

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI



24ORE
PROFESSIONALE

Newsletter
ASPPI-Novembre 2022 - n. 6

ASPPI

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

1948-2022

74 ANNI AL SERVIZIO DEI
PROPRIETARI DI IMMOBILI

X Congresso Nazionale

Ferrara 18/19/20 Novembre 2022

Astra Hotel, via Cavour 55

www.asppioncloud.it

ASPPI

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

VENERDÌ 18 NOVEMBRE 2022

TAVOLA ROTONDA ore 16,30

*Politiche abitative: Governare le emergenze,
costruire la prospettiva*

X Congresso Nazionale ASPPI

FERRARA Astra Hotel, via Cavour 55

Partecipano:

STEFANO CHIAPPELLI *Segretario Nazionale SUNIA*

TOMMASO FOTI *Deputato*

GIORGIO SPAZIANI TESTA *Presidente Nazionale Confedilizia*

VIRGINIO MEROLA *Deputato*

LUIGI MARATTIN *Deputato*

Coordina:

ALFREDO ZAGATTI *Presidente Nazionale ASPPI*

www.asppioncloud.it

SOMMARIO

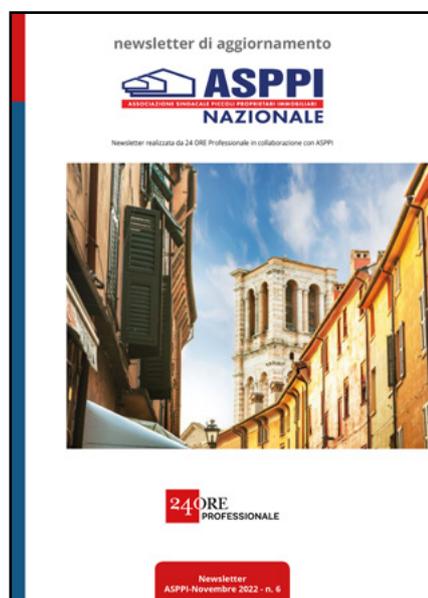
ASPPI

Asppi verso il Congresso Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)	6
Caro bollette e forniture energetiche: occorrono misure immediate per limitare i danni sociali ASPPI- Presidenza Nazionale	7
L'andamento delle compravendite immobiliari nel secondo trimestre del 2022 Ufficio Stampa ASPPI	8
IMU: Importante sentenza della Corte Costituzionale Ufficio Stampa ASPPI	9
Qualità degli immobili e risparmio energetico: occorre superare la stagione dei provvedimenti transitori a favore di un piano organico decennale Dott. Francesco Lamandini - Giunta Nazionale ASPPI	10
Facilitazioni normative per la chiusura di balconi e logge finalizzate al contenimento dei consumi energetici ASPPI Bologna	12
Offerta abitativa e politiche legislative: una questione ancora aperta Avv. Silvio Scarsi	13
Riflessioni e previsioni sul Superbonus 110% M. Carmen Consolini	15
Associarsi ad ASPPI conviene	17

24ORE
PROFESSIONALE

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
NAZIONALE

Numero: NOVEMBRE 2022
Chiuso in redazione
il 7 novembre 2022



24 ORE Professionale

SUPERBONUS

Superbonus per tutti al 90%, quoziente familiare sulle villette Marco Mobili, Gianni Trovati, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 4 novembre 2022	18
Truffe sul 110%, sì al sequestro dei crediti ceduti alla banca Giuseppe Latour e Giovanni Negri, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi Plus Condominio", 29 ottobre 2022	20
Superbonus. Per iniziare a detrarre bisogna aver pagato entro il 2022. Chi vuole cedere o fare lo sconto in fattura deve anche effettuare i lavori Luca De Stefani, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 18 ottobre 2022	22
Cessione credito, paga l'acquirente ma solo nei casi di dolo o colpa grave Alessandra Caputo, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Guida al Diritto" Edizione del 15 ottobre 2022, n. 38, p. 46-49	24
La remissione in bonis riapre la cessione per gli incapienti 2021 Luca De Stefani, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi" 14 ottobre 2022	28
Bonus edilizi, così le correzioni sugli errori non solo formali Giorgio Gavelli, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi" 14 ottobre 2022	30

Proroga 110% anche per i lavori avviati dal 1° luglio 2022

Luca De Stefani,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi" 8 ottobre 2022 32

LOCAZIONI

Affitti, remissione in bonis per la revoca della cedolare secca

Luciano De Vico, Il Sole 24 Ore,
Estratto da "Norme & Tributi Plus Condominio", 29 ottobre 2022 34

Contratto "verbale" di locazione nullo, anche se denunciato per iscritto all'agenzia delle entrate

Pier Antonio Rossetti, Il Sole 24 Ore,
Estratto da "Norme&Tributi Plus Diritto" 14 ottobre 2022 35

Se il conduttore non paga canone e oneri, il locatore può chiedere la convalida dello sfratto per morosità

Fabrizio Plagenza, Il Sole 24 Ore,
Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio" 6 ottobre 2022 37

Scioglimento del contratto e abbandono dell'immobile per chi non paga le mensilità del canone pattuito

Selene Pascasi, Il Sole 24 Ore,
Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 29 agosto 2022 39

COMUNITÀ ENERGETICHE

In meno di due anni la spesa per le bollette è più che triplicata

Serena Uccello,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 31 ottobre 2022 40

Nascono le prime comunità energetiche con condomini nell'alto varesotto: presentato il progetto Cosmo

Rosario Dolce, Il Sole 24 Ore,
Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 13 ottobre 2022 42

Il condominio vero motore propulsivo per l'efficiamento energetico

Rosario Dolce,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 8 ottobre 2022 43

Comunità energetiche in attesa del decreto Mite

Alessandro Galimberti,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 31 agosto 46

Comunità energetiche, l'Arera prepara sconti in tariffa per imprese e condomini

Laura Serafini,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 26 agosto 2022 47

CONDOMINIO

Distacco dal riscaldamento centralizzato: consumi involontari da pagare anche se si tagliano le tubazioni

Ivan Meo, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 19 ottobre 2022 49

Il condomino contrario ai ponteggi non può impedire i lavori del 110%

Rosario Dolce,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 18 ottobre 2022 51

Se le condotte fognarie danneggiano il condominio, il Comune è tenuto a metterle in sicurezza

Roberta Zanino,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 14 ottobre 2022 53

FISCALITÀ IMMOBILIARE

Imu dei coniugi, rimborsi più rapidi con la prova bollette

Cristiano Dell'Oste, Dario Aquaro,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 24 ottobre 2022 55

Imu sulla prima casa, la rotta della Consulta per controlli più tempestivi

Enrico De Mita,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 18 ottobre 2022 57

Imu, lo stop della Consulta annulla solo i ricorsi pendenti

Pasquale Mirto, Il Sole 24 Ore,
Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizia", 16 ottobre 2022 59

MERCATO IMMOBILIARE

Compravendite: secondo dati Gabetti il settore regge l'urto dell'incertezza del contesto macro-economico

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 23 settembre 2022 60

Istat, le case nuove trascinano il mercato - Prezzi in crescita del 5,2% su base annua

Laura Cavestri,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Imprese e Territori" 20 settembre 2022 62

Gli studenti fuori sede tornano a cercare casa: tra le città universitarie prediligono Milano, Roma e Palermo

Camilla Curcio,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio" 17 settembre 2022 63

Acquirenti più cauti, il mercato immobiliare premia ancora la qualità

Paola Dezza, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Scenari", 8 agosto 2022 65

Asppi verso il Congresso

Alfredo Zagatti (presidente ASPPI)

Si svolgerà a Ferrara dal 18 al 20 novembre il X Congresso Nazionale di ASPPI.

Nel frattempo si stanno svolgendo in tutte le sedi dell'Associazione i Congressi territoriali rispettando una tradizione democratica e partecipativa che costituisce uno dei tratti fondamentali della vita di ASPPI.

ASPPI ha alle spalle una ormai lunga storia. Nasce a Bologna nel 1948 (è quindi coeva della Costituzione Repubblicana) e da allora si è radicata in tutto il Paese; vanta una lunga tradizione ed esperienza relativa alla tutela dei proprietari di immobili rappresentandoli nelle sedi negoziali istituzionali a livello Statale e locale, esercitando un ruolo di stimolo presso le Istituzioni affinché i problemi della proprietà edilizia vengano affrontati positivamente, offrendo in tutte le sue sedi, dislocate sul territorio nazionale, servizi e consulenze su ogni problematica relativa alla proprietà e alla gestione degli immobili.

In ASPPI sono i proprietari di immobili i titolari dell'Associazione che nasce dal loro bisogno di organizzarsi per tutelare sé stessi e per far pesare il proprio punto di vista nella società. Questo Congresso si svolge in una situazione molto difficile per il Paese e per i proprietari di immobili che ne costituiscono una parte essenziale.

L'impennata inflazionistica con il corollario del caro bollette sta provocando effetti potenzialmente devastanti:

- Aumenta il costo dell'abitare per i proprietari che risiedono nel proprio immobile e per gli inquilini;

- Aumenta la morosità riferita ai canoni e alle spese condominiali;

Il regime della cedolare secca che tanto ha aiutato il mercato della locazione vede eroso progressivamente il vantaggio fiscale che comporta, in assenza della possibilità di aggiornare i canoni all'indice di inflazione

Questa situazione ci sta spingendo verso una nuova emergenza dopo quella, non completamente superata, dovuta al Covid, che ha prodotto per i proprietari locatori perdita di reddito e mesi di blocco degli sfratti per morosità senza nessun risarcimento.

Dal Congresso della nostra Associazione scaturirà un forte allarme e la richiesta al Governo di interventi immediati.

La tutela sociale degli inquilini maggiormente in difficoltà non può essere scaricata sulle spalle dei locatori come è avvenuto con il blocco degli sfratti. Occorrono serie misure di sostegno e di protezione sociale che scongiurino l'adozione di queste scorciatoie.

Occorre poi, a nostro avviso una misura specifica che si faccia carico delle difficoltà in particolare presenti in molti condomini nei quali l'insolvenza di alcuni rischia di scaricarsi sugli altri condomini e di mettere a repentaglio l'erogazione di servizi essenziali.

Di tutto ciò discuteremo al Congresso in un confronto aperto fra di noi e con le espressioni del mondo istituzionale e associativo.

Non a caso la seduta inaugurale del Congresso si aprirà con una tavola rotonda a cui parteciperanno Parlamentari di maggioranza e opposizione e i responsabili delle Associazioni di proprietari e inquilini.

Caro bollette e forniture energetiche: occorrono misure immediate per limitare i danni sociali

ASPPI- Presidenza Nazionale

Le famiglie e le imprese italiane sono gravate da aumenti spropositati delle bollette per forniture energetiche.

ASPPI indica al Governo l'esigenza inderogabile di intervenire, in sede nazionale ed europea, per limitare i rincari delle forniture energetiche e utilizzare i proventi derivanti dagli extraprofitti per assicurare una più efficace protezione alle fasce sociali più esposte e danneggiate da questa situazione.

