febbraio 2021, ha individuato alcuni indici, seppur generici, di rischio:

- l'eventuale natura fittizia dei crediti;
- la presenza di cessionari dei crediti che pagano il prezzo della cessione con capitali di possibile origine illecita;
- lo svolgimento di attività finanziaria abusiva da parte di soggetti privi delle prescritte autorizzazioni che effettuano plurime operazioni di acquisto di crediti da un'ampia platea di cedenti

Da questo nuovo quadro normativo, occorre comprendere, innanzitutto, chi siano i **soggetti tenuti** al nuovo adempimento.

Si fa generico rinvio all'articolo 3, Dlgs 231/2007, che include sia gli intermediari finanziari (banche, società di investimento, poste, ecc.), sia i professionisti (commercialisti, consulenti del lavoro, revisori, ecc.).

Sarebbe opportuna, almeno in qualche documento di prassi, un'esplicitazione delle categorie obbligate, anche in ragione delle conseguenze che potrebbero derivare da eventuali inadempimenti. Interpretando in modo sistematico il contenuto

della nuova disposizione sembrerebbero obbligati sia gli **intermediari finanziari**, sia i **professionisti**. Ciò in quanto in concreto, per il credito "intervengono" sia i professionisti per il visto di conformità e l'invio telematico dell'istanza, sia gli enti finanziari per l'acquisizione.

In questa ipotesi, sono tutti tenuti ad un'attenta valutazione preventiva obbligatoria ai fini degli adempimenti antiriciclaggio pena le sanzioni previste dal Dlgs 231/2007.

Operando, invece, un'interpretazione letterale, la nuova disposizione parrebbe restringere i nuovi obblighi ai soli intermediari finanziari stante il riferimento ai soggetti che sono tenuti a non acquisire il credito in presenza di elementi di sospetto. I professionisti dell'area contabile sono, infatti, estranei alla concreta acquisizione.

Nelle more dei chiarimenti, si ritiene, però, che anche un'auspicabile esclusione dei professionisti possa comunque comportare un loro coinvolgimento in ipotesi di illeciti e/o di mancata acquisizione dei crediti da parte degli enti finanziari.

Se, infatti, l'intermediario finanziario, per le più svariate ragioni, valuti sospetto un determinato credito:

- segnala l'operazione all'UIF,
- non conclude l'acquisizione.

Ma per quel credito, il professionista aveva preliminarmente apposto il visto di conformità e/o comunicato la cessione in via telematica. È verosimile che vengano richieste al professionista le ragioni per le quali egli, a differenza dell'intermediario, non abbia ravvisato alcun sospetto (ed ommesso la segnalazione).

Nel caso tali ragioni non siano ritenute valide, gli ispettori contesteranno l'inadempimento al professionista.

Da evidenziare, peraltro, che le linee guida antiriciclaggio del CNDCEC - ora verosimilmente da aggiornare - per l'apposizione del visto di conformità in dichiarazione ritengono esaustiva, salva diversa valutazione dell'interessato, ai fini dell'adeguata verifica, la sola acquisizione in copia e conservazione del documento di identità del cliente.

### Poteri di controllo dell'agenzia delle Entrate

L'articolo 3, DI 157/2021 attribuisce all'agenzia delle Entrate i poteri di controllo per la verifica sulle **detrazioni** conseguenti alle agevolazioni fiscali correlate agli interventi edilizi sia che esse vengano utilizzate dal contribuente nella propria dichiarazione dei redditi sia nel caso in cui egli opti per

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

la cessione del credito o lo sconto in fattura. Analoghi poteri sono poi estesi anche alla **verifica** dei **presupposti** per godere delle agevolazioni e dei contributi a fondo perduto introdotti dalla normativa emergenziale conseguente al Covid-19 ed erogati dalla stessa agenzia delle Entrate.

In particolare, l'agenzia delle Entrate, ferma restando l'applicabilità di specifiche disposizioni contenute nella normativa vigente, potrà esercitare tutti i poteri di controllo sulle dichiarazioni presentate dai contribuenti e dai sostituti d'imposta, provvedendo alla liquidazione delle imposte o maggiori imposte dovute sia con riferimento alle imposte sui redditi (articolo 31, Dpr 600/1973) sia con riferimento all'Iva (articolo 51, Dpr 633/1972).

Nel caso in cui l'agenzia delle Entrate, nell'ambito dell'attività di controllo, accerti il mancato versamento da parte del contribuente di importi dovuti, compresi quelli relativi a contributi indebitamente percepiti o fruiti ovvero a cessioni di crediti d'imposta in mancanza dei requisiti, l'Ufficio procederà alla notifica di un **atto di recupero** (emanato secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 421-422, L. 311/2004).

### ATTO DI RECUPERO

### ATTO DI RECUPERO

<b>Oggetto</b>	<b>Crediti</b> indebitamente utilizzati in tutto o in parte, anche in compensazione; <b>interessi</b> ; <b>sanzioni</b> previste dalle singole leggi d'imposta vigenti per le violazioni commesse (30% ovvero 100%).
<b>Termine per la notifica</b>	<b>31 dicembre del quinto anno successivo</b> a quello in cui è presentata la dichiarazione ovvero in caso di contestazione di credito inesistente entro <b>l'ottavo anno successivo all'utilizzo in compensazione</b> .
<b>Ufficio competente</b>	<b>Agenzia delle Entrate competente in ragione del domicilio fiscale</b> del contribuente, individuato ai sensi degli articoli 58 e 59, Dpr 600/1973, al momento della commissione della violazione; in mancanza del domicilio fiscale, la competenza è attribuita ad un'articolazione della medesima agenzia individuata con provvedimento del Direttore.
<b>Termine di pagamento</b>	<b>60 giorni</b> dalla notifica dell'atto di recupero; in mancanza di pagamento verrà avviata la riscossione coattiva del credito secondo le previsioni del Dpr 602/1973.
<b>Impugnazione</b>	<b>Giudice tributario</b> con ricorso da presentarsi entro il termine di 60 giorni dalla notifica dell'atto di recupero.

### DUBBI SULLA DECORRENZA DELLE NUOVE DISPOSIZIONI

In **assenza** di una **disciplina transitoria** è ragionevole ritenere che le nuove disposizioni, specie quelle relative al visto di conformità e alla congruità dei prezzi, trovino applicazione in relazione a tutte le opzioni presentate all'agenzia delle Entrate a decorrere **dal 12 novembre 2021** (data di entrata in vigore del nuovo decreto).

Tali nuovi obblighi dovrebbero riguardare anche i bonus relativi a **spese sostenute in data anteriore**. Va, tuttavia, rilevata l'evidente perplessità in riferimento ai crediti d'imposta la cui fruizione è già avvenuta relativi a cessioni già perfezionate o comunque lavori già conclusi, atteso che si tratta di una norma in vigore da quasi due anni.

In attesa di chiarimenti sul punto, è stato comunque emanato il provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate prot. n. 312528 del 12 novembre 2021 che, nel recepire le novità introdotte dal DI 157/2021, ha **adeguato il modello** per le opzioni di cessione del credito d'imposta o sconto in fattura, denominato *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"*, approvato con il precedente provvedimento del Direttore dell'agenzia delle Entrate prot. n. 326047 del 12 ottobre 2020. Il medesimo provvedimento è intervenuto anche sulle **specifiche tecniche** emanate per l'invio del modello.



# Ristrutturazioni e risparmio energetico, regole prorogate al 2024

Marco Zandonà,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 novembre 2021

Proroga sino a tutto il 2024 sia della detrazione del 50% per ristrutturazioni edilizie, a favore delle sole persone fisiche, che dell'ecobonus ordinario (detrazione del 50%-65%) per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (come infissi, caldaia, schermature solari), senza necessità, come per il 110%, che si consegua, al termine dell'intervento, il miglioramento di due classi energetiche. L'ecobonus è applicabile anche per gli immobili non abitativi, anche se posseduti da imprese e società. Confermata anche, sempre sino al 2024, la possibilità, per entrambi i bonus, di optare per la cessione del credito di imposta o per lo sconto in fattura, anche se viene introdotto l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità dei costi. Sono le novità in arrivo con il Ddl di Bilancio 2022.

Per la prima volta dalla sua istituzione nel 1998, la detrazione per le ristrutturazioni edilizie, a regime in misura pari al 36% su 48mila euro massimi, viene **prorogata in misura potenziata per tre anni di fila**. L'aliquota è quella del 50% per ciascuna unità immobiliare abitativa, sino a un massimo di 96mila euro. In pratica, per ciascuna abitazione e relative pertinenze (che non hanno un autonomo plafond), il proprietario o detentore ha diritto a detrarsi in dieci anni le spese sostenute per il recupero del fabbricato sino a un massimo di 48mila euro (cioè 4.800 euro annui). Il bonus casa spetta anche per gli interventi eseguiti su parti comuni condominiali e comprende anche le spese di progettazione e le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere.

Restano confermate le modalità applicative, in-

cluso l'**obbligo di comunicazione all'Enea** delle informazioni qualora gli interventi eseguiti comportino una riduzione dei consumi energetici. L'invio della documentazione va fatta entro 90 giorni dalla data di fine lavori.

La proroga a tutto il 2024 riguarda anche la detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96mila euro) e la detrazione del 50% per l'acquisto o realizzazione di box pertinenti alle abitazioni.

L'ecobonus che il Ddl di Bilancio proroga sino al 2024 è quello ordinario. Si tratta della detrazione dall'Irpef o dall'Ires delle spese sostenute per interventi che aumentano il livello di efficienza energetica. Sono gli interventi per la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni, pavimenti, finestre, comprensive di infissi), l'installazione di pannelli solari e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Le detrazioni, da ripartire in dieci rate annuali di pari importo, sono riconosciute in misura pari al 65% delle spese sostenute. La detrazione è ridotta al 50% per le spese relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.

Sono previste detrazioni più elevate per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, attraverso i

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

quali si raggiungono determinati indici di prestazione energetica. In particolare, la detrazione è pari al 70%, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, o al 75%, quando gli interventi sono diretti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e purché conseguano almeno la qualità

Sviluppo economico del 26 giugno 2015.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'Enea le informazioni contenute nell'attestato di prestazione energetica, attraverso l'allegato A al decreto edifici (Dm 19 febbraio 2007) e la scheda informativa (allegato E o F al decreto edifici), relativa agli interventi realizzati. La trasmissione deve avvenire in via telematica, attraverso l'applicazione web dell'Enea.

# Proroga ampia in condominio ma non sui lavori trainati

Luca De Stefani,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Quotidiano del Condominio", 17 novembre 2021

La proroga alla fine del 2023 del superbonus del 110%, prevista per i lavori sulle parti comuni condominiali, non coinvolge gli interventi trainati effettuati dai condòmini sulle proprie unità immobiliari (si veda Il Sole 24 Ore del 12 novembre 2021), creando un corto circuito degli adempimenti di difficile soluzione, senza un intervento normativo.