Sottolineiamo in modo specifico la particolare criticità presente nelle realtà condominiali. La difficoltà crescente o la impossibilità di corrispondere le quote per le utenze condominiali dovute da una parte di condomini, finisce per ripercuotersi sugli altri condomini, rende fragile e precaria l'amministrazione del condominio, spesso mette a rischio la continuità delle forniture, produce il blocco di investimenti avviati.

Tenuto conto di tutto questo chiediamo al Governo di farsi carico di questa questione costituendo un fondo di rotazione, dotato delle risorse sufficienti per intervenire nelle situazioni più critiche, consentendo le necessarie dilazioni dei pagamenti e supportando i casi di bisogno estremo.

La situazione che si è venuta determinando mette inoltre in estrema tensione il mercato dell'affitto, alimentando i già elevati livelli di morosità.

Anche i contratti a canone concordato che pure rispondono positivamente alla esigenza di

calmierare una parte del mercato dell'affitto e vanno assolutamente salvaguardati, non sono sufficienti da soli, ad offrire risposte alla parte più esposta dei conduttori, che la fiammata inflazionistica mette in forte difficoltà.

Né si può pensare di caricare sulle spalle dei locatori, come è avvenuto ancora di recente, l'onere di offrire risposte sociali che spetta allo Stato assicurare, pena uno stravolgimento del mercato dell'affitto che penalizzerebbe i locatori e i conduttori stessi.

Occorre approntare misure di welfare abitativo che offrano risposte efficaci.

Deve diventare una priorità l'utilizzo di immobili di proprietà pubblica oggi non utilizzati perché bisognosi di interventi;

Occorre potenziare il fondo per l'affitto per sostenere il pagamento dei canoni e degli oneri condominiali

È necessario potenziare e allo stesso tempo rivedere il fondo per la morosità incolpevole per far sì che venga assicurata una destinazione dei fondi coerente con le finalità per cui esso è stato istituito e tale da prevenire gli sfratti per morosità senza rincorrere quelli già avviati;

Occorre ripensare le forme di sostegno ai redditi in modo tale che una congrua destinazione di fondi interessi le famiglie per le quali i costi dell'abitare raggiungono percentuali troppo elevate del reddito disponibile.

Su questi temi ASPPI è disponibile a fornire il proprio contributo in termini di idee, di ulteriori proposte, di sensibilizzazione delle Istituzioni e dell'opinione pubblica.

L'andamento delle compravendite immobiliari nel secondo trimestre del 2022

Ufficio Stampa ASPPI

L'Agenzia delle Entrate ha reso di recente disponibili le Statistiche trimestrali sul mercato immobiliare pubblicando quelle relative al secondo trimestre 2022.

I dati, forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare del mercato immobiliare delle Entrate, si riferiscono all'andamento delle compravendite del settore residenziale e non residenziale nel secondo trimestre del 2022.

Da aprile a giugno +17mila compravendite di abitazioni - Nel secondo trimestre del 2022 resta positivo il tasso di crescita delle compravendite del settore residenziale (+8,6%), con oltre 17mila transazioni in più rispetto allo stesso periodo del 2021, per un totale di circa 219mila scambi.

Per quanto riguarda le dimensioni delle unità immobiliari scambiate, la crescita più ampia interessa gli acquisti di abitazioni di tagli medio-piccoli (sotto i 50 m2 e tra 50 e 85 m2).

La quota maggiore ha riguardato il segmento degli immobili con superficie compresa tra 50 e 85 m2 (il 30,9% degli scambi totali).

Nel secondo trimestre del 2022 il mercato delle abitazioni nelle principali città italiane evidenzia

una variazione tendenziale annua del +7,2%, leggermente inferiore al dato nazionale, con oltre 2 mila abitazioni acquistate in più rispetto allo stesso trimestre del 2021.

Bologna e Roma sono le città con il tasso tendenziale di crescita più marcato del periodo, oltre l'11%, e Roma è anche la città con il maggior volume di transazioni (oltre 11mila abitazioni compravendute), seguita da Milano (quasi 8mila).

L'andamento del mercato non residenziale e il focus sui terreni - A livello nazionale il settore terziario-commerciale ha visto in generale una lieve crescita nel secondo trimestre 2022 (pari al +4,4% rispetto allo stesso periodo del 2021). In particolare, uffici e studi privati crescono del +0,9%, i negozi e laboratori del +3,1%, i depositi commerciali e le autorimesse del +5,5%. Anche il mercato immobiliare del settore produttivo, capannoni e industrie, è in crescita, +4,3%. Continua inoltre la serie di report dedicati al mercato dei terreni. Il secondo volume, pubblicato oggi, mostra un incremento dei volumi scambiati nel secondo trimestre 2022 del +16,5%, con un tasso tendenziale di crescita quasi identico per il segmento dei terreni agricoli (+16,2%) e per quello dei terreni edificabili (+16,9%).

IMU: Importante sentenza della Corte Costituzionale

Ufficio Stampa ASPPI

Un'importante sentenza della Corte Costituzionale riafferma il diritto all'esenzione IMU per ciascuna abitazione principale delle persone sposate o in unione civile laddove i coniugi risiedano o abbiano abituale dimora in immobili diversi, sia che essi siano collocati in differenti Comuni sia che essi siano ubicati nel medesimo comune.

In questi anni, forti di norme che limitavano questo diritto e facevano leva sul concetto di "nucleo familiare" inteso in modo restrittivo, molti comuni hanno richiesto il pagamento dell'IMU (e, nel caso, di arretrati risalenti a molti anni addietro) a coloro che erano incorsi in questa condizione.

La Sentenza in oggetto (n. 109) risolve drasticamente la questione dichiarando illegittimo l'articolo 13, comma 2, quarto periodo, del decreto-legge n. 201/2011 là dove parlando di «nucleo familiare» finisce per penalizzarlo, in contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione. L'illegittimità è stata estesa anche ad altre norme, in particolare a quelle che, per i componenti del nucleo familiare, limitano l'esenzione ad uno solo degli immobili siti nel medesimo comune (quinto periodo del comma 2 dell'articolo 13, DL 201/2011) e che prevedono che essi optino per una sola agevolazione quando hanno residenze e dimore abituali diverse (comma 741, lettera b) della legge n. 160 del 2019, come modificato dall'articolo 5-decies del DL 146/2021). Quest'ultima norma, ha precisato la Corte, è stata introdotta dal legislatore per reagire all'orientamento della giurisprudenza di legittimità: la Cassazione è infatti giunta «a negare ogni esenzione sull'abitazione principale se un componente del nucleo familiare risiede in un comune diverso da quello del possessore dell'immobile».

"Nel nostro ordinamento costituzionale non pos-

sono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile».

È quanto si legge nella sentenza che sottolinea come diversamente si creerebbe una disparità con coloro che scelgono di non unirsi in matrimonio o in unione civile. La Sentenza precisa inoltre che in «un contesto come quello attuale», «caratterizzato dall'aumento della mobilità nel mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in luoghi diversi, ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale».

La Corte ha dunque ristabilito il diritto all'esenzione per ciascuna abitazione principale delle persone sposate o in unione civile e però ha ritenuto «opportuno chiarire» che le dichiarazioni di illegittimità costituzionale non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette "secondo case" ne possano usufruire.

Da questo punto di vista, le dichiarazioni di illegittimità costituzionale mirano a responsabilizzare «i comuni e le altre autorità preposte ad effettuare adeguati controlli», controlli che «la legislazione vigente consente in termini senz'altro efficaci».

Asppi esprime la propria soddisfazione per questa importante Sentenza che definisce una volta per tutte una questione assai controversa; la Corte afferma in modo limpido un diritto finora ampiamente contestato che viene finalmente ristabilito.

Qualità degli immobili e risparmio energetico: occorre superare la stagione dei provvedimenti transitori a favore di un piano organico decennale

Dott. Francesco Lamandini - Giunta Nazionale ASPPI

In questi anni lo sforzo prodotto per generare riqualificazione degli immobili, attraverso ristrutturazioni, interventi antisismici, interventi volti al risparmio energetico è stato massiccio: il ventaglio delle detrazioni fiscali concesse per queste finalità è stato ampio e ha raggiunto il suo culmine con l'adozione della detrazione al 110%.

Nonostante incongruenze ed errori nella scrittura delle norme e poi nella gestione di questi strumenti il contributo che da essi è venuto alla riqualificazione immobiliare e alla filiera dell'edilizia è stato importante e significativo.

Questo non cancella il giudizio negativo su chi ha scritto la misura del super bonus che ignorava che l'edilizia e specialmente i condomini hanno bisogno di tempi di programmazione più lunghi di quelli previsti. Ignorava che il settore edile veniva da una crisi decennale e che non poteva recuperare, in pochi mesi, aziende, personale ed esperienze perse. Come pure la filiera della produzione dei materiali per l'edilizia non poteva fornire immediatamente grandi quantità di materiali (per di più in pieno lockdown). Si sarebbero dovuti unire il bonus "facciate" con il super bonus e si dovevano inserire dei criteri per accedere al super bonus per favorire gli edifici più vetusti e più energivori, riducendo così la platea dei beneficiari (p.es. inizialmente solo le classi G o solo gli edifici costruiti prima di un certo anno).

Poi il tema dei costi, del tariffario a cui fare riferimento, della mancanza di concorrenza e dei contratti fai da te. In questi anni abbia-

mo assistito al raddoppio dei prezzi in assenza del classico sistema della comparazione di più preventivi. Gli stessi professionisti per la prima volta hanno applicato in modo pieno le tariffe di legge. Tutto questo ha prodotto una forte distorsione del mercato edilizio. Spesso le stesse ditte edili proponevano un progetto chiavi in mano con anche la progettazione e la conseguente direzione dei lavori. Con dei contratti fotocopiati in serie. Cose che fino al 2019 nemmeno venivano pensate.

Infine la misura della possibilità di cedere il credito fiscale, vero motore di tutta l'operazione: andava progettata meglio per evitare il triste e anche pericoloso spettacolo a cui assistiamo da un anno a questa parte.

Siamo consapevoli che non si può mantenere a lungo un'impostazione così generalizzata. Ma ciò che sta avvenendo negli ultimi tempi è preoccupante. Quello a cui stiamo assistendo non è una ridefinizione ordinata e selettiva degli strumenti da utilizzare dopo questa fase, ma un susseguirsi di vincoli ed ostacoli introdotti nei procedimenti in corso che stanno creando confusione e allarme negli operatori e nei proprietari committenti.

Ad esasperare la situazione concorre sicuramente l'impennata inflazionistica che ha colpito i prodotti necessari a realizzare le opere mettendo spesso fuori fase i preventivi e i programmi adottati.

Occorre uscire da questa situazione. Si porti a conclusione ordinatamente questa fase e si imposti quella successiva che può comportare maggiore selettività e rigore,

ma non si deve assolutamente abbandonare lo sforzo di incentivare la mobilitazione delle risorse private necessarie per diffondere la riqualificazione degli immobili. Ma questo non può più avvenire con dei bonus con scadenza.

Occorre un disegno ordinato con valenza almeno quinquennale, se non decennale, con il quale proprietari e imprese possano confrontarsi, prendere le relative decisioni e avviare i cantieri con relativa tranquillità.

Non si dà transizione ecologica, né riqualificazione urbana senza uno sforzo ampio e diffuso di riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Gli stessi progetti di riqualificazione urbana finanziati dal PNRR non possono essere pensati efficacemente se non unendo riuso di spazi pubblici, dotazioni infrastrutturali e di servizi alla riqualificazione degli immobili, che si realizza coinvolgendo i proprietari e incentivando la mobilitazione di risorse private.

Facilitazioni normative per la chiusura di balconi e logge finalizzate al contenimento dei consumi energetici

ASPPI Bologna

L'art. 33 quater del D.L. 115/2022 convertito in Legge 21/09/2022 n. 142, nell'intento di contenere i consumi energetici, ha previsto l'inserimento nel Testo Unico dell'edilizia 380/2001 *"norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili"* consentendone il montaggio sui balconi aggettanti il corpo dell'edificio o sulle logge rientranti all'interno del fabbricato senza previa autorizzazione amministrativa, facendole così rientrare nelle opere ricomprese nella c.d. *"edilizia libera"*.

Le vetrate devono essere *"amovibili e totalmente trasparenti"* (denominate VEPA) dirette ad *"assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione delle acque meteoriche"* alla condizione non derogabile che a seguito di tale installazione *"non si vengano a configurare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici"* tali da comportare il *"generare di nuova volumetria o mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria o superficie utile"*.

La nuova norma prosegue prevedendo (molto genericamente) che le vetrate devono *"avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche"*.

In buona sostanza nell'ottica, di stretta attualità, del risparmio energetico si è inteso *"liberalizza-*

re" i balconi *"verandati"* mantenendo in essere gli infissi originari tra appartamento e balcone e consentendo così di chiudere i balconi con un sistema di vetrate tecnicamente provvisorie ma di fatto pressochè definitive, senza dover preventivamente richiedere alcuna specifica preventiva autorizzazione urbanistico-edilizia.

A questo punto nasce però inevitabilmente tutta una serie di dubbi e perplessità, sia amministrative sia giuridiche.

Intanto, nulla si dice nella norma riguardo ad immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e/o alla tutela storica e/o artistico - architettonica.

Poiché il silenzio della norma al riguardo non può costituire espressa deroga alle vigenti leggi speciali di tutela, queste ultime devono quindi ritenersi comunque applicabili.

Anche le norme codistiche in materia di Condominio, così come gli eventuali limiti contenuti nei regolamenti condominiali trascritti aventi valenza contrattuale tra i Condomini devono ritenersi anch'esse comunque applicabili, così come permane la valutabilità in sede giudiziale dell'impatto condominiale con riferimento al decoro del fabbricato equiparato, per consolidata giurisprudenza, a bene comune oggetto di potenziale tutela allorchè la chiusura di balconi o logge dovesse provocare una così rilevante alterazione delle linee architettoniche originarie dell'edificio tale da cagionare grave nocumento all'estetica dello stesso comportante deprezzamento dell'intero fabbricato.

Offerta abitativa e politiche legislative: una questione ancora aperta

Avv. Silvio Scarsi

Abbiamo sentito, e continuiamo a sentire, dai sindacati inquilini che il problema del mercato della locazione deriva dal fatto che c'è poca offerta. Ebbene, che ci sia poca offerta è indiscutibilmente vero. Bisogna però interrogarsi sulle cause di questo fenomeno. Come mai un proprietario decide di non mettere il proprio immobile sul mercato? La risposta è molto semplice e perfino banale. Perché ha paura che non gli convenga. I proprietari, nella maggior parte dei casi, sono esseri razionali in grado di fare bilanci tra costi e benefici. Per molti di essi, in questo momento, come anche in passato, la scelta di locare non è sempre la migliore disponibile. Cerchiamo di capirne il motivo.

La prima considerazione è necessaria quanto amara e purtroppo non nuova al tempo stesso: il problema per chi decide di dare in locazione il proprio immobile resta quello della certezza dei tempi di rilascio. E' evidente che, nell'ipotesi di risoluzione del contratto, vuoi per inadempimento del conduttore, vuoi per la scadenza naturale, nel momento in cui è necessario adire le vie legali con un procedimento di sfratto o di rilascio, al locatore cui viene prospettato un periodo che va da un anno fino a 3-4 anni per riottenere il possesso del proprio immobile passa qualsiasi voglia di affittarlo ovvero di riaffittarlo.

Il dato è che oggi chi affitta un immobile non sa, a prescindere dal tipo di contratto e dalla durata del contratto stesso, e a prescindere anche da qualsiasi patto contrattuale specifico o clausola risolutiva, o scrittura integrativa, e perfino da una dichiarazione di recesso del conduttore, quando rientrerà nel possesso del suo immobile. Non lo sa, e quando lo sa, sa che ci vogliono anni.

E' il nodo gordiano al quale il nostro legislatore non ha mai inteso prestare la minima attenzione. A tacere di rinvii e rinviati concessi dal benevolo giudice al conduttore durante il processo di sfratto, a mente del codice di procedura civile, l'Ufficiale Giudiziario incaricato dal Giudice di eseguire il rilascio si presenta il giorno (da lui deciso) per l'esecuzione ed esegue l'escomio forzato del conduttore ovvero di chi detiene l'immobile. Questo non accade mai. La prassi è che l'Ufficiale Giudiziario esegue solo dopo una serie di accessi a vuoto (senza alcuna giustificazione giuridica o materiale) che possono variare dai 3 ai 9, persino di più. Tenendo conto che tra un accesso e l'altro trascorrono non meno di 30-40 giorni, il conto del tempo (e del denaro) che si perde è presto fatto. Ebbene, per risolvere il problema basterebbe semplicemente applicare il codice. Difficile? No, basta un po' di quella volontà politica che finora nessun governo degli ultimi 50 anni ha messo in campo.

E pensare che sarebbe tanto semplice quanto efficace. La certezza di riottenere il proprio immobile in tempi brevi (diciamo 3 mesi) dalla convalida di sfratto avrebbe come immediata conseguenza una immissione di immobili sul mercato, con l'ovvia ulteriore, benefica, conseguenza, di un mercato molto più aperto, molto più fluido, con benefici per entrambe le parti: i conduttori, di fronte ad una offerta ampia e variegata avrebbero maggiore possibilità di scelta nonché di operare migliori negoziazioni; i locatori dal canto loro non sarebbero assillati dalle ipotesi di risoluzione del contratto e potrebbero decidere di affittare in attesa di vendere, dare la casa ai figli, decidere a loro volta la destinazione del bene senza il ter-

rore di non sapere quando rientrarne in possesso. Cambieranno le cose? Difficile dirlo. Le scelte legislative del nostro paese, per quanto riguarda il terreno che ci occupa, sono spesso state figlie di estenuanti e bizantini compromessi tra due diverse concezioni del mondo.

Da tempo questo dualismo è venuto meno, da tempo dovremmo vedere scomparsa l'idea del "contraente forte" (il locatore) e il "contraente debole" (il conduttore). Da tempo auspichiamo che il legislatore sia meno impastoiato ideologicamente al punto di considerare il locatore alla stregua di un latifondista e il conduttore il suo servo della gleba. Una visione più moderna delle cose è necessaria da tempo, soprattutto nel momento in cui è il "contraente debole" ad avere in mano non solo le chiavi di casa, ma la consapevolezza di poterle riconsegnare a suo esclusivo arbitrio (e spesso, dietro richiesta di robusta buonuscita...). E' sacrosanto che il conduttore abbia diritto, pagando il giusto corrispettivo, a fruire pacificamente di un immobile dignitoso per sé e la sua famiglia, e in regola con tutte le norme di sicurezza. Del pari sacrosanto che non sia vilipeso il diritto di proprietà, e che lo Stato non scari sui privati la responsabilità della propria inadeguatezza.

Sì, perché è inutile girarci intorno: se è venuta meno l'offerta abitativa questo è stato, oltre che per i motivi di cui sopra, anche perché, ancora per effetto di precise scelte politiche e legislative, il numero di case popolari ovvero destinate ad housing sociale si è ridotto drasticamente. Personalmente non ho mai ritenuto molto lungimirante chi decide di fare cassa dismettendo immobili pubblici per pagare la spesa corrente, in quanto ciò che si è sempre puntualmente verificato è che la spesa corrente non diminuisce mentre gli immobili pubblici non ci sono più. Ed è quanto è accaduto nelle grandi aree metropolitane, dove la domanda di alloggi popolari è sempre enorme a fronte di un comparto di alloggi pubblici ormai ridotto al lumicino.

Se a questo aggiungiamo il fatto che spesso le aziende regionali dell'edilizia residenziale pubblica non hanno nemmeno la liquidità per pagare

le ristrutturazioni dei propri alloggi sfitti o liberi abbiamo il quadro della situazione.

Il solo comune di Milano, per fare un esempio a me ben noto, ha dismesso negli anni il 70% del proprio patrimonio residenziale, per fare cassa (poi, una volta svuotato il barile, ha scoperto che si poteva fare cassa con le multe, la ztl, l'area c, le telecamere, l'IMU, ecc, ma questa è un'altra storia), con la conseguenza che mancano le case a quei cittadini che ne avrebbero diritto. Politica di ampio respiro, non c'è dubbio.

Detto in altre parole, lo Stato non ha abbastanza case da destinare ad edilizia residenziale pubblica e quindi preferisce far pesare questa (deplorable, aggiungo) mancanza facendo sì che dell'emergenza abitativa si facciano carico i proprietari, con i loro soldi. E' un fatto increscioso e non degno di un paese moderno e civile (ancora più increscioso quanto è accaduto durante i due anni di pandemia quando si è deciso di bloccare completamente gli sfratti per morosità!). Come ASPPPI lo diciamo da tempo e con forza e continueremo a combattere perché le cose cambino. Chiudo con un'ultima, anch'essa non nuova, considerazione: molti e diversi sono gli interventi che negli anni abbiamo chiesto al legislatore: una revisione della disciplina delle locazioni ad uso diverso, possibilmente integrata in una sorta di testo unico della locazione, in uno con la disciplina della locazione ad uso abitativo, la disciplina fiscale, le norme ancora sparse qua e là in testi di legge abrogati a macchia di leopardo e così sopravvissuti; un intervento deciso sul problema dei tempi di rilascio, di cui abbiamo detto, una maggiore chiarezza sulle imposte (ad esempio sulle pattuizioni contrattuali tassate separatamente), la revisione dell'IMU, e così via. Ecco, una cosa che non possiamo stancarci di chiedere è che venga finalmente sancito il principio, già presente per le locazioni ad uso abitativo, che per le locazioni ad uso diverso non vanno a formare base imponibile ai fini IRPEF i canoni di locazione non percepiti. Si tratta di un principio di elementare e perfino scontata equità fiscale e di giustizia. Peccato che finora nessuno lo abbia mai messo nero su bianco.

Riflessioni e previsioni sul Superbonus 110%

M. Carmen Consolini

L'introduzione del c.d. Superbonus 110%, nella primavera del 2020, è stata accolta da tutti con grande favore ed entusiasmo.