Per gli interventi, sia «trainanti» che «trainati», effettuati dai condòmini sulle parti comuni condominiali, tutti gli interventi agevolati con il super bonus del 110% (ecobonus, barriere architettoniche, sisma bonus, fotovoltaico, accumulo e colonnine) spetteranno per le «spese sostenute» (cioè pagate dai condòmini) dal primo luglio 2020 al 31 dicembre 2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025). Invece, per gli interventi «trainati» (oltre che quelli «trainanti», rari, ma possibili) sulle singole unità immobiliari del condominio (come, ad esempio, la sostituzione delle finestre o della caldaia autonoma dei singoli appartamenti), il termine per sostenere le relative spese (col principio di cassa o di competenza, a seconda

della tipologia di contribuente) dovrebbe essere quello generale del 30 giugno 2022, tranne nei particolari casi previsti dalla bozza della Legge di Bilancio 2022, per i quali può scattare la mini proroga al 31 dicembre 2022 (**Cila o Cilas al 30 settembre 2021**, Isee non superiore a 25.000 euro e abitazione principale ovvero demolizione e ricostruzione con pratica amministrativa avviata al 30 settembre 2021).

I lavori dei singoli condòmini, infatti, sono **ricompresi nelle lettere da b) a e) del comma 9, dell'articolo 119 del D 34/2020**, mentre la proroga del 110% a tutto il 2023 prevista dalla bozza della legge di Bilancio 2022 riguarda solo i condòmini della lettera a) e i «proprietari unici». Questa obbliga il singolo condòmino a effettuare i lavori trainati sui propri appartamenti, senza avere la certezza dell'esecuzione dei lavori trainanti, del superamento delle due classi energetiche e/o della presentazione delle asseverazioni all'Enea e/o al Comune (si veda Il Sole 24 Ore del 24 maggio e 29 giugno 2021 e del 29 giugno 2021).

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

# Classificazione catastale dell'immobile e regime impositivo: tra agevolazioni prima casa e normativa IVA

Vincenzo Pappa Monteforte,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi plus Diritto", 5 novembre 2021

*Classificazione catastale dell'immobile e regime impositivo: l'acquisto c.d. a prima casa e rivendita infra-quinquennale, la nozione di fabbricato, le conseguenze della classificazione e le caratteristiche dell'immobile agevolabile, il riacquisto dell'abitazione principale per evitare la decadenza dalle agevolazioni fruitive*

Con la **risposta a interpello numero 753 del 28 ottobre 2021**, l'Agenzia delle Entrate – oltre a soffermarsi sull'atto integrativo per la omessa richiesta, prima facie, delle c.d. **agevolazioni prima casa** – nel pronunciarsi su un'ipotesi di **riacquisto di immobile da adibire ad abitazione principale** al fine di evitare la decadenza dalle agevolazioni fruitive, fornisce alcune indicazioni sulle caratteristiche del **bene che può beneficiare delle medesime**.

L'amministrazione finanziaria ribadisce i principi che possono così sintetizzarsi:

l'acquisto di un'unità immobiliare classificata nella **categoria catastale C/2**, ma urbanisticamente in corso di ristrutturazione con **cambio di destinazione in civile abitazione** in forza di legittimo titolo edilizio, **può essere agevolato**;

l'**atto integrativo**, "deve redigersi nella stessa forma dell'atto oggetto di integrazione" ed essere registrato in termine fisso, con applicazione dell'**imposta di registro in misura fissa e dell'ordinaria imposta di bollo**;

l'integrazione può riguardare anche l'atto di **acquisto di una nuova abitazione dopo l'alienazione della prima casa**, che ha già beneficiato della medesima agevolazione.

Le riflessioni che seguono riguardano esclusivamente i **rapporti tra classificazione catastale dell'immobile e regime impositivo**, evitando – quanto agli altri profili – qualsiasi approfondimento.

Acquisto c.d. a prima casa e rivendita infra-quinquennale.

Premesso che, nei casi di **rivendita infra-quinquennale del cespite**, per non perdere le agevolazioni c.d. prima casa è indispensabile procedere "all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale", ai sensi della Nota II-bis, articolo 1, Tariffa, Parte Prima, allegata al d.p.r. 26 aprile 1986 numero 131 – modificata a far data dal 1° gennaio 2014 - l'agevolazione in parola, prima correlata alle "**abitazioni non di lusso**", secondo i requisiti fissati nel decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, è oggi applicabile "se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici)", semprechè ricorrano le altre condizioni di legge.

A dimostrazione della tecnica approssimativa del nostro legislatore, si pensi alla attuale persistente presenza nella **normativa IVA** del riferimento alle "**case di abitazione non di lusso**" (disposizione n. 127 undecies, tabella A, parte II, d.p.r. 26 ottobre 1972 numero 633, che stabilisce l'aliquota del 10% per le cessioni di immobili abitativi, in assenza dei requisiti prima casa), circostanza che ha spinto il fisco a "**correggere**" l'errore attraverso una interpretazione sistematica delle norme (circolare n. 31/E del 30 dicembre 2014, capitolo VI, paragrafo 24.2).

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

La novellata previsione, pur non potendo trovare applicazione agli atti negoziali anteriori alla data della sua entrata in vigore, può tuttavia spiegare effetti ai fini sanzionatori, in applicazione del **principio del favor rei**: sulla base della più favorevole disposizione sopravvenuta, la condotta mendace, che prima integrava una violazione fiscale, non costituisce più il presupposto per l'irrogazione della sanzione. Di conseguenza, nell'ipotesi ricordata è dovuta l'imposta ordinaria, ma non l'ulteriore misura punitiva pari al **30% della differenza tra aliquota ordinaria e agevolata** (Cass., 11 maggio 2017 n. 11621, confermata - tra altre - da Cass., 26 marzo 2019 n. 8409).  
Nozione di fabbricato e sue declinazioni.

L'agenzia delle Entrate ha posto l'accento sul precepto espresso dall'articolo 2645 bis, VI comma, del codice civile: è esistente *"l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura"* (risoluzione n. 23/E del 28 gennaio 2009, in una fattispecie relativa alle plusvalenze di cui all'articolo 67, T.U.I.R., sulle quali si tornerà in seguito). E ciò quando, ai sensi dell'articolo 28, r.d.l. 652/1939, **l'obbligo di accatastamento sorge solo con riguardo ai beni che sono diventati abitabili o servibili all'uso cui sono destinati**, mentre le variazioni vanno denunciate entro 30 giorni dall'esecuzione (articolo 34 quinquies, d.l. 10 gennaio 2006 n. 4, convertito con la L. 9 marzo 2006 n. 80).

Analogamente, alla luce di quanto precisato nella circolare 12/E del 1<sup>o</sup> marzo 2007, *"il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile . . . deve essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo"*.

Non esistono, infine, documenti di prassi che definiscano il fabbricato in corso di costruzione, la cui nozione si desume a contrario da quella di fabbricato ultimato.

Di grande rilievo rimane la **distinzione tra fabbricato abitativo e strumentale**, basata - quanto alla **disciplina IVA** - su un criterio oggettivo, legato alla classificazione catastale dei cespiti, indipendentemente dal loro utilizzo effettivo (risoluzione n. 8/E del 14 gennaio 2014; circolare n. 22/E del 28 giugno 2013; circolare n. 27/E del 4 agosto 2006; in giur., di recente, Cass., ord. 19

giugno 2020 n. 12000). Di conseguenza, sono **fabbricati abitativi** quelli classificati o classificabili nella **categoria catastale "A"**, con esclusione degli "A/10"; sono **strumentali per natura** quelli classificati o classificabili nelle **categorie catastali "B", "C", "D", "E" e "A/10"**.

Conseguenze della classificazione.

Quella che sembra essere una classificazione fine a se stessa, in realtà ha una valenza sostanziale, inequivocabilmente chiara nella **normativa IVA**.

In essa, stante il disposto normativo di cui all'articolo 10, comma I, numeri 8-bis) e 8-ter), D.P.R. 633/1972, conclamato è il principio generale dell'**esenzione IVA** (con conseguente ricaduta nell'orbita dell'imposta di registro) per tutte le **cessioni di fabbricati** (abitativi e/o strumentali per natura), fatte salve le **eccezioni** di legge:

IVA obbligatoria per le vendite di immobili ultimati nei cinque anni, oppure che hanno subito sempre nei cinque anni interventi urbanistici di un certo tipo;

IVA opzionale, sempreché l'opzione - di competenza del soggetto cedente - sia possibile.

La **cessione di un fabbricato strumentale** sconta IVA + 4% di ipo-catastali (articoli 10, D. Lgs. 347/1990 e 1-bis, Tariffa, allegata al medesimo decreto) + imposta fissa di registro, ma se trattasi di **immobile non ultimato** fuoriesce dall'ambito di applicazione delle ipo-catastali c.d. rafforzate, con conseguente pagamento - in quanto ancora presente nel circuito produttivo - delle **imposte fisse di registro ed ipo-catastali** (per interessanti notazioni, studio CNN n. 181-2017/T; contra, di recente, Cass., ord. 17 giugno 2021 n. 17398; Cass., ord. 1 luglio 2020 n. 13404).

Caratteristiche dell'immobile agevolabile.

Il quesito sul quale è chiamata a pronunciarsi con l'interpello in esame l'Agenzia delle Entrate riguarda l'acquisto di un'unità immobiliare classificata come C/2, ma urbanisticamente in corso di ristrutturazione con cambio di destinazione in civile abitazione in forza di legittimo titolo edilizio.

Su una fattispecie analoga era già intervenuta a favore del contribuente la Corte di legittimità, sostenendo che - **ai fini della agevolazione c.d. prima casa** - *"è sufficiente che l'immobile oggetto dell'acquisto possa essere destinato ad abitazio-*

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

*ne, non essendo richiesto dalla norma che esso sia già adibito a tale funzione al momento dell'acquisto" ( Cass. 7 giugno 2013 n. 14396; Cass. 10 settembre 2004 n. 18300 ).*

Il fisco ha ribadito tale principio, riproponendo argomentazioni rese palesi con la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, in cui si ammetteva l'**applicabilità dell'aliquota ridotta anche per i fabbricati in fase di costruzione** all'atto dell'acquisto.

Con la risposta a interpello numero 357 del 2019, la stessa amministrazione finanziaria aveva statuito che il **fabbricato totalmente o parzialmente inagibile**, catastalmente classificato come **F/2 (unità collabente)**, dà luogo ad un'ipotesi di **inidoneità** assoluta ed oggettiva all'**utilizzo abitativo** dell'immobile. Quindi, nessuna possibilità dei benefici prima casa, che discendono da una norma agevolativa, *"in quanto tale, non . . . suscettibile di interpretazione che ne estenda la portata applicativa ad ipotesi non espressamente contemplate"*.

La categoria F/2 è riferibile a fabbricati caratterizzati da un **notevole livello di degrado** che ne determina l'incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio, classificazione questa "durevole" a differenza di quella in **F/3 (immobili in corso di costruzione)** e in **F/4 (immobili in corso di definizione)**, necessariamente provvisorie, con un *"limite temporale"* da 6 a 12 mesi (circolare del Territorio n. 4/T del 29 ottobre 2009, paragrafo 3.3). L'unità collabente - quindi - non è un fabbricato, così come non è un'area fabbricabile fino all'eventuale demolizione, area che neanche può godere delle agevolazioni in discorso, seppur destinata alla realizzazione dell'abitazione (risoluzione numero 44/E del 16 marzo 2004; circolare 31/E del 7 giugno 2010).