Del resto anche noi di Asppi da tempo invocavamo l'aiuto dello Stato a favore di tutti quei proprietari di casa che avevano la necessità di rendere più efficienti e sicuri i propri immobili ma non potevano permetterselo. La riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano, infatti, non può che essere un obiettivo primario dello Stato, né può essere lasciata esclusivamente all'intervento del privato.

Il nuovo Superbonus prevedeva (e prevede tuttora) una detrazione fiscale pari al 110% della spesa sostenuta per i lavori di efficientamento energetico e antisismici, nonché sugli altri lavori ad essi collegati (cd. lavori trainanti i primi e trainati i secondi), con possibilità di cedere il relativo credito fiscale a soggetti terzi, ad es. alle imprese esecutrici (con sconto in fattura) o alle banche.

Purtroppo, però, l'applicazione pratica della legge ha comportato non pochi problemi, che vanno dall'aumento abnorme dei prezzi delle materie prime che hanno fatto lievitare i preventivi di spesa delle imprese, per arrivare a veri e propri abusi e truffe ai danni dello stato.

C'è chi ha usufruito del bonus senza averne diritto e chi al contrario, pur avendo i requisiti, non ha potuto usufruirne, magari semplicemente perché non è riuscito a reperire per tempo tecnici e imprese, già tutti impegnati altrove. Questo è avvenuto soprattutto per i piccoli fabbricati e le case unifamiliari, i cui lavori risultavano poco appetibili per le imprese.

Di fronte all'emergere degli abusi, risultando sempre più evidenti le lacune e anche le inge-

nuità della normativa, lo Stato è intervenuto ripetutamente con decreti correttivi e circolari (soprattutto da parte dell'Agenzia delle Entrate), imponendo vincoli e paletti, spesso con uno schizofrenico alternarsi di restrizioni e aperture che hanno creato grandissima confusione ed enormi difficoltà per gli operatori del settore. I problemi più gravi sono sorti in relazione alla cessione dei crediti di imposta soprattutto a seguito dell'introduzione di sempre maggiori responsabilità per i cessionari, con la conseguenza che le banche a un certo punto hanno smesso di acquistare i crediti, mettendo così in ginocchio ditte e imprese costruttrici che avevano già applicato lo sconto in fattura.

Anche l'ultima circolare dell'Agenzia delle Entrate dello scorso 6 ottobre, se da un lato ha chiarito alcuni aspetti oscuri e controversi della normativa (ad es. ha precisato come va calcolato il 30% dei lavori da effettuarsi sulle case unifamiliari entro il 30.09.2022), ha purtroppo lasciato troppi dubbi su altre questioni, soprattutto riguardo alla responsabilità solidale dei cessionari del credito. Questa situazione di incertezza ha anche comportato un aumento del costo delle cessioni tanto che adesso cedere il proprio credito alle banche costa molto di più di un anno fa: allora si potevano incassare 102 euro per 110 ceduti, oggi si è scesi a 94.

In sostanza, un intervento dello stato che inizialmente si presentava come una valida e davvero utile misura a favore dei proprietari immobiliari, ha in parte deluso le loro aspettative, soprattutto a causa delle continue modifiche della normativa che hanno creato troppe incertezze e difficoltà. E' evidente che la normativa di riferimento dove-

va essere delineata meglio all'inizio, con regole ben chiare e precise, e con la previsione di precisi limiti e controlli. E anche prevedere un rimborso addirittura del 110% sulla spesa sostenuta dal committente forse è stato eccessivo, perché se da un lato ha comportato notevoli costi per lo stato, dall'altro ha inevitabilmente attirato l'interesse di molti soggetti senza scrupoli, se non addirittura criminali.

Per questi ed altri motivi il bonus 110% difficilmente potrà essere prorogato così com'è oltre i termini ora previsti (31.12.2023 per i condomini, 31.12.2022 per le unifamiliari), anche perché questo è il parere di molte forze politiche anche oggi al governo. Sarebbe però un errore archiviare completamente questo tipo di bonus, anche perché gli va riconosciuto l'indubbio merito di aver fatto ripartire l'edilizia, in crisi da troppi anni, e più in generale l'economia italiana.

Perciò, se non potrà replicarsi l'attuale bonus 110% perché nei fatti non ha funzionato come avrebbe dovuto, sarà comunque necessario studiarne uno simile soprattutto per agevolare il più possibile l'efficientamento energetico degli edifici e incentivare l'utilizzo delle energie rinnovabili nei fabbricati. Efficientamento energetico di cui

oggi c'è più che mai bisogno, vista la crisi energetica che sta affliggendo il nostro paese.

Lo stato insomma deve continuare a incentivare l'intervento privato verso la riqualificazione degli immobili.

Al momento c'è grande attesa per ciò che farà il nuovo Governo e per come sarà la legge di bilancio, che dovrà prima di tutto rifinanziare i bonus di cui ha comunque diritto chi è in regola con le procedure fino alla fine del 2023.

Pare che le intenzioni del Governo siano quelle di ricalibrare i vari bonus (che sono tutti in scadenza con la fine del 2024) ed evitare storture e abusi.

Le ultime notizie parlano di una riduzione del Superbonus al 100% ma solo per le prime case, comprese le unifamiliari, con previsione invece di una percentuale più bassa per le seconde case. Si dice anche che la misura potrebbe divenire strutturale o comunque avere una durata di almeno 10 anni, come sta chiedendo da tempo l'Ance.

Potrebbero poi essere introdotte differenziazioni in base al reddito dei beneficiari.

Per avere risposte definitive dovremo aspettare l'approvazione della legge di bilancio, tuttavia queste voci fanno ben sperare che il superbonus sopravviva, sia pure in forma un po' ridotta.

Associarsi ad ASPPI conviene

L'iscrizione ad ASPPI comporta per gli associati diverse opportunità che progressivamente aumentano in base alle convenzioni stipulate dalla nostra Associazione a vantaggio dei propri associati.

1. In primo luogo, la tessera ASPPI, ovunque rilasciata, consente agli associati di ottenere in qualsiasi nostra sede collocata sul territorio nazionale i servizi e le consulenze di cui hanno necessità, alle condizioni agevolative previste per gli iscritti da ognuna delle nostre strutture.

2. Molte nostre sedi provinciali hanno in essere convenzioni con aziende erogatrici di beni e servizi a condizioni particolarmente vantaggiose per gli iscritti ASPPI.

3. Gli associati ASPPI possono inoltre godere di particolari sconti previsti dalle Convenzioni firmate a vantaggio dei soci da ASPPI Nazionale

In particolare, in questo momento sono attive:

- **Convenzione ASPPI- UnipolSai**

Scopri i vantaggi per gli associati ASPPI e per gli associati Sesamo collegandoti al sito: <https://asppi.oncloud.it>

- **Convenzione ASPPI - Papernest**

Società leader nel suo settore che offre un servizio gratuito di comparazione bollette e gestione contratti luce, gas, internet, telefonia

Informazioni: presso tutte le sedi ASPPI

- **Convenzione ASPPI con il maggior operatore nel campo dell'installazione e gestione di impianti di sicurezza**

Sconti per gli associati

Informazioni: presso tutte le sedi ASPPI



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

ASPPI
NAZIONALE

SUPERBONUS

Superbonus per tutti al 90%, quoziente familiare sulle villette

Marco Mobili, Gianni Trovati,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 4 novembre 2022

Nelle coperture della manovra entra anche la «manutenzione straordinaria» del superbonus. Che dal 2023 scenderà dal 110% al 90% per i condomini, e riaprirà le porte, con la stessa percentuale, alle abitazioni unifamiliari: a patto però che siano utilizzate come prima casa da proprietari che rientrino in una soglia (ancora da fissare) di reddito, calcolata in base al quoziente familiare. Proprio qui arriva l'altra grande novità allo studio del governo, cioè il debutto del quoziente nel sistema fiscale per misurare il reddito della famiglia, con una mossa che nei programmi del centrodestra dovrebbe allargarsi progressivamente a tutto l'impianto dell'Irpef mettendo in soffitta il contestato Isee.

Sul superbonus, in discesa ulteriore rispetto alle prime ipotesi, poggia insomma un capitolo chiave della legge di bilancio nella proposta governativa al Parlamento, che si articolerà sui numeri attesi oggi pomeriggio nel consiglio dei ministri chiamato a esaminare la Nadeff programmatica e la relazione al Parlamento per sbloccare le risorse da destinare al decreto Aiuti-quater. Su quest'ultimo punto i numeri sono ancora in corso di affinamento alla Ragioneria generale anche alla luce della certificazione dell'extragetivito di ottobre: in gioco c'è la decisione di utilizzare almeno 10 miliardi per la proroga a dicembre dei crediti d'imposta e il rafforzamento del bonus sociale per le famiglie all'interno di un margine fiscale più ampio. In questo quadro può tornare in gioco anche la replica del bonus da 150 euro per i redditi più bassi, oltre all'anticipo a fine 2022 di alcune spese in calendario per il prossimo anno. La relazione dovrebbe essere votata insieme alla Nadeff gio-

vedi 10 al Senato, mentre il calendario della Camera, condizionato dal Dl Aiuti-ter, sarà deciso lunedì. In ogni caso correrà parallelo, per aprire la strada al consiglio dei ministri con il nuovo decreto Aiuti entro la prossima settimana.

Ma il problema fondamentale per i conti pubblici è concentrato sul 2023 e seguenti, quindi sulla manovra. Negli ultimi calcoli del Mef l'obiettivo di Pil per il 2023 dovrebbe rimanere attestato al +0,6%, in un quadro tendenziale che dunque dovrebbe essere ritoccato per stimare una crescita un po' più alta quest'anno (la Nadeff di fine settembre indicava un +3,3% ma i primi nove mesi hanno prodotto un acquisto al +3,9%) e più bassa il prossimo. Perché il terzo trimestre 2022 più vivace del previsto ha un effetto sensibile sui conti 2022, ma quasi irrilevante sui saldi degli anni successivi; su cui pesano invece i costi ulteriori dell'indicizzazione delle pensioni e dei tassi d'interesse, tali da compensare il miglioramento delle entrate stimato ancora per il 2023.

L'esigenza di combattere la gelata economica rimane quindi prioritaria. E motiva la conferma dell'aumento di deficit al 4,5%, necessario a contrastare i rischi di recessione in arrivo, per prospettare poi una discesa verso il 3,6-3,7% nel 2024 e il 3,2-3,3% nel 2025. Questo produce un disavanzo aggiuntivo da oltre 21 miliardi rispetto al tendenziale 2023 licenziato dal governo Draghi, e uno scostamento di quasi 12 miliardi rispetto al vecchio programma che puntava al 3,9%. Su questi numeri il governo ha già costruito un'intesa con la commissione Ue, rientrata anche nei colloqui condotti ieri dalla premier Meloni a Bruxelles.

SUPERBONUS

Anche perché nel contesto di frenata drastica dell'economia questa dimensione di deficit aggiuntivo viene inquadrata in un atteggiamento comunque prudente, che usa tutti i margini fiscali disponibili senza però ipotecare del tutto la discesa progressiva del debito/Pil. Il rapporto, quindi, dovrebbe essere limato anche nel 2023, seppure a ritmi meno intensi rispetto al -1,8% scritto nella NadeF di fine settembre.

Lo scenario internazionale «è in peggioramento» ma l'«economia italiana non desta particolari preoccupazioni» e «nei 2-3 anni a venire è atteso un ulteriore calo del rapporto debito/Pil», ha confermato ieri il governatore di Bankitalia Ignazio Visco.

Il disavanzo aggiuntivo sarà utilizzato in modo quasi integrale per il nuovo giro di aiuti

contro l'inflazione energetica, che saranno concentrati sui primi tre mesi. Saranno poi i dati sui prezzi di inizio 2023, diffusi dall'Istat tra la fine di febbraio e l'inizio di marzo, a misurare l'esigenza di nuovi interventi.

Questo scenario dominato ancora una volta dai costi dell'energia non cancella però l'intenzione del governo di procedere, anche se in misura leggera, sugli altri obiettivi cari al centrodestra. A partire dall'estensione della Flat tax degli autonomi e dalla tassa piatta sui redditi incrementali, oltre al cuscinetto previdenziale anti-Fornero che dovrebbe limitarsi alla sostanziale conferma della flessibilità in vigore quest'anno. Da finanziare anche con la revisione del reddito di cittadinanza che potrebbe portare coperture per circa un miliardo.

SUPERBONUS

Truffe sul 110%, sì al sequestro dei crediti ceduti alla banca

Giuseppe Latour e Giovanni Negri,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi Plus Condominio", 29 ottobre 2022

Sì al sequestro preventivo nei confronti degli intermediari finanziari nei procedimenti penali aperti contro le truffe sul superbonus del 110 per cento. La Cassazione, con una raffica di sentenze depositate venerdì 28 ottobre, tutte della Terza sezione penale, (le numero 40866, 40867, 40869) chiarisce la legittimità del provvedimento cautelare, al quale è riconosciuta una finalità dichiaratamente impeditiva, quella cioè di evitare che le conseguenze del reato si possano aggravare. Non si tratta invece della surrettizia introduzione di un sequestro per equivalente, visto che i crediti, oggi comunque caratterizzati da un codice identificativo, sono sempre stati individuati in maniera puntuale nel corso dell'attività d'indagine.

Per la Cassazione, i crediti sequestrati devono essere considerati come elementi direttamente collegati all'(asserito) reato: non può infatti essere accolta la tesi delle difese, presentate nei rispettivi procedimenti, per cui, una volta esercitata la scelta per la cessione del credito, e dunque avendo l'originario beneficiario rinunciato all'originario diritto alla detrazione, il credito stesso sorgerebbe nei confronti del cessionario a titolo originario, privo cioè di qualsiasi vizio che avesse compromesso il diritto alla detrazione.

Con una puntuale lettura delle norme, sin dall'istituzione del bonus nel 2020 con il decreto legge n. 34, la Cassazione sottolinea come il meccanismo del 110% è stato costruito su percorsi alternativi, ma collegati nei presupposti e con il medesimo obiettivo di agevolare gli interventi ritenuti meritevoli. All'utilizzo diretto della detrazione fiscale si sono aggiunte altre due

possibilità: lo sconto in fattura e la cessione di un credito d'imposta pari all'ammontare a istituti di credito e intermediari finanziari, al netto delle successive e ulteriori cessioni o utilizzo in compensazione con debiti erariali.

Queste due ulteriori opzioni sono, ricostruisce la Corte, derivazioni dirette della detrazione originaria, per ottenere un'immediata monetizzazione del proprio diritto, senza dovere attendere il canonico periodo di cinque anni. «Non si riscontra dunque - si legge in uno dei passaggi centrali delle diverse pronunce -, l'estinzione di un diritto alla detrazione (in capo al beneficiario) e la contestuale costituzione ex nihilo di un credito (in capo al cessionario), come sostenuto dalla ricorrente, nè un fenomeno novativo di sorta, ma soltanto l'evoluzione, non la sostituzione, del primo al secondo, espediente tecnico necessario per consentire quella cessione a terzi ritenuta dal legislatore un fattore ulteriormente incentivante la procedura e, dunque, uno strumento ancora più utile per la ripresa economica del Paese, fiaccato dalla pandemia». E che si tratti di cessione di un credito già esistente e non di una vicenda di estinzione e costituzione di una nuova posizione, ricorda la pronuncia, è confermato anche dall'evoluzione normativa, in particolare dal decreto legge n. 4 del 2022 dove l'articolo 28 conferma il carattere derivativo dell'istituto.

A una diversa conclusione non si può arrivare valorizzando quella parte del decreto legge 34/2020 (articolo 121 commi 4, 5 e 6) riguardante le conseguenze sul pianto tributario del riscontro di irregolarità per virarla in chiave di esonero da conseguenze penali per i cessionari.

SUPERBONUS

Ora, infatti, ricorda la Cassazione, anche ammettendo un perimetro di applicazione più ampio delle disposizioni, non ristretto a quello solo fiscale, non è stata affatto introdotta con quelle misure una disciplina in deroga a quella ordinaria penale, con riferimento specifico al sequestro preventivo.

Il sequestro infatti intende colpire, puntualizza la sentenza, il collegamento tra il reato e la cosa e non tra il reato e il suo autore. Tanto che la misura cautelare può colpire anche le cose in proprietà di un terzo in buona fede ed estraneo all'illecito.

E anche le modifiche nel frattempo intervenute in tema di responsabilità solidale (che ora si configura solo in caso di dolo o colpa grave) sembrano irrilevanti: le decisioni, infatti, escludono esplicitamente ogni possibile impatto del comma 6 dell'articolo 121, quello che disciplina proprio la responsabilità solidale tra cedente e cessionario. Anzi, il fatto che il cessionario possa essere chiamato a rispondere solidalmente, in caso di concorso, conferma per i giudici il collegamento

evidente tra detrazione e credito di imposta.

Blindando l'orientamento della Cassazione.

Per rendere questi crediti insensibili rispetto alla misura cautelare penale, ricordano i giudici, servirebbe «una previsione espressa», che non si trova in nessuna delle norme approvate nel corso dell'ultimo anno che, non a caso, le sentenze passano in rassegna.

Le stesse indicazioni date dall'agenzia delle Entrate nei mesi scorsi vanno in questa stessa direzione. La circolare 23/E, citata dalla Cassazione, spiega infatti che in caso di utilizzo in compensazione di crediti di imposta inesistenti, interessati da un dissequestro, gli organi di controllo possono procedere a contestare le violazioni e le indebite compensazioni effettuate.

Allo stesso modo, il direttore dell'agenzia delle Entrate, in audizione in Senato a febbraio, ha detto che «in caso di sequestro di crediti inesistenti da parte dell'autorità giudiziaria, in quanto cose pertinenti al reato, tali crediti diventano inutilizzabili dal terzo cessionario, anche in buona fede».

SUPERBONUS

Superbonus. Per iniziare a detrarre bisogna aver pagato entro il 2022. Chi vuole cedere o fare lo sconto in fattura deve anche effettuare i lavori

Luca De Stefani,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 18 ottobre 2022

Corsa contro il tempo per effettuare i bonifici parlanti entro il 31 dicembre 2022, al fine di iniziare a detrarre dal 2022 la prima rata di quattro del superbonus del 110%, prestando attenzione a non essere incapienti con l'Irpef. Se si vuole cedere il credito o scontarlo in fattura, invece, è necessario che questi lavori vengano anche effettuati. Infine, se si vuole evitare completamente la norma di difficile interpretazione sulle attestazioni Soa delle imprese edili, è bene terminare i lavori superiori a 516.000 euro entro fine anno.

Condomini

I condomini che entro la fine del 2022 non riusciranno a terminare i lavori agevolati con il superbonus del 110% o a effettuare il Sal per almeno il 30% degli stessi (con «conteggio autonomo», suddiviso tra eco e sisma) o che, nonostante la fine dei lavori o il raggiungimento del Sal, non riusciranno entro il 16 marzo 2023 a inviare la comunicazione per l'esercizio dell'opzione dello sconto in fattura del fornitore o di cessione a terzi (ad esempio, la banca, un'impresa o un privato) del credito d'imposta, generato rispettivamente dalle fatture emesse dall'impresa nel 2022 (con indicato lo sconto) o dai pagamenti effettuati nel 2022, potranno comunicare ai propri condòmini gli importi, ripartiti in base ai singoli millesimi, da detrarre in quattro anni nella dichiarazione dei redditi relativa al 2022.

Villette e case a schiera

Indipendentemente dalla fine dei lavori entro il 31 dicembre 2022, la detrazione potrà essere portata in dichiarazione dei redditi anche dai

contribuenti, persone fisiche, che hanno effettuato gli interventi sulle villette e sulle case a schiera per i pagamenti effettuati entro il 30 giugno 2022 (ovvero entro il 31 dicembre 2022, se sono riusciti ad «effettuare» entro il 30 settembre 2022 almeno il 30% dei lavori complessivi, comprensivi o meno, a scelta, degli interventi agevolati con i bonus minori o non agevolati). Sia per i condomini, che per le villette e le case a schiera delle persone fisiche, infatti, non è necessario terminare i lavori per forza entro il 31 dicembre 2022 (o il 30 giugno 2022, per le villette e le case a schiera), in quanto anche per il superbonus del 110%, come per gli altri bonus edili, la detrazione è correlata al momento di «sostenimento» delle spese (cioè, per le persone fisiche, alla data del bonifico «parlante»), «risultando, invece, indifferente la data di ultimazione degli interventi agevolabili» ovvero il raggiungimento del 30% degli stessi. È necessario, invece, aver «effettuato» i lavori entro il 31 dicembre 2022, solo se si vuole optare per la cessione del credito o lo «sconto in fattura» per la parte dei lavori effettuati, per i quali, rispettivamente, sono stati effettuati i pagamenti o è stata emessa la fattura, con lo sconto.

Il 30% dei lavori al 30 settembre 2022, poi, doveva essere «effettuato» (indipendentemente dal pagamento) anche per consentire la proroga dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022 per le villette e le case a schiera delle persone fisiche. In caso di mancato raggiungimento, spetta il superbonus del 110% solo per le spese sostenute entro il 30 giugno 2022 ed è preclusa la proroga fino al 31 dicembre 2022. Per i pagamenti effettuati dal 30 giugno 2022 in poi, comunque,

SUPERBONUS

spettano le detrazioni edili minori, in base alla tipologia di intervento effettuato.

Fine dei lavori

Le norme del superbonus del 110% non stabiliscono il termine entro il quale i lavori dovranno essere ultimati, ma nella risposta all'interrogazione parlamentare del 17 novembre 2021, n. 5-07055, è stato ribadito che ai fini del «consolidamento della detrazione» è necessario che gli interventi vengano comunque ultimati.

In caso contrario, le detrazioni verranno recu-

perate dall'Erario, con sanzioni del 30% e con interessi. Ciò potrebbe accadere, ad esempio per il super ecobonus, per il mancato salto delle due classi e/o omessa presentazione delle relative asseverazioni finali o della comunicazione all'Enea. Si ricorda a riguardo che se una asseverazione relativa a uno stato di avanzamento lavori (necessaria solo per le opzioni di cessione o sconto in fattura) non viene seguita da una asseverazione di chiusura lavori entro 48 mesi l'Enea deve comunicare la mancata conclusione dei lavori all'agenzia delle Entrate.