Proprio in questi ultimi giorni la Cassazione con l' **ordinanza numero 30756 datata 29 ottobre 2021** si è interessata della **cessione di aree fabbricabili**, seppur sotto il profilo della **plusvalenza**. Secondo i giudici di legittimità, in ossequio ad un **orientamento consolidato**, *"la disposizione dell'art. 67, comma 1, lett. b), e 68 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, che assoggetta a tassazione, quali «redditi diversi», le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, non è applicabile alle cessioni aventi ad oggetto, non è*

*terreno «suscettibile di utilizzazione edificatoria», ma un terreno sul quale insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato; l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggetti, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso di specie, attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione) eventualmente rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato all'imposizione fiscale..... Tanto vale anche qualora l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e la ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza, in quanto la ratio ispiratrice della disposizione citata tende ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che trovi origine non da un'attività produttiva del proprietario o possessore ma dall'avvenuta destinazione edificatoria del terreno in sede di pianificazione urbanistica"*.

Può beneficiare delle **agevolazioni prima casa**, invece, l'acquisto di un **fabbricato rurale**, che non costituisca pertinenza di terreno agricolo, semprechè idoneo all'utilizzo residenziale, (circolare 18/E del 29 maggio 2013, paragrafo 3.11.3). Riacquisto di immobile da adibire ad abitazione principale per evitare la decadenza dalle agevolazioni fruitive.

Secondo la risposta ad interpello in esame - tenuto conto che ai sensi della normativa prima casa, la **decadenza dal regime di favore è evitata** se il contribuente, **entro un anno** dall'alienazione dell'immobile agevolato, effettuata prima del decorso del quinquennio, proceda all'**acquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale** - la decadenza dal beneficio non si verifica anche nel caso in cui il contribuente provveda all'**acquisto di un terreno** sul quale venga realizzato, **entro un anno** dalla vendita, un **immobile utilizzabile come abitazione principale** (risoluzione n. 44/E del 16 marzo 2004, già citata). Quindi, nel termine di un anno, non solo deve essere acquistato il terreno, ma è indispensabile che sullo stesso si realizzi un fabbricato (avente le caratteristiche di legge) da adibire ad abitazione principale (circolare 38/E del 12 agosto 2005, cit.).

# Lavori in corso e nuovi cantieri: i bonus casa cambiano passo

Dario Aquaro Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 1 novembre 2021

## Lavori in corso e nuovi cantieri: i bonus casa cambiano passo

*Dario Aquaro Cristiano Dell'Oste, Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 1 novembre 2021*

Conti da rifare per i bonus casa. La manovra ridisegna le agevolazioni per i prossimi anni e irrompe sui cantieri in corso e i progetti allo studio. Ora che c'è una bozza del Ddl di Bilancio – varato giovedì scorso dal Consiglio dei ministri – proprietari e imprese possono aggiornare le proprie valutazioni. Tenendo a mente, comunque, che il Parlamento potrebbe ancora modificare qualcosa.

### Cantieri in corso

Per chi ha già avviato un intervento di ristrutturazione, la grande differenza riguarda il tipo di bonus: 110% o sconti ordinari.

Il superbonus guadagnerà più tempo. Nell'ottica del ministro dell'Economia, Daniele Franco, tutti coloro che hanno iniziato dovrebbero poter chiudere i lavori con la stessa aliquota.

I più tranquilli sono i condomini, per i quali la scadenza attuale del 31 dicembre 2022 si sposterà al 2025: 110% fino al 2023, con décalage al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025 (sempre utilizzabili con cessione o sconto in fattura). Non è poco, in un periodo in cui tante imprese hanno l'agenda piena, i ponteggi sono introvabili e le consegne dei materiali spesso in ritardo. La stessa soluzione vale anche per i lavori su edifici composti da due a quattro unità immobiliari e posseduti da una sola persona fisica o in comproprietà. Qui la proroga prevista è ancora più forte, perché oggi questi immobili possono arrivare al 31 dicembre 2022 solo se al 30 giugno

dello stesso anno è stato completato il 60% dei lavori. Una tagliola che la manovra punta a eliminare.

Ci sarà da correre, invece, per le case monofamiliari e le unità indipendenti. Passano al 31 dicembre 2022, ma solo a patto che il proprietario abbia presentato la Cila entro lo scorso 30 settembre o che, in alternativa, intervenga sull'abitazione principale e abbia un Isee non superiore a 25mila euro. Altrimenti la scadenza del 110% resta il 30 giugno 2022 (sempre ammessi cessione o sconto in fattura).

Luci e ombre, invece, per chi ha cantieri in corso e sta sfruttando gli altri bonus, tutti attualmente in scadenza a fine anno. La manovra offre finalmente un orizzonte più lungo dei soliti 12 mesi, prolungando fino al 2024 tutti gli sconti diversi dal 110%, tranne il bonus facciate (confermato per il solo 2022 e ridotto dal 90 al 60%). Viene meno, però, la possibilità di fare cessione o sconto in fattura. Questo imporrà ad alcuni proprietari di rivedere i piani: le spese sostenute nel 2022 saranno ancora agevolate, ma cambierà il flusso di cassa, perché bisognerà pagare tutto il costo dei lavori – sicuramente aumentato per i rincari degli ultimi mesi – e poi si recupererà la detrazione in dieci anni.

La situazione è critica soprattutto per il bonus facciate, perché qui – oltre alla mancata cessione – ci sarà anche un taglio dell'aliquota. Qualche rimedio per salvare il 90% esiste, ma è limitato: si può pagare tutto nel 2021 anche in anticipo rispetto alla fine dei lavori (ma bisogna tutelarsi nel contratto e comunque può non essere consigliabile); oppure ci si può far fare lo sconto in fattura e saldare il 10% entro fine an-

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

no (ma non tutte le imprese sono disponibili a fare lo sconto e restano le criticità di pagare in anticipo sui lavori).

### Nuovi progetti

Per chi deve ancora avviare gli interventi, la manovra ha il grande pregio di mettere le carte in tavola.

Ci sarà senz'altro un forte incentivo ad agganciare il 110% nella versione lunga. Ad esempio, negli edifici accatastati come singola unità si potrà valutare la fattibilità di un frazionamento prima dell'inizio dei lavori, così da avere un edificio plurifamiliare di un unico proprietario.

Nei casi in cui non si può avere il superbonus, invece, si tornerà alla vecchia logica dei bonus casa: il proprietario dovrà versare tutta la spesa e il recupero sarà riservato a chi ha un'Irpef "capiente". Ad esempio, gli autonomi nel regime forfettario - 1,9 milioni di persone - non potranno sfruttare le detrazioni, a meno che non abbiano altri redditi. In generale, senza la cessione e lo sconto in fattura, sarà molto più difficile trovare i voti favorevoli ai lavori in condominio.

Il bonus facciate al 60% sarà di fatto meno ricco dell'ecobonus per le coibentazioni (65% che in condominio può arrivare al 70-75%), che oltretutto durerà due anni in più. È perciò verosimile che il bonus facciate sarà usato solo per i lavori che non richiedono la coibentazione: pulitura, tinteggiatura e interventi minori sull'intonaco (entro il 10% della superficie) o sui balconi.

Tornando ai bonus ordinari, verranno prorogate al 2024 tutte le attuali detrazioni: ristrutturazioni (50%), sismabonus (dal 50 all'85%), ecobonus (dal 50 alle versioni potenziate del 70 e 75%), eco-sismabonus (80 e 85%), bonus mobili (50%) e giardini (36%).

L'unica agevolazione che viene confermata con una modifica sostanziale è il bonus mobili: il Ddl riduce dal 2022 la spesa agevolata da 16mila a 5mila euro. Una variabile da considerare quando si vanno a pianificare gli acquisti futuri, anche perché può penalizzare chi ha già speso cifre importanti quest'anno: il limite va considerato al netto delle spese sostenute nell'anno precedente.

## I CASI POSSIBILI

### 1 RISTRUTTURAZIONE

#### Possibile anticipo dei bonifici

##### La situazione

*Una famiglia ha acquistato un appartamento il 3 settembre scorso e ha avviato lavori di ristrutturazione (spostamento pareti, rifacimento impianti) e cambio delle finestre. Il proprietario paga due acconti quest'anno e cede alla banca la detrazione relativa. Per un ritardo nella consegna dei materiali, i lavori non finiranno entro il 2021.*

##### Gli sviluppi

*Grazie al Ddl di Bilancio, il saldo pagato nel 2022 sarà comunque detraibile al 50 per cento. Secondo il testo attuale della manovra, il proprietario non potrà più cedere alla banca le spese sostenute dal 1° gennaio in poi. Se decide di anticipare il saldo all'impresa (o parte di esso) entro il 31 dicembre 2021, il bonus sarà cedibile a prescindere dallo stato avanzamento lavori.*

### 2 FACCIATE

#### Cala la detrazione per rifare i look esterni

##### La situazione

*Un edificio condominiale sta per aprire un cantiere per il restauro delle facciate esterne. L'attuale detrazione è del 90% ma si riferisce alle spese sostenute nel 2021, pagate entro il prossimo 31 dicembre (fa fede la data del bonifico eseguito dall'amministratore). Secondo il Ddl di Bilancio, le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 potranno invece essere detratte al 60%.*

##### Gli sviluppi

*Per "massimizzare" il bonus del 90% si può tentare di pagare in anticipo la ditta - o pagarla il più possibile - entro il 31 dicembre (magari "coprendosi" con qualche clausola contrattuale). Se il condominio riesce invece a ottenere lo sconto in fattura e versa la propria quota del 10% entro fine anno è certo di avere in toto il bonus del 90 per cento. Le eventuali spese pagate nel 2022, e detraibili al 60%, non saranno cedibili.*

### 3 MOBILI

#### Il plafond di spesa torna a ridursi

##### La situazione

*Un privato ha eseguito nel 2021 lavori di ristrutturazione per rifare il bagno, la camera da letto e il salotto della sua casa. Alla detrazione edilizia del 50% (da indicare in dichiarazione nel 2022), po-*



## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

trà affiancare quella del 50% per elettrodomestici e mobili acquistati per arredare il bagno, e per i quali ha già speso 2mila euro. Mancano ancora i mobili per la camera e il salotto.

### **Gli sviluppi**

Nel 2021 il limite di spesa agevolabile al 50%, collegato ai lavori di ristrutturazione, è di 16mila euro. Dal 2022 sarà invece di 5mila euro. Quindi se il contribuente acquista i mobili entro il prossimo 31 dicembre, può ancora spendere 14mila euro. Se invece rinvia al 2022 (anno limite per sfruttare il bonus mobili riferito ai lavori iniziati nel 2021), visto che ha già "consumato" 2mila euro, si ritrova con un residuo di spesa agevolabile di soli 3mila euro.

### **4 SUPERBONUS**

#### **Villetta con il vincolo della pratica edilizia**

##### **La situazione**

La proprietaria di una casa monofamiliare in montagna sta per presentare la pratica edilizia per lavori di 110% per miglioramento energetico. Tra interventi trainanti e trainati, il preventivo è di 120mila euro di spesa. Nel 2021 vengono eseguite opere per il 20% del totale previsto e versati acconti per 30mila euro.

##### **Gli sviluppi**

Hanno il 110% le spese sostenute fino al 30 giugno 2022. Non si può sfruttare la proroga a fine 2022 prevista dal Ddl di Bilancio perché la pratica edilizia è successiva al 30 settembre 2021 ed è una seconda casa. Il 110% sugli importi pagati nel 2022 entro il 30 giugno sarà cedibile. Le somme versate nel 2021 vanno invece usate nella dichiarazione 2022 perché non si è raggiunto il Sal del 30%.

### **5 FINESTRE**

#### **Due bonus a scelta ma senza cessione**

##### **La situazione**

Il proprietario di un appartamento vorrebbe cambiare nel 2022 gli infissi. Si tratta dell'unico intervento che intende eseguire, per il quale non può sfruttare il bonus del 110 per cento.

##### **Gli sviluppi**

Al momento l'ecobonus del 50% per il cambio delle finestre e la detrazione sulle ristrutturazioni, sempre del 50%, sono in scadenza il 31 dicembre 2021

(dopo rimarrebbe "a regime" solo il 36%), ma la manovra prevede una proroga fino alla fine del 2024 per entrambi i bonus. Il proprietario quindi potrà scegliere nel 2022 tra l'ecobonus ordinario (che ha pratica obbligatoria all'Enea ed è anche detrazione Ires) e il bonus ristrutturazioni. Non potrà però cedere nessuna delle due agevolazioni, né usare lo sconto in fattura.

### **6 LAVORI ORDINARI**

#### **Tinteggiatura in condominio**

##### **La situazione**

Un condominio in centro sta valutando lavori di tinteggiatura della facciata da eseguire nel 2022, ai quali abbinare la tinteggiatura dell'androne d'ingresso.

##### **Gli sviluppi**

Trattandosi di un edificio ubicato in zona urbanistica A (centro) può avere il bonus facciate, ma dovrà accontentarsi della versione prevista per il 2022 dalla manovra: detrazione del 60% recuperabile in 10 anni e senza cessione né sconto in fattura. L'amministratore dovrà costituire il fondo lavori. Siccome l'intervento non è influente dal punto di vista termico, non sarà necessario coibentare la facciata. I lavori di tinteggiatura dell'androne, invece, non hanno il bonus facciate, ma la detrazione del 50% sul recupero delle parti comuni.

### **7 SUPERBONUS**

#### **Orizzonte 2025 per i piccoli edifici**

##### **La situazione**

Il proprietario di un edificio rurale composto da quattro unità immobiliari intende eseguire degli interventi di riqualificazione agevolati dal superbonus. In base all'attuale normativa, sa che saranno detraibili al 110% le spese sostenute fino al prossimo 30 giugno, e che si potrà arrivare al 31 dicembre 2022 solo se al 30 giugno sarà stato completato il 60% dei lavori. Spera quindi di far partire il cantiere il prima possibile, per stare nei tempi.

##### **Gli sviluppi**

La manovra di Bilancio cambia le carte in tavola e gli consente di sfruttare il superbonus fino a tutto il 2025 (lasciando disponibile la chance di cessione o sconto in fattura). Ma la detrazione potrà essere del 110% solo fino al 2023, perché poi passerà al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

## IMMOBILI E AGEVOLAZIONI

### **8 SISMABONUS**

**Ordinario fino al 2024 o 110% fino al 2023**

#### **La situazione**

*Una palazzina con cinque alloggi, in zona sismica 3, appartiene a unico proprietario, che sta valutando la fattibilità di un intervento di messa in sicurezza antisismica.*

#### **Gli sviluppi**

*Per applicare il superbonus deve cedere o donare*

*almeno un appartamento prima dell'avvio dei lavori (circolare 30/E del 2020). Potrà perciò beneficiare del 110% con le regole per i condomini, quindi detrazione piena fino al 2023, ridotta al 70% nel 2024 e 65% nel 2025 (sempre cedibile).*

*Se non intende liberarsi di nessuna unità, può usare il sismabonus ordinario, che il Ddl di Bilancio conferma fino al 2024. Nella sua versione massima, con una riduzione di due classi di rischio sismico può arrivare all'85% da recuperare in 5 anni senza cessione o sconto in fattura.*

# Detrazioni edilizie in 43 versioni nel 2021

Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 1 novembre 2021

Sono 43 i codici e i righe specifici usati dagli italiani per indicare i bonus casa nelle dichiarazioni dei redditi presentate quest'anno. Dalla detrazione del 36% per i giardini – che la legge di Bilancio conferma per altri tre anni – fino al superbonus del 110 per cento.

Le tipologie di agevolazioni regolate in modo autonomo dalla normativa sono 21, cifra già di per sé notevole. Ma si arriva a più di 40 varianti considerando che alcune cambiano in base ai lavori eseguiti, come il sismabonus ordinario (che va dal 50 all'85%). E che altre sono state ritoccate più volte negli anni, come l'ecobonus (nato al 55%, elevato al 65% a metà 2013 e ridotto al 50% dal 2018 per alcuni interventi) e la detrazione sulle ristrutturazioni (alzata dal 36% al 50% a metà 2012 e prorogata nove volte).

Scomporre tutti i bonus edilizi usati nel modello 730 del 2021 – cosa che il Caf Acli ha fatto per Il Sole 24 Ore del Lunedì – permette di cogliere una complessità che spesso mette a dura prova persino gli addetti ai lavori. E consente di guardare da un'angolazione diversa le proroghe in arrivo con la manovra.

Ancora oggi, il grosso dei beneficiari si concentra sul bonus ristrutturazioni, che sarà confermato per tre anni. Anche nelle dichiarazioni 2021 relative al 2020, più di 10mila contribuenti ogni 100mila hanno detratto la prima rata di questa agevolazione – comprese le quote per lavori condominiali – nonostante la pandemia abbia spinto il loro numero (11.236) al livello più basso dal 2015 e la spesa media (4.090 euro) ai minimi dal 2012.

In effetti, molte delle detrazioni che si sono aggiunte nel corso degli anni sono di nicchia. Valga

per tutti il caso dell'ecobonus al 70 o 75% in condominio: dal 1° luglio 2020 è stato oscurato dal 110%, ma anche prima non aveva mai superato i 50 beneficiari ogni 100mila dichiarazioni. Ora si tratta di vedere se la proroga di tre anni prefigurata dalla manovra anche per queste versioni rafforzate dell'ecobonus coinciderà con un maggiore utilizzo, magari dopo la fine del superbonus, sull'onda di una maturazione del mercato innescata proprio dal 110 per cento.

Di certo, l'esperienza insegna che i contribuenti reagiscono in fretta alle novità. Il disegno di legge di Bilancio, tra le varie modifiche, abbassa dal 90 al 60% il bonus facciate, confermandolo per il solo 2022: una mossa che ricorda quella con cui nel 2018 l'ecobonus sulle finestre fu portato dal 65 al 50%, inducendo molti a scegliere il 50% "edilizio".

Anche la mancata conferma della cessione e dello sconto in fattura per i bonus diversi dal 110% potrebbe ridurre l'utilizzo. Per misurare quanto sia apprezzata la possibilità di monetizzare subito gli sconti fiscali, basta vedere quanto siano pochi i contribuenti che hanno usato il 110% in dichiarazione senza trasferirlo (9 su 100mila per i cappotti termici trainanti).

Resta il bonus mobili, che ottiene dal Ddl di Bilancio una conferma triennale e un taglio della spesa massima da 16mila a 5mila euro: il nuovo importo è in linea con la spesa media degli ultimi anni (5.025 euro nei 730 del 2021). Il che significa che almeno una parte di contribuenti dovrà rivedere i propri piani per il 2022.

## CATASTO

# Catasto, il Docfa con la data sbagliata si corregge in autotutela con un clic

Antonio Iovine,

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Norme & Tributi", 29 ottobre 2021

L'agenzia delle Entrate vara un'operazione di compliance che consente al cittadino e al professionista di rimediare a errori di compilazione, o di ravvedersi per tempo senza maggiori oneri, semplificando peraltro anche il lavoro agli Uffici, investiti - dopo l'avvio del procedimento sanzionatorio - di numerose istanze in autotutela se non di contenzioso tributario vero e proprio. I fabbricati nuovi, e ogni altra stabile costruzione nuova che debba considerarsi immobile urbano, devono essere dichiarati entro 30 giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati. Il medesimo termine è stabilito anche per le dichiarazioni di variazione di unità già censite.

## **La sanzione**

La sanzione per il ritardo (che va da 1.032 a 8.264 euro) scatta quando, nel modello di dichiarazione Docfa (l'applicativo informatico utilizzato dai professionisti abilitati per le dichiarazioni), viene indicata una data ultimazione lavori che eccede il termine fissato dalla norma: un algoritmo, implementato nei sistemi informativi, seleziona automaticamente le pratiche per le quali gli Uffici Provinciali-Territorio devono procedere alla formulazione della contestazione.

## **Gli errori e la correzione**

Dal Catasto hanno osservato che, in fase di predisposizione delle dichiarazioni, erano frequenti gli errori di digitazione di questa data da parte dei professionisti, ed è stata quindi aggiornata la piattaforma Sister - attraverso la quale si trasmettono le dichiarazioni - con l'introduzione di una nuova finestra di controllo con cui si invita, semplicemente, il tecnico abilitato a ripetere la data di ultimazione dei lavori, già indicata nel documento da inviare, prima della sua presentazione. Se la data indicata nel Docfa (e ripetuta su Sister al momento del suo caricamento a sistema) ecceda il termine fissato dalla norma, il sistema informatico avvisa il professionista con un messaggio, invitandolo ad avvalersi dello strumento deflattivo del ravvedimento operoso. A quel punto il tecnico, se si rende conto di aver commesso un errore, può rettificare la dichiarazione, o suggerire al suo committente di aderire subito al ravvedimento operoso, con un significativo risparmio sulle sanzioni. Una modifica molto semplice e premiante per i cittadini che, stando ai primi dati forniti dalle Entrate, ha portato a riduzioni notevole delle pratiche soggette a sanzione per le quali non è richiesto il ravvedimento

CATASTO

# Va ripensato il metodo di calcolo della rendita

Antonio Benvenuti,

Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 25 ottobre 2021

La commistione tra l'aspetto estimativo (tecnico) e l'aspetto fiscale (politico) spesso rende impossibile ragionare sulla riforma del catasto. Proviamo a tenerli divisi, partendo da alcune criticità del sistema attuale.

La rendita catastale oggi è determinata per classi. La procedura raggruppa gli immobili in insiemi, indicativamente composti da mille a tremila unità, e assegna a tutti un'unica tariffa d'estimo media. Si avvantaggiano così fiscalmente gli immobili con i redditi maggiori della rendita media e si penalizzano gli quelli con redditi minori. La contromisura empirica - a suo tempo - è stata porre la rendita media al di sotto dei redditi minimi degli immobili della classe, così da avvantaggiare tutti, anche se in misura diversa. Questa sperequazione è stata poi amplificata dalla rivalutazione forfettaria delle rendite.

Quanto al vano, esso determina la consistenza delle unità in categoria A (abitazioni). Oggi due case diverse in categoria A/2, entrambe di sei vani, hanno la stessa rendita catastale ma possono avere superfici diverse: a Pisa, ad esempio, potrebbero avere dai 60 ai 180 metri quadrati. La misurazione a "vano" fu introdotta anche perché consentiva di superare le imprecisioni sul piano grafico delle planimetrie presentate dai proprietari (chi non ricorda i rilievi a vista?).

Ecco perché, per effettuare la riforma, è necessario e logico cambiare le modalità di definizione della rendita catastale. A parere di chi scrive, la revisione non dovrebbe essere fondata sul valo-

re degli immobili, se si vuole evitare l'obiezione di una tassazione patrimoniale slegata dal potenziale reddituale degli immobili. La soluzione potrebbe essere basarsi sul reddito (contratti di locazione), utilizzando per il calcolo le procedure di valutazione internazionali (mass appraisal), dividendo l'aspetto estimale (il reddito di un immobile) e quello fiscale (l'imposizione). Si avrebbe così un calcolo trasparente, con una riduzione dei contenziosi, e si potrebbero fare aggiornamenti criteri automatici e non forfettari.