SUPERBONUS

Cessione credito, paga l'acquirente ma solo nei casi di dolo o colpa grave

Alessandra Caputo,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Guida al Diritto" Edizione del 15 ottobre 2022, n. 38, p. 46-49

La legge di conversione del Dl Aiuti bis interviene sulla questione della cessione del credito derivante dal **Superbonus e dagli altri bonus edilizi**, introducendo una limitazione di responsabilità dell'acquirente, che potrà essere chiamato a risponderne solo nei casi di dolo o colpa grave. Al fine di comprendere la portata della novità, si ritiene opportuno partire dall'analisi dell'istituto e delle sue evoluzioni normative.

L'istituto della cessione del credito e dello sconto in fattura

A oggi, il nostro ordinamento prevede numerosi bonus edilizi; l'ultimo introdotto è stato, a opera del decreto-legge 34/2020, il Superbonus.

Il Superbonus, come anche gli altri bonus edilizi esistenti (bonus ristrutturazioni edilizie, bonus per il risparmio energetico, sisma bonus, ecc.), è riconosciuto sotto forma di **detrazione dall'imposta Irpef o, a seconda dei casi, anche Ires**. Ciò significa che il bonus può essere utilizzato per ridurre le imposte dovute, secondo la periodicità prevista dalla norma. Ad esempio, la detrazione Superbonus è utilizzabile in 4 quote annuali di pari importo (5 per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021); le detrazioni per ristrutturazione edilizia e per efficientamento energetico possono essere utilizzate in dieci quote annuali di pari importo. La detrazione è riconosciuta entro i limiti di capienza dell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi; qualora la quota spettante nell'anno sia superiore a quella effettivamente utilizzabile, la quota eccedente non può essere riportata in avanti né chiesta a rimborso, ma è perduta.

L'utilizzo diretto in dichiarazione è la classi-

ca modalità di utilizzo del bonus, caratterizzata, come appena visto, dalla necessità di disporre, in tutti gli anni previsti dal legislatore, di una imposta capiente.

Proprio in virtù di questo limite, il legislatore, con il decreto-legge 34/2020, oltre ad aver introdotto il Superbonus, ha previsto delle modalità di utilizzo alternative alla detrazione diretta, vale a dire **la cessione del credito e lo sconto in fattura**.

Tali modalità sono state previste con riferimento al Superbonus, ma anche per i seguenti altri bonus edilizi:

- interventi per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a), b) e d) del Tuir;
- efficienza energetica di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;
- adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del Dl 63/2013 e di cui al comma 4 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;
- d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'articolo 1, commi 219 e 220, della legge 160/2019;
- installazione di impianti fotovoltaici di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del Tuir compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 16-ter del Dl 63/2013 e di cui al comma 8 dell'articolo 119 del Dl 34/2020;
- superamento ed eliminazione di barriere ar-

SUPERBONUS

chitettoniche di cui all'articolo 119-ter del DL 34/2020.

Restano in sostanza esclusi alcuni interventi che danno diritto al bonus ristrutturazioni edilizie, il bonus verde e il bonus mobili.

IL SUPERBONUS

Il Superbonus è una agevolazione che il legislatore ha previsto, inizialmente, con riferimento ad alcuni lavori su immobili eseguiti a partire dal 1° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2022. Con la legge di bilancio 234/2022, solo per gli interventi realizzati su alcune tipologie di immobili, la misura è stata estesa fino al 31 dicembre 2025.

Il Superbonus, come si evince dalla lettura dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020 (che lo ha istituito), spetta solo per gli interventi puntualmente previsti dalla norma che possono essere suddivisi in due categorie: la prima è quella dei cosiddetti "trainanti", ovvero di interventi per i quali la detrazione spetta direttamente, fermo restando il rispetto dei requisiti previsti dalla legge; la seconda è quella degli interventi definiti "trainati" per i quali il Superbonus spetta solo se eseguiti congiuntamente con uno degli interventi trainanti.

Gli interventi trainanti sono tre: l'isolamento termico degli edifici (cosiddetto "cappotto"), la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti e gli interventi antisismici di cui all'articolo 16 del decreto-legge n. 63/2013 (cosiddetto "Sismabonus").

Gli interventi definiti "trainati" possono essere raggruppati in quattro categorie: a) interventi di efficientamento energetico (cosiddetto "Ecobonus"); b) installazione di impianti solari fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati; c) installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici; d) eliminazione delle barriere architettoniche.

Lo **sconto in fattura** consiste in un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante. Dunque, con questa modalità, il contribuente usufruisce di una decurtazione del corrispettivo. La circostanza che lo sconto possa arrivare al massimo fino all'importo da corrispondere comporta che nel caso di Superbonus, **il 10% di maggiorazione sulla parte scontata spetta al fornitore**. Ipotizzando che un contribuente esegua un inter-

vento di sostituzione di un impianto di climatizzazione che dà diritto al Superbonus e che sostenga una spesa di 10.000 euro, il fornitore emetterà una fattura con un netto da pagare pari a zero e, a sua volta, otterrà una detrazione pari ad 11.000 euro (10.000 * 110%) che potrà utilizzare in 4 quote annuali pari ad euro 2.750 ciascuna.

La **cessione del credito** consiste nella possibilità di cedere a un terzo soggetto la detrazione spettante a seguito del sostenimento di una spesa per la quale spetta il bonus edilizio.

In questa ipotesi, il contribuente riceve una fattura per i lavori e la paga al fornitore diventando beneficiario della detrazione pari all'ammontare della spesa sostenuta moltiplicata per la misura cui il bonus è riconosciuto. Subito dopo, però, il contribuente trasforma il bonus in **un credito che cede a un terzo soggetto**.

Ipotizzando ancora una volta, che un contribuente esegua un intervento Superbonus sostenendo una spesa pari a 10.000 euro, al momento del ricevimento della fattura e subito dopo averla pagata, matura una detrazione pari a 11.000 euro (10.000 euro * 110%). Tale detrazione può essere ceduta a un terzo che la utilizzerà con le stesse regole con cui sarebbe stata utilizzata dal beneficiario della detrazione. Quindi, tornando all'esempio di prima, trattandosi di un Superbonus per il quale l'utilizzo in compensazione è previsto **in 4 quote annuali di pari importo**, chi acquista il credito avrà diritto a utilizzare in detrazione una quota di credito pari a 2.750 euro per quattro anni.

C'è poi il tema complesso di **quante cessioni possono essere eseguite**. Complesso perché, sul punto, la norma ha subito numerose modifiche.

Inizialmente, infatti, era stata prevista la cessione del credito senza limitazioni di numero e senza limitazioni da un punto di vista soggettivo; successivamente, il legislatore ha previsto **un blocco totale**, impedendo qualsiasi tipo di trasferimento. Le successive modifiche hanno invece **ripristinato la possibilità di effettuare cessioni**.

L'attuale versione della norma prevede la possibilità di effettuare **una prima cessione "libera"**, cioè verso qualsiasi soggetto. Tale possibilità spetta sia al committente dei lavori, sia anche al fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e che, quindi, è diventato titolare della detrazione (il passaggio della detrazione dal beneficiario/committente dei lavori al fornitore non è considerato una cessione).

SUPERBONUS

Sono poi ammesse **due ulteriori cessioni ma solo nei confronti di specifici soggetti**, vale a dire banche e intermediari finanziari, società appartenenti a un gruppo bancario oppure imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia.

Infine, alle banche e alle società appartenenti a un gruppo bancario è sempre consentita la cessione a favore di soggetti diversi dai consumatori o utenti, che abbiano stipulato un contratto di conto corrente con la banca stessa, ovvero con la banca capogruppo, senza facoltà di ulteriore cessione.

La responsabilità del cessionario e le novità del Decreto "Aiuti bis"

La conversione in legge del decreto Aiuti bis ha introdotto **l'articolo 33-ter** il quale modifica l'articolo 14 del decreto-legge 50/2022 che, a sua volta, modifica il comma 6 dell'articolo 121 del Decreto- legge 34/2020, incidendo **sulle responsabilità che sorgono nel caso in cui sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta.**

Va anzitutto precisato che in questa ipotesi, come previsto dal comma 5 dell'articolo 121 citato, l'Agenzia delle Entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante, maggiorata degli interessi di cui all'articolo 20 del Dpr 602/1973 e delle sanzioni di cui all'articolo 13 del Dlgs 471/1997 (pari al 30%).

Il successivo comma 6 definisce chi è il soggetto presso cui il recupero viene effettuato.

Nella sua prima versione, la norma disponeva il recupero dell'importo nei confronti del soggetto beneficiario ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, anche la **responsabilità in solido** del fornitore che applica lo sconto e dei cessionari.

La novità introdotta ora dalla conversione in legge del Dl Aiuti bis riguarda proprio questo aspetto: il nuovo comma 6 prevede (esattamente come prima) che il recupero sia effettuato nei confronti del **soggetto beneficiario** e che in presenza di concorso nella violazione **risponde anche il fornitore** che ha applicato lo sconto o il cessionario, tuttavia, aggiunge che tale ultima **responsabilità scatta solo in presenza di dolo o colpa grave.**

Le ipotesi in cui, pertanto, il cessionario ha una responsabilità sono limitate ai casi più gravi. Re-

sta da capire come il concetto di "dolo" e "colpa grave" trovi applicazione in questo ambito.

Sul punto va ricordato che la circolare 23E/2022 ha analizzato il tema della responsabilità del cessionario precisando questa va individuata sulla base degli elementi riscontrabili nella singola istruttoria e tenendo conto di specifici indici, elencati nel documento di prassi (e riportati nella tabella in pagina). In questo documento di prassi, l'Ufficio ha ritenuto che ai fini della solidarietà della responsabilità, rilevano le ipotesi in cui il cessionario ometta "il ricorso alla specifica diligenza richiesta"; tale ultima precisazione dovrà essere rivista alla luce del nuovo dettato normativo.

Quello che, infatti, possiamo affermare è che per poter considerare "colpevole" il cessionario non sarà sufficiente che questi abbia omissso la "specifico diligenza", ma sarà necessario che **abbia agito e commesso una vera e propria violazione.**

ATTIVITÀ DI CONTROLLO E PROFILI DI RESPONSABILITÀ IN TEMA DI UTILIZZO DEI CREDITI

Circolare 23E/2022 - Estratto

"La valutazione circa la sussistenza o meno del profilo della diligenza, in punto di configurabilità del concorso nella violazione, va condotta anche sulla base dei seguenti indici:

- 1. profili oggettivi e soggettivi dell'operazione di compravendita sintomatici della falsità del credito:*
 - i. assenza di documentazione o palese contraddittorietà rispetto al riscontro documentale prodotto;*
 - ii. incoerenza reddituale e patrimoniale tra il valore e l'oggetto dei lavori asseritamente eseguiti e il profilo dei committenti beneficiari delle agevolazioni in esame;*
 - iii. sproporzione tra l'ammontare dei crediti ceduti ed il valore dell'unità immobiliare;*
 - iv. incoerenza tra il valore del credito ceduto e il profilo finanziario e patrimoniale del soggetto cedente il credito qualora non primo beneficiario della detrazione;*
 - v. anomalie nelle condizioni economiche applicate in sede di cessione dei crediti;*
 - vi. mancata effettuazione dei lavori;*

2. profili correlati alla normativa antiriciclaggio, di cui al decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231:

SUPERBONUS

tali profili sono rilevanti quali indicatori della responsabilità dei soggetti obbligati di cui all'articolo 3 del medesimo decreto legislativo, anche in ragione delle comunicazioni diramate dall'Unità di informazione finanziaria di Banca d'Italia (schemi di anomalia pubblicati in data 10 novembre 2020, in particolare lo schema D relativo all'«Operatività connessa con la cessione di crediti fiscali fittizi e altri indebiti utilizzi», Comunicazione dell'11 febbraio 2021 in tema di «Prevenzione di fenomeni di criminalità finanziaria connessi con l'emergenza da COVID-19» e Comunicazione UIF dell'11 aprile 2022 in tema di «Prevenzione di fenomeni di criminalità finanziaria connessi con

3. l'emergenza da COVID-19 e al PNRR»). Il divieto di acquisto dei crediti, in presenza dei presupposti di cui agli articoli 35 e 42 del citato decreto legislativo n. 231 (rispettivamente "Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette" e "Astensio-

ne"), introdotto al comma 4 dell'articolo 122-bis del decreto Rilancio, è sintomatico della volontà del legislatore di aggiungere a tale responsabilità un vincolo giuridico connesso ai medesimi requisiti di diligenza già propri dei soggetti individuati con l'art. 3 del decreto legislativo n. 231 del 2007. Dunque, qualora sia accertata la mancanza dei requisiti che danno diritto alla detrazione, per i cessionari, i casi possibili sono due:

- qualora sia accertato il loro concorso nella violazione con dolo o colpa grave, questi sono considerati responsabili solidalmente con il beneficiario della detrazione e, quindi, rispondono degli importi dovuti;
- qualora non sia accertato il loro concorso nella violazione con dolo o colpa grave, rispondono solo per eventuali indebiti utilizzi del credito (ad esempio se non rispettano il limite annuale di utilizzo).

SUPERBONUS

La remissione in bonis riapre la cessione per gli incapienti 2021

Luca De Stefani,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi" 14 ottobre 2022

Grazie alla remissione in bonis, gli incapienti per il 2021, che si sono accorti di esserlo in sede di predisposizione del modello Redditi PF 2022, relativo al 2021 (la cui presentazione scadrà il prossimo 30 novembre 2022) o del modello 730 2022 (la cui presentazione è già scaduta), ora, pagando 250 euro, possono ancora cedere, a determinate condizioni, parte di questi crediti a terzi (ad esempio, ad una banca, alle poste, al coniuge o ad una propria società o associazione professionale) per consentire a questi ultimi di utilizzare il credito in F24 con la stessa rateizzazione prevista per la detrazione originaria. Ad esempio, per compensare il credito con l'Imu, l'Iva, i contributi Inps o le ritenute fiscali dei propri dipendenti, cosa non possibile se il credito rimane nell'area delle detrazioni. Questa procedura è però utilizzabile se prima della scadenza dei termini di opzione il contribuente aveva già un accordo di cessione o di sconto ma non aveva avuto la possibilità di completare la procedura.

Detrazione in dichiarazione

Per i lavori del 2021, anche se a cavallo d'anno tra il 2021 e il 2022, le spese per i bonus edili, sostenute (cioè pagate con bonifico parlante, per le persone fisiche) nel 2021, potevano essere considerate in detrazione nella dichiarazione dei redditi o nel 730 relativi all'anno 2021 ovvero potevano essere considerate per l'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, la cui comunicazione doveva essere inviata entro il 29 aprile 2022. Quest'ultima possibilità di utilizzo del credito era possibile solo: per il super bonus del 110%, se al 31 dicembre 2021

era stato raggiunto almeno un Sal del 30% dei lavori agevolati con il super bonus del 110%, con «conteggio autonomo», suddiviso tra eco e sisma; per tutti gli altri bonus edili cedibili, diversi da quelli del super bonus del 110%, indipendentemente dalla percentuale di lavori effettuati entro la fine del 2021.

Cambio di utilizzo

Se il contribuente ha scelto la detrazione nei modelli dichiarativi, è possibile che in sede di compilazione di questi modelli si sia accorto della propria incapacienza Irpef, ai fini dell'utilizzo completo dei bonus edilizi. Il problema riguarda soprattutto il superbonus, il quale, per le spese sostenute nel 2021, deve essere ripartito in 5 quote annuali costanti e se in un anno l'Irpef dovuta non è superiore alla quota annuale di detrazione, la parte della detrazione eccedente all'Irpef viene persa definitivamente. Considerando che la scelta per l'opzione per la cessione del credito doveva essere effettuata entro il 29 aprile 2022 e che i modelli dichiarativi sono stati predisposti solitamente nel mese di giugno 2022 può capitare il caso che il contribuente si sia accorto della propria incapacienza solo in quest'ultimo momento, pentendosi della mancata opzione di cessione del credito, già programmata, ma non portata a termine.

Oggi, grazie al via libera da parte dell'agenzia delle Entrate dell'istituto della remissione in bonis per queste comunicazioni di opzione, previo pagamento di 250 euro di sanzione, entro il 30 novembre 2022, è ancora possibile, a determinate condizioni, inviare questa comunicazione di opzione.

SUPERBONUS

Accordo di cessione presente

Secondo la circolare n. 33/E/2022, però, per avvalersi della remissione in bonis, il contribuente deve aver tenuto un «comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione, in particolare, nelle ipotesi in cui tale esercizio risulti da un accordo o da una fattura precedenti al termine di scadenza per l'invio della comunicazione». Sembra, quindi, che, non solo lo sconto in fattura debba essere già stato indicato nella fattura del fornitore emessa nel 2021, ma anche l'accordo con il terzo per la cessione del credito debba essere precedente al termine ordinario di «scadenza per l'invio della comunicazione», che per il 2021 era il 29 aprile 2022 (o è il 17 ottobre 2022 in alcuni casi).

Asseverazioni

Per avvalersi della remissione in bonis e presentare la comunicazione omessa, naturalmente, devono essere rispettate tutte le relative condizioni, come ad esempio per il superbonus del 110% l'aver raggiunto, entro la fine del 2021, almeno un Sal del 30% dei lavori agevolati con il superbonus (calcolo separato tra eco e sisma). Concentrandoci sul 110%, poi, sono necessarie le asseverazioni dei requisiti tecnici (comprensive di quelle di congruità delle spese), le quali, in caso di Sal per il super ecobonus (comprensivo di fotovoltaico, accumulo e colonnine, trainati al 110% dal super ecobonus) devono essere pre-

sentate all'Enea. In caso di Sal per il super sismabonus, le suddette asseverazioni (contenute negli allegati 1, B-1 e B-2 del DM 28 febbraio 2017, n. 58, che non comprendono il fotovoltaico e l'accumulo, trainati dal super sismabonus) devono essere predisposte e depositate allo sportello unico edilizio (Sue) del competente Comune. In caso di Sal antisismico, il deposito è solo prudenziale (si veda il Sole 24 Ore del 26 novembre 2021).

Considerando che la circolare 33/E/2022 richiede un «comportamento coerente con l'esercizio dell'opzione», sembra che sia necessario che anche le asseverazioni dei requisiti tecnici e della congruità siano state predisposte (e presentate per l'eco all'Enea) entro il 29 aprile 2022 o il 17 ottobre 2022 (avviso Enea del 30 dicembre 2021).

Detrazione non frazionabile

Non è possibile, comunque, effettuare la remissione in bonis per trasferire al fornitore o al terzo solo la parte della detrazione di un intervento che non si riesce a detrarre per incapienza, ma è necessario rispettare le indicazioni del punto 3.3 del provvedimento delle Entrate n. 35873/2022 (cedibile «l'importo complessivo delle spese sostenute nel periodo d'imposta nei confronti di ciascuno» degli eventuali «diversi fornitori per il medesimo intervento») e della circolare delle Entrate n. 24/E/2020, al paragrafo 7.

SUPERBONUS

Bonus edilizi, così le correzioni sugli errori non solo formali

Giorgio Gavelli,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi" 14 ottobre 2022

Seguendo le istruzioni della circolare n. 33/E/2022 (si veda il Sole 24 Ore del 7 ottobre), quasi tutte le situazioni di errore emergenti dalle comunicazioni di cessione o sconto in fattura sui bonus edilizi predisposte in questi mesi possono essere corrette oltre il quinto giorno del mese successivo all'invio, comprese le omissioni. Restano nell'ombra due fattispecie piuttosto controverse: quella in cui il cessionario/fornitore non collabora all'annullamento e quella in cui il medesimo ha già proceduto a compensare parte del credito acquisito. Qualche difficoltà sembra emergere anche sulle cosiddette «cessioni a catena» già intervenute. Iniziamo dalle situazioni più semplici (ed anche più frequenti). In tutti i casi in cui l'errore commesso nella comunicazione sia di natura formale (un utile elenco esemplificativo è presente al paragrafo 5.2 della circolare), la soluzione è immediata: fermo restando l'intervenuta transazione e l'utilizzabilità del credito d'imposta, è sufficiente inviare tramite Pec all'indirizzo indicato in circolare una segnalazione che spieghi l'errore indicando i dati corretti, a cura del soggetto che inviò la comunicazione originariamente errata. Unica complicazione: le tante segnalazioni già effettuate in questi mesi (generalmente agli uffici locali) non verranno prese in considerazione ma occorre ripetere la correzione con la nuova procedura. Via libera anche ai tanti casi di omessa comunicazione nei termini: chi ha fruito dello «sconto in fattura» nel 2021 o ha ceduto nel medesimo anno il bonus (o le rate residue emergenti dalle spese sostenute nel 2020), ma ha "saltato" la scadenza del 29 aprile scorso, rischiava di poter utilizzare la quota

di detrazione solamente in dichiarazione, capienza permettendo. Ora, invece, è chiaro che - in presenza dei requisiti di legge - è possibile ricorrere entro il 30 novembre prossimo all'istituto della «remissione in bonis», inviando la comunicazione omessa e versando (secondo le istruzioni che verranno rese note) i 250 euro di sanzione (non ravvedibile). Stesso comportamento potranno tenere (con tempi più stretti) i soggetti Ires o dotati di partita Iva che "mancheranno" la scadenza del 17 ottobre prossimo (si veda il Sole 24 Ore del 7 ottobre). Sarebbe opportuno, in proposito, che l'Agenzia chiarisse le scadenze per i soggetti «non solari», dimenticati sia dal legislatore che dalla prassi. Acquisite le modalità di invio di una nuova comunicazione quando nel modulo originario è stato erroneamente indicato un ammontare del credito ceduto inferiore alla detrazione spettante o una spesa inferiore a quella sostenuta (paragrafo 5.2.2 della circolare), è ora possibile affrontare le ipotesi di errore sostanziale, ossia rilevante ai fini della determinazione della detrazione spettante (compresi i casi dell'indicazione di spese sostenute o di credito ceduto superiori ai valori effettivi). Fondamentale, in queste fattispecie, è distinguere tra accettazione del fornitore/cessionario già intervenuta o meno. Nella seconda ipotesi occorre concordare con quest'ultimo soggetto il rifiuto del credito, così da mettere nelle condizioni il primo beneficiario del bonus (se non l'ha già fatto) di ripetere la comunicazione, eventualmente fruendo della «remissione in bonis». Ed è qui che potrebbe esserci un problema. Se il fornitore non collabora, l'invio della nuova comunicazione corretta duplica