Va detto, però, che il Ddl delega approvato lo scorso 5 ottobre dal Governo prevede di attribuire a ogni unità, oltre alla rendita attuale, «il relativo valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base, ove possibile, ai valori normali espressi dal mercato» (articolo 7, comma 2, lettera a). Sul piano estimativo, però, «valore patrimoniale» e «valori normali» non hanno una definizione univoca nella letteratura scientifica. È auspicabile, perciò, che tali voci siano meglio precisate con i decreti delegati, magari andando nella direzione seguita oggi da molti Paesi, che nei propri sistemi catastali basano la stima su software di rilevazione e di calcolo e su sistemi georeferenziati (Computer Assisted Mass Appraisal, Automated Valuation Model) e si ispirano agli standard catastali internazionali (International Association of Assessing Officers).

## CATASTO

# Centri, periferie e piccole città: valori in libertà per il Catasto

Dario Aquaro, Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 ORE, Estratto da "Primo Piano", 25 ottobre 2021

Valori catastali contro prezzi di mercato. Chi possiede una casa in categoria A/3 oggi è avvantaggiato – mediamente – rispetto a chi ne ha una in A/2. Non è questa l'unica criticità dell'attuale sistema catastale, ma certo è una delle più rilevanti e sottovalutate. Spesso, infatti, l'attribuzione di una di queste due categorie – che insieme fanno il 73% del patrimonio abitativo e dovrebbero distinguere edifici economici e di buon livello – non riflette le reali caratteristiche del fabbricato e, di conseguenza, il prezzo.

Il risultato è che in molte città italiane due vicini di casa possono trovarsi a pagare le imposte su basi fiscali diverse a parità di quotazione dell'immobile: fatto 100 il prezzo di mercato, non è difficile trovare chi paga su un valore catastale di 37 e chi di 71 nello stesso quartiere. I dati elaborati dal Sole 24 Ore del Lunedì sono ricavati dalle rendite catastali intermedie di un'abitazione-tipo in un campione di 12 grandi città e 14 centri di provincia, confrontate con i prezzi di mercato minimo e massimo rilevato da Nomisma per immobili non signorili.

Ad esempio, un'abitazione in centro a Bologna può avere una quotazione di mercato da 196mila a 271mila euro, con un valore catastale da circa 90mila (categoria A/3) a 138mila euro (A/2). Perciò, nella situazione più favorevole al proprietario oggi il prezzo è il triplo della base imponibile (271mila contro 90mila); in quella più penalizzante non lo supera neppure della metà (196mila contro 138mila). E questo solo considerando rendite riferite a classi catastali intermedie per ciascuna delle due categorie: prendendo come riferimento le prime o le ultime classi, il divario sarebbe ancora maggiore.

Elaborazioni come questa dimostrano quanto sarà profondo e complesso il lavoro di revisione del catasto previsto dal disegno di legge delega per la riforma fiscale. Non solo per arrivare al «corretto classamento» degli immobili che non rispettano «la categoria catastale attribuita» (articolo 7 del Ddl). Ma anche per rimettere ordine tra le tante incoerenze stratificate nel corso degli anni.

«Oggi abbiamo senz'altro una grande variabilità di rapporti tra prezzi e valori catastali, che dipende essenzialmente da accatastamenti non uniformi», osserva Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma. Che rileva un altro aspetto: «A parte qualche caso eclatante, il grosso delle differenze dipende dall'attribuzione della categoria A/2 o A/3, ma non dobbiamo dimenticare il fattore legato alla loro diffusione: abbiamo città dove le A/2 sono meno del 10% delle unità e altre in cui sono più dell'80%, e questo è un ulteriore elemento condizionante».

## Le distanze tra le zone

Scorrendo i valori delle varie città, la prima impressione è che non ci sia un filo conduttore. In realtà, emergono alcune chiavi di lettura.

Già oggi non è impossibile trovarsi a pagare le imposte su valori fiscali superiori a quelli di mercato per gli immobili di minor quotazione. Capita per le abitazioni A/2 in periferia a Torino e a Bari. Ma anche in centro a Genova e ad Aosta, e in una località di provincia come Castrovillari (Cosenza).

È vero, comunque, che nella maggior parte dei casi si verifica il contrario: il prezzo dell'immobile, cioè, è più alto di quello riconosciuto dal

## CATASTO

Fisco. Ed è un fatto che questo divario tenda a essere più marcato nelle zone centrali delle grandi città. Ma forse meno di quanto ci si sarebbe aspettato, mettendolo a confronto con le periferie e le zone di provincia. Ad esempio, a Cagliari, Genova, Palermo e Milano chi beneficia di rendite catastali favorevoli si trova più avvantaggiato in periferia anziché in centro: le cifre sono ovviamente diverse, nel senso che l'abitazione vale meno allontanandosi dal centro, ma il suo imponibile – nei casi fortunati – è così basso da rendere il prelievo fiscale più leggero in rapporto al prezzo. Un caso per tutti: alla periferia di Cagliari la combinazione più vantaggiosa incrocia un prezzo di 137mila euro e un valore catastale poco superiore ai 36mila, con un rapporto quasi di 4 a 1 (in centro è di 3 a 1).

### **La mappatura nei piccoli centri**

Oltre alle differenze tra un quartiere e l'altro, e tra una città e l'altra, ci sono quelle interne al

quartiere e alla città. Le situazioni possibili sono molto diverse, ma dai dati emerge un trend: nelle grandi città, dove il territorio è diviso in un maggior numero di microzone, le tariffe d'estimo tendono a essere più precise e lo scarto tra le situazioni favorevoli e quelle sfavorevoli è in genere più contenuto. Mentre nei centri di provincia, dove la microzona è unica, il divario è maggiore: lo si vede ad esempio ad Alba (Cuneo) e Lumezzane (Brescia).

Insomma, per riformare il Catasto serviranno informazioni accurate su tutte le località. «Si è molto parlato di Catasto, ma finora non si è parlato del "come" avverrà la revisione – commenta Luca Dondi -. Nessuno ha ancora spiegato come intende muoversi e di certo non basta passare dai vani ai metri quadrati. C'è un tema di valori: da dove li prendiamo e come li usiamo? Su questo urge una riflessione perché l'ultimo tentativo di riforma fallì proprio sulle difficoltà pratiche».

## CATASTO

# Per gli immobili rendita attualizzata neutra, per ora, ai fini fiscali

Antonio Iovine,

Il Sole 24 ORE, Estratto da Focus Norme&Tributi", 21 ottobre 2021

Con la riforma fiscale emerge il progetto tecnico per la riforma del catasto. Dietro le notizie come «nessuno pagherà di più o di meno» emerge la reale volontà di procedere a una riforma significativa e a una seria attività di recupero di immobili non dichiarati in catasto. Il tutto presentato con un'indeterminatezza che lascia forse troppo spazio a chi (il Governo) formulerà i decreti legislativi attuativi.

I precedenti tentativi di riforma del catasto, di cui l'ultimo del Governo Renzi (legge delega 23/14), contenevano infatti principi rigidi, non superabili nella costruzione dei decreti legislativi a seguire.

Tra l'altro, ora non è più prevista l'invarianza di gettito, formalmente superata dal divieto di utilizzare i nuovi valori catastali ai fini fiscali, il che vorrebbe dire che per ora tutto continua come prima. Con una specie di doppio binario, quindi, dove però i nuovi valori, che dovrebbero entrare in vigore nel 2026, saranno già pronti per una modifica normativa che ne potrebbe consentire (politica permettendo) l'uso ai fini delle imposte.

## La delega oggi

L'articolo 7 del disegno di legge delega per la riforma fiscale del Governo Draghi prevede:

- 1 il corretto classamento di immobili non censiti o che non rispettano la reale consistenza di fatto, la relativa destinazione d'uso ovvero la categoria catastale attribuita;
- 2 il corretto classamento di terreni edificabili accatastati come agricoli;
- 3 per gli immobili di interesse storico o artistico, andranno attribuite specifiche riduzioni in con-

siderazione dei pesanti oneri di manutenzione e conservazione di immobili abusivi; per questo andranno individuati incentivi e forme di valorizzazione per le attività di accertamento svolte dai Comuni in quest'ambito;

4 dal 2026, a ciascuna unità immobiliare dovranno essere attribuiti, oltre alla rendita catastale, anche un valore patrimoniale e una rendita attualizzata in base ai valori di mercato, stabilendo anche un successivo meccanismo di adeguamento periodico, non sopra il valore di mercato.

Tali dati non saranno utilizzati per determinare la base imponibile dei tributi, la cui applicazione si basa sulle risultanze catastali. Per gli immobili di interesse storico o artistico, andranno attribuite specifiche riduzioni in considerazione dei pesanti oneri di manutenzione e conservazione e dei vincoli legislativi che gravano su di essi in materia di destinazione, utilizzo, circolazione giuridica e restauro.

Come si può rilevare dall'elencazione dei principi sopra ricordati per punti, il n. 1 e 3 sono già da tempo compiti istituzionali delle Entrate, normati anche con leggi speciali, per esempio l'articolo 1, commi 335 e 336 della legge 311/2004, e in collaborazione con gli enti locali, comunque ricordati nella delega.

## Aree edificabili

Mentre la grande novità in assoluto (rispetto ai precedenti tentativi di riforma) sembrerebbe il punto 2, l'apertura verso la costruzione di una banca dati delle aree edificabili da cui derivare, molto probabilmente, la base imponibile per Imu e registro. È bene ricordare che la norma-



## CATASTO

tiva catastale vigente prevede il censimento al catasto delle aree edificabili, come se fossero terreni agricoli fino al momento dell'edificazione. e quindi non si tratta di una anomalia catastale ma di una specifica volontà del legislatore del tempo. Infine, il processo di riforma vero e proprio è contemplato al punto 4, in forma laconica e poco comprensibile. In effetti, sulla scia dei precedenti tentativi di riforma, si prevede la presenza di una rendita (utilizzabile per la tassazione dei redditi da locazione, non è precisato se rilevata dal mercato delle locazioni e se al netto e/o al lordo degli oneri di conservazione e gestione) e un valore immobiliare. È previsto oltre alla rendita catastale base (forse quella attuale riferita al 1988-89?) una ulteriore rendita e il valore immobiliare periodicamente aggiornamenti.

### **I possibili criteri concreti**

In ogni caso il disegno di legge delega, molto probabilmente, porterà sostanzialmente a un

sistema come quello delineato dal tentativo di riforma Renzi con questi obiettivi: coinvolgimento attivo dei Comuni; segmentazione territoriale in microzone; introduzione del metro quadrato di superficie come parametro di misura della consistenza immobiliare; abbandono dell'attuale sistema di valutazione incentrato sulla categoria e classi; nuove metodologie di stima degli immobili; determinazione del valore e del reddito degli immobili; nuova qualificazione delle unità immobiliari; previsione di meccanismi di adeguamento periodico dei valori e delle rendite; per le unità immobiliari riconosciute di interesse storico e artistico adeguate riduzioni del valore patrimoniale medio ordinario. Questi criteri, che molto probabilmente costituiranno poi gli assi portanti dei futuri decreti legislativi, originano dal progetto che l'agenzia del Territorio, allora guidata da Mario Picardi, aveva nel cassetto sin dal 2003 e che aveva subito il vaglio del mondo accademico e ottenuto la condivisione degli Enti locali.

## LOCAZIONE

# Solo Affitti, studenti universitari e città medie trainano i canoni

Laura Cavestri,  
Il Sole 24 ORE - Estratto da "Real Estate", 1 dicembre 2021

Tra i segnali economici positivi per il Paese, anche il mercato degli affitti registra un incremento nell'ultimo anno del 2,6% rispetto al 2020 grazie alle città medio-piccole e alla ripresa degli spostamenti degli studenti universitari fuori sede. È quanto emerge dal report annuale condotto dall'ufficio studi di SoloAffitti, franchising immobiliare specializzato nelle locazioni con oltre 300 punti in Italia, che ha analizzato le tendenze di mercato nei 20 capoluoghi di regione italiani.

## Il canone medio

Nel 2021 il canone medio si è attestato a 585 euro nelle città capoluogo di regione, ancora distante dagli oltre 600 euro medi registrati nel 2018 e 2019. I canoni avevano toccato il punto più alto nel 2009 con 641 euro di media. «Rispetto a un 2020 - ha sottolineato commenta Silvia Spronelli, ceo di SoloAffitti - caratterizzato da un forte ridimensionamento della domanda di locazione, del numero di contratti, ma anche da un incremento dell'offerta di immobili, il 2021 segna un graduale ritorno alla normalità. Stiamo rilevando richieste crescenti e un maggior numero di transazioni sul mercato. Purtroppo, però, l'offerta di immobili è ancora inadeguata, soprattutto nelle realtà medio-piccole, rispetto alla grande abbondanza della richiesta».

## Roma, Genova e Trieste in crescita, Milano ferma

Dal rapporto annuale SoloAffitti emerge un 2021 a due velocità: i canoni dei capoluoghi medi e piccoli sono cresciuti mediamente del 4,6%

in confronto al 2020 e nelle città metropolitane dell'1,6%. Segnali positivi da Napoli, Torino e Palermo (+3% in ciascun capoluogo), mentre i mercati di Milano e Firenze sono quasi fermi (+1%) e quello di Bari invariato. Trento (+9%), Perugia (+9%) e Catanzaro (+11%) registrano gli incrementi più significativi, anche a doppia cifra. Roma e Genova, rispetto allo scorso anno, risultano in ripresa: +5% per entrambe. Vivace anche il mercato a Trieste (+6%). In recessione i prezzi degli affitti soprattutto a Campobasso (-6%), in leggero calo i canoni anche a Cagliari (-2%), Venezia (-2%) e Potenza (-1 per cento).

## Milano la più cara, Campobasso la più economica

Anche nel 2021 Milano si conferma la città più cara d'Italia: il canone medio d'affitto - prendendo come riferimento un appartamento di 70 mq - supera i mille euro al mese (1.048) distanziando anche la Capitale, Roma, dove in media non si spendono più di 835 euro. Al terzo e quarto posto Trento e Bologna dove l'esborso medio è rispettivamente di 749 e 710 euro mensili. Nel Sud Italia Napoli e Palermo guidano la classifica dei prezzi d'affitto più elevati (rispettivamente 589 e 527 euro mensili) anche se la differenza con il nord del Paese è marcata: un monolocale a Milano (689 euro) costa in media più di un'abitazione con 4/5 locali nel capoluogo siciliano (660 euro medi). Campobasso e Perugia sono invece le città più economiche: rispettivamente 395 e 396 euro di canone mensile medio.

Bilocali e trilocali sono sempre i più ricercati da chi va in affitto: nelle principali città i canoni sono saliti (+3,2%) mediamente più di monolocali

## LOCAZIONE

(+1,3%) e quadrilocali (+2,5%). SoloAffitti rileva come le zone centrali e di pregio nei capoluoghi di regione quest'anno si siano ripresi rispetto alla forte flessione del 2020: rispettivamente +4,7% e +6,8 per cento.

### **Il ritorno degli studenti nelle città universitarie**

Nel 2021 le richieste di abitazioni in affitto da parte di studenti universitari fuori sede rappresentano il 21,8% del totale, 7 punti percentuali in più rispetto al 2020 caratterizzato dalle chiu-

sure e dalla didattica a distanza. Dall'analisi di SoloAffitti la "spinta" degli studenti fuori sede si riflette anche nell'aumento dei contratti a canone concordato per studenti (15,3%, e 5,5 punti percentuali in più rispetto al 2020) e dei contratti transitori (20,2%, in crescita di quasi 5 punti percentuali). Il "concordato" rappresenta il 76% dei contratti abitativi, mentre quelli a canone libero, privi di particolari agevolazioni fiscali, poco meno del 25 per cento.

## LOCAZIONE

# L'attività di affittacamere è diversa da quella di affitto breve

Matteo Rezzonico,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Quotidiano del Condominio", 23 novembre 2021

Per il Tribunale di Milano, sentenza 7 settembre 2021 numero 7128, la clausola del regolamento condominiale contrattuale che vieti l'attività di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo non è opponibile al proprietario immobiliare che affitti il proprio appartamento (o i propri appartamenti) con contratti di locazione breve di durata non superiore a 30 giorni (articolo 4 del decreto legge 50 del 2017). Occorre infatti distinguere tra attività ricettive che offrano o meno servizi alberghieri e la semplice concessione in godimento di unità immobiliari.

## La differenza secondo i giudici

In quest'ottica mentre il cosiddetto contratto di bed e breakfast può essere equiparabile ad esempio all'attività di affittacamere; la locazione breve, che non prevede servizi alberghieri a supporto che presuppongono un'organizzazione complessa di mezzi e strumenti (come per esempio: il servizio di somministrazione della colazione o di pasti in generale o come la disponibilità al noleggio di auto o il servizio di guide turistiche o interpreti o altro) costituisce una attività diversa di semplice locazione (cioè concessione in godimento) di un appartamento (o di una porzione di esso), senza alcuna ricaduta sulla destinazione abitativa dei locali.

## Il caso

Nel caso affrontato dal Tribunale di Milano, un condominio milanese ha citato in giudizio una condolina chiedendo di ripristinare la destinazione d'uso del proprio immobile, secondo quanto previsto dall'articolo 12 del regolamento di condominio. In giudizio si è costituita la

condolina chiedendo di accertare e dichiarare la legittimità della destinazione d'uso del proprio immobile, adibito ad attività di affitto per brevi periodi. L'articolo 12 del regolamento condominiale contrattuale (vigente all'interno del condominio in questione) prevede che è vietato: «in modo assoluto di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per le malattie infettive o contagiose o ripugnanti, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condòmini o sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio; indipendentemente dal disposto della lettera a, di destinare in tutto o in parte gli appartamenti e loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione e da ufficio professionale privato, salvo che non sia preventivamente consentito dall'assemblea con deliberazione approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice civile...».

## Le differenze tra le attività ricettive alberghiere e le locazioni brevi

Per il Tribunale di Milano - che sul punto si inserisce nel solco di un proprio consolidato orientamento giurisprudenziale (Tribunale di Milano sentenza 21 febbraio 2018) - occorre tenere ben distinta l'attività ricettiva dalla locazione (in senso stretto). In particolare l'evoluzione economica e sociale della domanda di servizi di alloggio temporaneo per le più varie finalità ha portato

## LOCAZIONE

a differenziare l'offerta. Un esempio dell'offerta differenziata di alloggi deriva dalla legge Regione Lombardia 27/2015 che disciplina tra l'altro le attività turistiche di: foresteria, locanda, case per vacanze, bed & breakfast, affittacamere (articoli 18 e seguenti della legge Regione Lombardia 27/2015). Secondo la legge lombarda sul turismo si deve distinguere tra strutture ricettive di tipo alberghiero (alberghi, hotel, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel) e strutture ricettive di tipo non alberghiero (case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, case appartamenti per vacanze, bed & breakfast, rifugi alpinistici, aziende ricettive all'aria aperta). Premessa tale distinzione la legge 27/2015 stabilisce che anche per le strutture cosiddette non alberghiere è prevista l'erogazione di determinati servizi.

### I servizi offerti

Ad esempio gli articoli 29 e seguenti della legge turistica lombarda definiscono:

- i B&B come strutture ricettive a conduzione e a organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi;
- le case e gli appartamenti per vacanze come le strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzato per fornire alloggio ed eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari.

Senonché nella fattispecie - in assenza di prova della fornitura di servizi alberghieri - vale l'articolo 4 del DL 50 del 2017 che ha disciplinato le locazioni brevi chiarendo che per esse si intendono le locazioni di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi incluse quelle che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line.

### La posizione dell'agenzia delle Entrate

L'agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello 373 del 10 settembre 2019 - resa prima delle modifiche di cui alla legge di bilancio 2021 - è intervenuta sull'applicabilità del regime fiscale di

cui all'articolo 4 del decreto legge 50 del 2017 per il quale in caso di attività di locazione di immobili ad uso abitativo posta in essere da parte di un privato al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa, tramite soggetti che gestiscono portali telematici (nel caso in oggetto il portale Airbnb) chiarendo che in tema di locazioni brevi di carattere occasionale da parte di privati vengono previste specifiche caratteristiche come il fatto che la locazione può avere ad oggetto esclusivamente civili abitazioni o parti di civile abitazione in una o più stanze; la durata della locazione non può superare i trenta giorni; il contratto che disciplina la locazione può essere stipulato in maniera diretta tra le parti o per mezzo di intermediari immobiliari, compresi i portali on-line.

Il contratto di locazione può comprendere servizi accessori tra i quali la pulizia e la fornitura di biancheria iniziale, la fornitura di utenze, l'aria condizionata. Vengono invece esclusi tutti i servizi aggiuntivi che presuppongono un'organizzazione complessa di mezzi e strumenti come ad esempio la somministrazione della colazione o di pasti in generale o come anche la disponibilità al noleggio di auto o il servizio di guide turistiche e interpreti.

### La decisione

Poiché nel caso di cui alla sentenza del Tribunale di Milano 7128/2021 l'istruttoria ha dimostrato che nella specie il condomino forniva un alloggio temporaneo ad un pubblico indifferenziato di utenti (ma non vi è prova che fornisse servizi complementari all'alloggio: prima colazione; fornitura e cambio di biancheria da camera da bagno giornaliero; il servizio di deposito bagagli; il servizio di lavanderia; il servizio navetta da e per gli aeroporti e le stazioni), nella specie non può trovare applicazione il limite contenuto nell'articolo 12 del regolamento condominiale contrattuale. Non può infatti essere equiparato ad un servizio alberghiero il fatto che all'interno dei locali gli inquilini provvedano da sé a predisporre le colazioni. Né può rilevare il fatto che per reperire gli inquilini il locatore si affidi a portali telematici come Airbnb e Booking. La domanda del condominio è stata quindi respinta.

## LOCAZIONE

# Affitti brevi, in Gazzetta il decreto che istituisce il codice identificativo

Michela Finizio,  
Il Sole24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Fisco" 16 novembre 2021

I locatori di affitti brevi, albergatori e bed & breakfast saranno inseriti in una banca dati della ricettività, al fine di «perseguire gli obiettivi di tutela dei consumatori e della concorrenza, il miglioramento dell'offerta turistica e la riduzione dell'offerta turistica irregolare». È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 273 di martedì 16 novembre il decreto 161 del 29 settembre 2021 del ministero del Turismo che disciplina la nascita di questa piattaforma che servirà per mappare le strutture ricettive e gli immobili destinati agli affitti brevi.

La misura era prevista dal decreto legge n. 34 del 30 aprile 2019, che risale a quasi due anni e mezzo fa.

## La banca dati per gli affitti brevi

In base ai commi 4-5 dell'articolo 13-quater del DL 34/2019 la "banca dati" prevede che le unità destinate ad affitto breve presenti nel territorio nazionale vengano identificate secondo un codice alfanumerico, denominato "codice identificativo", da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza. Secondo il decreto, nella banca dati saranno raccolte e ordinate le seguenti informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi:

- a) tipologia di alloggio;
- b) ubicazione;
- c) capacità ricettiva;
- d) estremi dei titoli abilitativi richiesti, ai fini dello svolgimento dell'attività ricettiva, dalla normativa nazionale, regionale e delle Province autonome di Trento e Bolzano, in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro;

e) soggetto che esercita l'attività ricettiva, anche in forma di locazione breve;

f) codice identificativo regionale, ove adottato, o codice alfanumerico "nazionale".

L'obbligo del codice riguarderà i locatori di immobili con contratti di durata inferiore a 30 giorni, i titolari di strutture ricettive, i soggetti che esercitano intermediazione immobiliare e i portali telematici, pena la sanzione pecuniaria da 500 euro a 5.000 euro. In pratica, anche ogni annuncio di affitto breve pubblicato online dovrà possedere il codice identificativo ed essere dunque iscritto alla banca dati. In caso di reiterazione della violazione la multa verrà maggiorata del doppio, da mille a 10mila euro.

## Gli obblighi per gli «host»

L'introduzione della banca dati, adottata in pieno accordo con le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, rende omogenei i dati delle strutture ricettive su base nazionale. È previsto, infatti, che la banca dati indichi una serie di parametri idonei ad individuare la struttura ricettiva. Parametri come: la tipologia degli alloggi, l'ubicazione, la capacità ricettiva, gli estremi dei titoli abilitativi richiesti ai fini dello svolgimento dell'attività ricettiva, il soggetto che esercita l'attività, anche in forma di locazione breve, il codice identificativo regionale, o laddove questo non sia stato adottato, un codice alfanumerico generato dalla banca dati stessa.

## Le prossime tappe

Il censimento in una mega banca dati nazionale di tutte le strutture ricettive e gli immobili concessi in locazione per meno di 30 giorni e la loro

## LOCAZIONE

identificazione con un codice alfanumerico, che andrà a sostituire la selva dei diversi codici ora presenti a livello regionale, rappresentano uno strumento in grado di semplificare l'azione degli operatori oggi alle prese con le differenti normative sul territorio.

La banca dati - si legge nel decreto - sarà realizzata e gestita, attraverso piattaforma informatica, da un soggetto selezionato secondo le procedure previste dalla normativa vigente. A questo soggetto le Regioni e le Province auto-

nome dovranno trasmettere i dati in loro possesso, necessari per il funzionamento e l'implementazione della banca dati.

È previsto, inoltre, che un protocollo d'intesa tra Stato, Regioni e Province autonome - da sottoscrivere entro 90 giorni dalla pubblicazione del Dm - provveda a specificare in modo omogeneo a livello nazionale criteri idonei e parametri tecnici per definire le macro-tipologie della ricettività extra-alberghiera.

## LOCAZIONE

# Detrazioni affitti per i giovani rafforzate fino a 2mila euro

Cristiano Dell'Oste,  
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 15 novembre 2021

La detrazione per i giovani inquilini potrà arrivare fino a 2mila euro. E nessuno rischierà di ricevere meno di ciò che prende oggi. L'ultima versione del disegno di legge di Bilancio corregge la prima bozza. In pratica, si passerà da un bonus fisso (991,60 euro) a una detrazione pari al 20% del canone, con un beneficio massimo di 2mila euro, ma comunque non inferiore a 991,60 euro. Nella prima stesura il massimo era 2.400 euro, ma non c'era soglia minima, quindi si penalizzava chi paga affitti inferiori ai 413 euro al mese.

La manovra allunga poi la durata dell'agevolazione, che sarà riconosciuta per i primi quattro anni di contratto anziché per i primi tre.

Quasi inalterati gli altri requisiti:

- inquilino con un reddito complessivo non oltre 15.493,71 euro (i vecchi 30 milioni di lire);
- età da 20 a 31 anni non compiuti;
- contratto di locazione stipulato in base alla legge 431/1990 per una casa (o una porzione di essa, possibilità oggi non citata dalla norma) da destinare ad abitazione principale e diversa dalla dimora dei genitori.

«L'attuale formulazione della manovra sicuramente funziona meglio, perché prima si premiavano paradossalmente coloro che potevano spendere di più», osserva Stefano Parisi, presidente del Caf Acli.

Per capire qual è l'impatto della novità bisogna fare un passo indietro. Quella per i giovani, infatti, è una delle quattro detrazioni per gli inquilini oggi previste dall'articolo 16 del Tuir (a queste si affianca la detrazione del 19% per gli studenti fuori sede). Secondo le Finanze, nelle dichiarazioni dei

redditi presentate nel 2020 questi quattro bonus sono stati usati da 1,31 milioni di contribuenti – il 3,2% del totale – con un importo medio di 180 euro e una spesa per l'Erario di 236 milioni (le statistiche ufficiali, in realtà, includono anche il bonus affitto terreni).

La relazione tecnica al Ddl di Bilancio stima che la detrazione del 20% si applicherà su canoni per un valore di 200 milioni di euro, con un maggior costo per le casse pubbliche di 40 milioni all'anno. Le elaborazioni del Caf Acli per Il Sole 24 Ore del Lunedì – su un campione di 1,29 milioni di dichiarazioni inviate nel 2021 – mostrano che il grosso dei beneficiari ricorre a due tipi di detrazione: quella "generica" per gli inquilini a basso reddito e quella per le abitazioni locate a canone concordato. Quella per i giovani, invece, è sfruttata solo da 177 contribuenti ogni 100mila, cioè lo 0,17 per cento. Solamente il bonus per i lavoratori che trasferiscono la residenza è più raro. D'altra parte, l'agevolazione per i giovani non spetta a chi guadagna più di 15.493,71 euro, diversamente dalle altre tre, che sono ammesse fino a 30.987,41 euro e proprio in questa fascia hanno più utilizzatori.

I dati del Caf Acli rilevano inoltre che il 50% dei giovani usa la detrazione pro quota, perché è cointestatario del contratto d'affitto. Con gli altri bonus questa percentuale non supera il 30 per cento. L'età media dei beneficiari è 26 anni e solo il 5% degli inquilini ha 20-21 anni. È evidente che il Governo con la manovra ha fatto un intervento mirato. Ma è logico aspettarsi che prima o poi sarà necessario un riordino dei vari bonus, come richiede anche il Ddl delega per la riforma fiscale.

«Ci sono ancora troppe tipologie di contratti con diverse agevolazioni – osserva Parisi –. Semplifica-



## LOCAZIONE

re al massimo il quadro probabilmente comporterebbe un aumento del ricorso ai benefici». Un altro elemento interessante è il ricorso complessivo alle quattro detrazioni per gli inquilini: se a livello generale ci si ferma al 3,2%, nel campione del Caf Acli si sfiora l'8%: visto che questi bonus possono essere recuperati anche dagli incapienti, è proba-

bile che sulla differenza influisca soprattutto la disinformazione di chi non si rivolge a intermediari abilitati o sceglie di non presentare il modello 730, facendosi bastare la certificazione unica.

## LOCAZIONE

# Sfratti, proroga tollerata dalla Consulta sino a fine 2021

Saverio Fossati,

Il Sole24ORE, Estratto da "Quotidiano del Condominio", 12 novembre 2021

Va bene bloccare gli sfratti ma non esageriamo. E andare oltre il 31 dicembre di quest'anno vuol dire esagerare e violare il diritto di proprietà garantito dalla Costituzione.

Così, in sintesi, la Consulta ha motivato con il deposito di ieri la sentenza 213/2021 (redattore Giovanni Amoroso) i cui contenuti erano stati anticipati da «Il Sole 24 Ore» il 21 ottobre scorso. La questione di legittimità dell'articolo 13, comma 13, del DI 183/2020 (cosiddetto "milleproroghe") e dell'articolo 40 quater del DI 41/2021 (cosiddetto "sostegni") era stata sollevata dai Tribunali di Trieste e di Savona. Le norme hanno prorogato, per alcuni provvedimenti di rilascio di immobili, la sospensione disposta a causa dell'emergenza epidemiologica.

La Consulta le ha quindi ritenute legittime ma sottolineando che si tratta di una misura dal carattere intrinsecamente temporaneo in quanto è destinata ad esaurirsi entro il 31 dicembre 2021, «senza possibilità di ulteriore proroga, avendo la compressione del diritto di proprietà raggiunto il limite massimo di tollerabilità, pur considerando la sua funzione sociale (articolo 42, secondo comma della Costituzione)».

Nella sentenza si legge che, se all'inizio dell'emergenza la sospensione era generalizzata, con le successive proroghe - su cui si appuntavano i dubbi di legittimità costituzionale - il legislatore ne ha via via ridotto l'ambito di applicazione, operando un progressivo e ragionevole aggiustamento del bilanciamento degli interessi e dei diritti in gioco.

La Corte costituzionale ha soprattutto evidenziato la natura intrinsecamente temporanea della misura e l'impossibilità che venga proroga-

ta oltre la scadenza del 31 dicembre 2021.

(...)

La pronuncia arriva dopo una bocciatura, della stessa Consulta, il 22 giugno (sentenza 128/2021), sempre dell'articolo 13 ma del comma 14, del DI 183/2020, che prevede che «all'articolo 54-ter, comma 1, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole "fino al 31 dicembre 2020" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 30 giugno 2021"».

In pratica questa bocciatura riguardava solo le procedure esecutive per il pignoramento immobiliare dell'abitazione principale del debitore, sospese con una serie di proroghe e che da giugno sono, appunto, riprese.

## MERCATO IMMOBILIARE

# Case, 700mila compravendite Milano e Bologna trainano i rialzi

Laura Cavestri,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Imprese e Territori", 25 novembre 2021

MILANO Un rimbalzo di gran lunga superiore alle attese – oltre quota 700mila – che premia per lo più le aree suburbane, al di fuori dei capoluoghi. È l'onda lunga dell'emotività post-covid. Nonostante una situazione economica non necessariamente florida, oltre 3,3 milioni di famiglie hanno deciso di cercare casa. È quanto emerge dal 3° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2021 di Nomisma, presentato ieri in *streaming*. Significa che una parte consistente di italiani si attende che i cambiamenti avvenuti in questi ultimi due anni, siano o diventino, in qualche modo, strutturali e sulla base delle nuove esigenze – più spazio, più verde, più risparmio energetico, la ormai mitica "stanza in più" – si è disposti all'acquisto.

## Crescono i prezzi, calano i tempi

Crescono i prezzi, diminuiscono gli sconti tra il prezzo richiesto dai venditori e quello offerto dagli acquirenti e calano anche i tempi di vendita. Su base annua la variazione media dei prezzi delle abitazioni, pari a +1,6%, è espressione di un range che ha come estremi superiori il +4,1% di Milano e il 3,7% di Bologna e come estremo inferiore il -1,2% di Palermo. Nel settore uffici, la stabilità dei prezzi riflette le incertezze del mercato (si va dal -2,7% di Palermo al +1,6% di Roma). Per il segmento commerciale la tendenza è al ribasso. La variazione annua dei prezzi dei negozi, pari a -0,6%, rappresenta la sintesi di un campo di oscillazione che va dal -3,1% di Padova al +1,6% di Milano. I tempi medi di assorbimento degli immobili in vendita variano in relazione alla tipologia, per le abitazioni occorrono in media 5,5 mesi (3,8 a Milano 3 6,5-

7 a Genova e Venezia) mentre sono necessari 9 mesi sia per gli uffici sia per i negozi. Nel secondo semestre lo sconto praticato sul prezzo richiesto nella media delle 13 maggiori città si è attestato al 12,2% per le abitazioni, al 15% per gli uffici e al 15,2% per i negozi. Con la pandemia che ha rimesso al centro la qualità dell'abitare – più spazio, connettività, salubrità e minori costi energetici – la domanda di compravendite si è spostata verso le aree suburbane, rispetto al comune capoluogo. Il mercato delle compravendite è cresciuto nel biennio del 23,6% (I semestre 2021/I semestre 2019) e i mercati di provincia, esterni ai comuni capoluogo, hanno contribuito all'incremento per una quota pari al 70%. Nel 2014, il 66% dell'incremento era riconducibile alla performance dei mercati centrali, Nel periodo 2015-2019, la stessa incidenza è scesa al 48 per cento.

## Risposta emotiva

«Si tratta – avverte Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma – di una risposta in larga parte emotiva. Le famiglie hanno scoperto nuovi bisogni e cercano di soddisfarli coniugando migliori condizioni e valori accessibili (perché il potere di acquisto non è cresciuto). Quindi, cercano casa fuori dai centri urbani, contando anche sul fatto che lo smart working diventerà in parte strutturale. Anche perché le riqualificazioni sono lente e talvolta osteggiate, l'offerta di nuove costruzioni, da 15 annui, è poca e inferiore alla domanda (mentre molto del costruito più vecchio è fuori mercato). Nel frattempo infrastrutture e mezzi pubblici non sono migliorati. Si sottovalutano gli svantaggi

## MERCATO IMMOBILIARE

del pendolarismo. Tra qualche anno – ha concluso Dondi – quando saremo tornati alla piena normalità, prevedo uno spostamento del baricentro, di nuovo, sui centri urbani». Infine, la domanda di locazione nel corso del 2021 non ha recuperato i livelli pre-Covid, anche se è comunque cresciuta in media del 3,5 per cento.

### Essenziale il ruolo del mutuo

Non c'è un aumento del reddito o del potere d'acquisto, quanto piuttosto una "dipendenza" da mutuo. Nell'ultimo anno, il tasso di copertura dei prestiti sulle compravendite è cresciuto

del 52,5% a fronte del 51,7% registrato nel 2019. Tra nuovi mutui (53,6 miliardi) e surroghe/sostituzioni (7,1 miliardi), il volume dovrebbe raggiungere i 60,8 miliardi entro fine anno. I tassi bassi, gli incentivi per gli under 36 e un atteggiamento accomodante delle istituzioni finanziarie, sono – secondo gli analisti di Nomisma – tra le ragioni di un rimbalzo tanto repentino quanto consistente. Perché se le banche fossero più selettive nelle erogazioni, questo avrebbe effetti negativi diretti sulle transazioni.

I prezzi nelle 13 grandi città									
Abitazioni – Prezzi medi di compravendita di abitazioni nuove o ristrutturate libere (€/mq)									
	ZONA DI PREGIO		CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA		MEDIA URBANA
	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	MIN.	MAX.	
Bari	2.661	3.605	2.224	3.001	1.675	2.298	1.190	1.797	1.883
Bologna	3.360	4.535	3.032	3.761	2.374	2.934	1.772	2.344	2.521
Cagliari	2.272	2.872	1.955	2.402	1.675	2.040	1.307	1.561	1.722
Catania	2.115	2.864	1.711	2.373	1.285	1.716	886	1.190	1.392
Firenze	3.808	5.134	3.143	4.253	2.510	3.318	1.973	2.543	2.772
Genova	2.940	4.175	2.043	2.956	1.541	2.121	1.036	1.466	1.726
Milano	6.682	9.681	5.518	7.287	3.401	4.796	2.164	3.078	3.890
Napoli	4.238	6.131	2.750	4.044	1.884	2.644	1.212	1.690	2.176
Padova	3.577	4.342	2.876	3.513	1.856	2.192	1.178	1.506	1.945
Palermo	1.980	2.486	1.741	2.109	1.341	1.693	923	1.235	1.386
Roma	5.691	7.956	4.076	6.278	2.745	4.177	1.698	2.662	3.231
Torino	2.873	4.292	2.291	3.351	1.695	2.266	1.196	1.706	1.917
Venezia città	4.953	7.452	4.297	6.017	3.443	4.341	2.788	3.821	3.901
Venezia Mestre	2.360	3.259	2.139	2.748	1.735	2.187	1.369	1.731	1.862
<b>MEDIA</b>	<b>3.536</b>	<b>4.913</b>	<b>2.843</b>	<b>3.864</b>	<b>2.083</b>	<b>2.766</b>	<b>1.478</b>	<b>2.024</b>	<b>2.309</b>

Fonte: Nomisma

## MERCATO IMMOBILIARE

# Costruzioni, a settembre produzione al top: +10,5% rispetto a un anno fa

M.Fr.,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia", 19 novembre 2021

*Istat: valore più elevato degli ultimi cinque mesi. Indice su base trimestrale al massimo degli ultimi nove anni*

Dall'Istat arriva la conferma che l'attività nei cantieri prosegue e si consolida. «La produzione nelle costruzioni - segnala infatti l'Istituto di statistica nella nota del 19 novembre - torna a crescere in maniera considerevole dopo l'incremento contenuto di agosto». Rispetto ad agosto l'incremento di settembre è pari a +0,5% (dato destagionalizzato) mentre per quanto il trimestre, la media del periodo luglio-settembre 2021 segna un +0,3% rispetto ai tre mesi precedenti.

Decisamente più apprezzabili gli incrementi misurati su base tendenziale, con un incremento "unico" del 10,5% rispetto a settembre 2020 (indice grezzo e indice corretto, infatti, coincidono per l'esatta corrispondenza di gior-

ni lavorativi nei due mesi a confronto). Quanto alla media dei primi nove mesi del 2021, sia l'indice grezzo sia l'indice corretto per gli effetti di calendario segnano un incremento del 27,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

«Su base annua, a settembre la produzione nelle costruzioni torna a crescere in maniera considerevole dopo l'incremento contenuto di agosto», commenta l'Istat. «Il livello dell'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni - si legge nella nota - segna un nuovo aumento su base mensile, registrando il valore più elevato degli ultimi cinque mesi e portandosi, in termini trimestrali, al massimo degli ultimi nove anni. Anche nel complesso del terzo trimestre si evidenzia un incremento congiunturale, sebbene molto più modesto di quelli osservati nei due trimestri precedenti».

## MERCATO IMMOBILIARE

# L'Europa dell'edilizia traina il Pil, e la locomotiva è l'Italia (+15,1%)

Giorgio Santilli,

Il Sole 24 ORE - Estratto da "Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia", 16 novembre 2021

*Euroconstruct. Le previsioni aggiornate per le costruzioni europee nel 2021 salgono al 5,6%, superiori di quasi due punti rispetto a giugno. Solo la Gran Bretagna tiene il ritmo italiano (13,4%), Germania a -0,7%*

L'Italia locomotiva d'Europa. Se vale per il Pil, a maggior ragione vale per il settore delle costruzioni, che è il motore principale della crescita europea in questa fase. L'edilizia corre veloce al 5,6% nel continente, il Pil al 5,1%. Euroconstruct, organizzazione che raggruppa istituti di ricerca del settore dell'edilizia di 19 Paesi europei, certifica con il suo 92esimo Rapporto, presentato nell'incontro semestrale che si è tenuto la scorsa settimana a Verona, dopo quello di Vienna a giugno, come anche in questo settore il 2021 sia l'anno dell'Italia: +15,1%. Dei grandi paesi europei solo la Gran Bretagna tiene il passo italiano con un +13,4%, mentre Francia e Spagna fanno rispettivamente +6,7% e +6,5%. Anche in questo settore, come nel resto dell'economia, la Germania vive un anno di difficoltà: addirittura qui è in negativo, -0,7% rispetto al 2020.

Per l'Italia il Sole 24 Ore ha già anticipato il 9 novembre le previsioni fatte dal Cresme. Euroconstruct non ricalca i confini dell'Unione: ha al proprio interno i sedici maggiori Paesi Ue (Austria, Belgio, Repubblica Ceca, Danimarca, Finlandia, Francia, Germania, Irlanda, Italia, Paesi Bassi, Polonia, Portogallo, Slovacchia, Spagna, Svezia e Ungheria) e fra gli extra Ue Gran Bretagna, Norvegia e Svizzera. La ripresa europea del settore delle costruzioni sorprende gli

stessi analisti, rivelandosi più forte di quanto dicessero ancora le previsioni di giugno che si fermavano al 3,8%: ci sono 1,8 punti in più nelle stime appena aggiornate su scala continentale.

E anche in questo caso si può vedere come siano proprio i due settori che stanno spingendo maggiormente l'edilizia in Italia - recupero abitativo trainato dal Superbonus e opere pubbliche - a guidare la revisione delle stime europee. Il «building renovation» sale infatti dal 4,2% di giugno al 6,2% di novembre e in Italia tocca la cifra record di 75 miliardi nel solo rinnovo residenziale (25 miliardi oltre il 2020 e 21 miliardi oltre il 2019), mentre la stima delle opere pubbliche passa da 3,8% a 5,1%. Non da meno l'altro comparto trainante di questa fase, le nuove costruzioni residenziali, che addirittura fanno +7,3% (contro il +5,4% di giugno), mentre la ripresa, che era più timida, si consolida anche per il non residenziale (+2,9% contro il +0,7% di giugno).

Sorprendente vedere come in tutte le analisi dei diversi comparti e dei diversi istituti di ricerca, l'Italia sia andata recuperando rapidamente credibilità: anche nelle nuove costruzioni residenziali e nell'immobiliare, dove l'Italia ha accumulato un notevole ritardo nel decennio scorso, la ripresa viene rappresentata come netta (+14,8%), comunque vicina ai vertici della classifica guidata dai paesi del Nord: Svezia (+19,6%), Gran Bretagna (+17,7%) e Finlandia (+17%) senza dimenticare che la Danimarca, che quest'anno fa +10%, nel 2020

## MERCATO IMMOBILIARE

aveva totalizzato un +21%. Quali sono le prospettive per il 2022? La ripresa rallenta dopo il rimbalzo di quest'anno, ma si mantiene su livelli alti: +3,6%, con il ruolo di Paesi leader che passa all'Irlanda(+8,4%), alla Spagna (+8%) e all'Ungheria (+7,2%), seguite comunque da Gran Bretagna (+5,9%) e Italia (+5,6%). Dove per l'Italia pesa ancora il fattore di incertezza legato al Superbonus sul recupero che il Cre-

sme prevede per prudenza a +4,8%, in attesa di capire come finirà la partita della legge di bilancio e del decreto legge sui controlli preventivi, se prevarranno le spinte governative a frenare l'incentivo o quelle espansive del Parlamento.



**Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI**

**Proprietario ed Editore:** Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale e amministrazione:** viale Sarca 223 - 20126 Milano

**Redazione:** 24 ORE Professionale

**© 2021 Il Sole 24 ORE S.p.a.**

**Tutti i diritti riservati.**

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.