SUPERBONUS

potenzialmente gli importi in piattaforma e potrebbe innescare un utilizzo indebito. Il cedente, quindi, ha tutto l'interesse a comunicare formalmente tanto alle Entrate (con la solita Pec) quanto al cessionario/fornitore che l'importo relativo alla prima comunicazione non può essere utilizzato e va annullato tramite rifiuto. Sul punto, la circolare ribadisce più volte che l'Agenzia non può incidere sull'accettazione o sul rifiuto, atti di stretta competenza del cessionario/fornitore. Qualora, invece, il cessionario/fornitore abbia già accettato il credito, entrambi i soggetti (cedente e cessionario/fornitore) devono sottoscrivere l'istanza di annullamento, utilizzando il modello di richiesta allegato alla circolare, per poi eventualmente procedere con una nuova comunicazione. Due le osservazioni in proposito. In primo luogo, atteso che «con l'annullamento dell'accettazione del credito il plafond del credito compensabile in capo al cessionario viene contestualmente ridotto del relativo importo» (paragrafo 5.3 della circola-

re), cosa accade se il credito (attualmente per spese del 2020, ma in futuro anche per quelle successive) è già stato in parte compensato? La singola quota compensata, infatti, si rivela eccedente. Inoltre, il cessionario potrebbe sua volta averlo ceduto a chi lo ha già in parte utilizzato. Su questi aspetti la circolare non si sofferma, per cui rimane in dubbio come incidere sulle cessioni successive e, soprattutto, come ravvedere l'utilizzo indebito (è facile immaginare che vi saranno problemi nell'inquadramento della relativa sanzione, in considerazione delle divergenze tra Entrate e Cassazione sui concetti di «credito inesistente» e «non spettante»). In secondo luogo, se è vero che la procedura sembra poter funzionare senza troppi problemi con un fornitore o cessionario "privato", non siamo così sicuri che il "legale rappresentante" di Poste o degli istituti di credito sia già disponibile a sottoscrivere le istanze di annullamento richieste dalle Entrate: l'impressione è che i tempi per queste istanze non saranno brevi.

SUPERBONUS

Proroga 110% anche per i lavori avviati dal 1° luglio 2022

Luca De Stefani,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi" 8 ottobre 2022

Via libera delle Entrate alla proroga dal 30 giugno al 31 dicembre 2022 del 110% per le villette e le case a schiera delle persone fisiche, condizionata all'effettuazione dei lavori per almeno il 30% al 30 settembre 2022, anche nell'ipotesi in cui gli interventi «siano iniziati dal 1° luglio 2022 ovvero, laddove previsto dalla normativa edilizia, il titolo abilitativo sia stato presentato da tale data».

È una delle tante novità della circolare del 6 ottobre 2022, n. 33/E, paragrafo 7, nella quale è stato chiarito definitivamente che i pagamenti effettuati fino al 30 settembre 2022 sono irrilevanti ai fini del calcolo del 30% dei lavori effettuati al 30 settembre 2022. Almeno per la versione definitiva della circolare pubblicata ieri dall'Agenzia, che ha modificato a pagina 32, rigo 8, la parola «pagamenti» con la parola «lavori».

Lavori non agevolabili

L'agenzia delle Entrate, nella circolare del 6 ottobre 2022, n. 33/E, paragrafo 7, ha confermato che è «facoltà (e non obbligo)» includere «anche i lavori non oggetto del superbonus» nel computo dei lavori su cui fare il calcolo del 30% dei lavori effettuati al 30 settembre 2022, ai fini della proroga al 31 dicembre 2022 per le villette e le case a schiera delle persone fisiche. Pertanto, può essere «superfluo includere nel predetto computo» i lavori non agevolabili. Ciò capita quando sono stati effettuati pochi interventi agevolati con i bonus minori o non agevolati, anche se può capitare il caso contrario, in cui solo includendo i lavori agevolati con i bonus minori e quelli non agevolati per nulla si riesce a raggiungere il 30% dell'intervento al

30 settembre 2022 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 23 settembre 2022).

Pagamento al 30 settembre

La circolare, poi, fa un esempio di un intervento complessivo di costo pari a 100mila euro di cui 60mila euro agevolati con il bonus casa e 40mila euro agevolati con il super bonus del 110 per cento. Secondo la versione del 6 ottobre 2022 della circolare n. 33/E «è possibile fruire di tale ultima detrazione anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 qualora al 30 settembre siano stati effettuati, per gli interventi ammessi al superbonus, pagamenti pari a 12mila euro riferiti a lavori effettivamente eseguiti». Nella versione di ieri sera, invece, il termine «pagamenti» è stato corretto con la parola «lavori». La correzione era d'obbligo, considerando che la proroga a fine 2022 è possibile anche nel caso in cui i 12mila euro non fossero stati pagati prima del 30 settembre 2022. L'articolo 119, comma 8-bis del DL 34/2020, infatti, condiziona questa proroga solo al fatto che «siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo» a fine settembre, indipendentemente dal pagamento entro questa data. L'unico termine usato dal legislatore diverso da «pagamento» che, invece, significa, per le persone fisiche «pagamento» (con bonifico «parlante» per i bonus edili) è «sostenimento delle spese» (che per le imprese, invece, in base al principio di competenza significa effettuazione dei lavori con Sal o ultimazione degli stessi). Anche secondo il parere 1/2022 di settembre 2022 della Commissione di monitoraggio

SUPERBONUS

gio, tra i documenti che dimostrano il raggiungimento del 30% dell'intervento (complessivo o anche solo delle opere al 110%) non sono inclusi i pagamenti entro il 30 settembre 2022. Naturalmente, questi devono essere effettuati entro fine anno, per beneficiare del super bonus (dopo spettano i bonus minori). Pertanto, la correzione della circolare 33/E/2022

da giovedì a ieri è una chiara conferma che per raggiungere il 30% «non rileva il pagamento dell'importo corrispondente al 30% dei lavori essendo necessaria, stante il tenore letterale della disposizione riferito ai lavori realizzati entro la predetta data del 30 settembre, la realizzazione di almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo»

LOCAZIONI

Affitti, remissione in bonis per la revoca della cedolare secca

Luciano De Vico,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi Plus Condominio", 29 ottobre 2022

La remissione in bonis è applicabile anche alla comunicazione tardiva della revoca della cedolare secca, come chiarito dall'agenzia delle Entrate nella risposta all'istanza di interpello 530/2022.

Il caso esaminato riguarda un contribuente che, in relazione a un contratto di locazione abitativa con durata dal 1° dicembre 2020 al 1° dicembre 2023 assoggettato a cedolare, ha comunicato al conduttore la revoca dell'opzione a partire dal 1° dicembre 2021, ma ha dimenticato di trasmetterla alle entrate, senza quindi versare l'imposta di registro, e intende ora sanare l'omissione avvalendosi della remissione in bonis. Si ricorda che l'istituto della remissione in bonis, introdotto dall'articolo 2 del decreto legge 16/2012, consente al contribuente di accedere a benefici fiscali o a regimi opzionali la cui applicazione risulta subordinata alla preventiva comunicazione o ad altro adempimento di natura formale non tempestivamente eseguiti se, oltre ad avere i requisiti richiesti dalla norma di riferimento, esegue l'adempimento entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile e versa la sanzione minima prevista dall'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo 471/1997, attualmente pari a 250 euro, senza possibilità di compensazione.

Nonostante il caso prospettato dall'istante non

sia propriamente riconducibile alla fattispecie, poiché non riguarda la fruizione di benefici fiscali o l'accesso a regimi opzionali, l'agenzia delle Entrate ha ugualmente ritenuto applicabile la remissione in bonis «per motivi di equità e trasparenza che caratterizzano i rapporti con l'Amministrazione finanziaria».

Al fine di perfezionare la revoca, quindi, il contribuente dovrà inviare l'apposito modello Rli entro il 30 novembre 2022 (scadenza del termine per presentare il modello Redditi 2022), versare 250 euro (codice tributo «8114») senza possibilità di compensazione per la remissione in bonis e versare l'imposta di registro dovuta maggiorata delle sanzioni e degli interessi avvalendosi del ravvedimento operoso. Nella dichiarazione dei redditi in corso di presentazione, inoltre, il canone di locazione dovrà essere assoggettato a tassazione ordinaria.

È indispensabile, infine, che il contribuente abbia adottato un comportamento coerente con la scelta operata e quindi, nel caso specifico, abbia tempestivamente comunicato al conduttore la propria decisione di revocare l'opzione per la cedolare e non abbia corrisposto l'imposta sostitutiva per l'anno di riferimento (il secondo anno di locazione per l'istante). In difetto, la revoca avrà effetto a decorrere dall'annualità successiva.

LOCAZIONI

Contratto "verbale" di locazione nullo, anche se denunciato per iscritto all'agenzia delle entrate

Pier Antonio Rossetti*,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Diritto" 14 ottobre 2022

Nota a Sentenza del Tribunale di Lodi n. 709 del 12 ottobre 2022

È noto come il contratto di locazione debba rivestire la forma scritta a pena di nullità e debba essere registrato all'Agenzia delle Entrate. L'inosservanza di tali requisiti impedisce anche la convalida dello sfratto in caso di morosità del conduttore, obbligando la parte locatrice ad avviare il procedimento ordinario locatizio ex art. 447 bis c.p.c.

Nel **caso** in oggetto tuttavia si è posta una questione singolare che si esamina di seguito.

a) La fattispecie: contratto di locazione in forma "verbale" denunciato all'Agenzia delle Entrate. Successivamente avevano provveduto alla sola "denuncia" dello stesso contratto all'Agenzia delle Entrate, utilizzando i formulari dalla stessa predisposti, ma senza mai redigere il contratto in forma scritta.

Nel corso degli anni sono emerse notevoli criticità strutturali che hanno messo a rischio la stessa staticità dell'immobile e l'occupante, nonostante le ripetute richieste dei proprietari, si è sempre rifiutato di rilasciarlo spontaneamente. Vista l'inutilità di ogni tentativo bonario, i proprietari si sono trovati costretti a rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per ottenere la liberazione dei locali, per esimersi dalle comprensibili responsabilità e per limitare il notevole danno economico prodotto dalla perdurante occupazione abusiva, che paralizzava ogni tipologia di intervento edilizio.

b) Rinnovo del contratto e applicabilità della L. 431/98

È stato quindi introdotto un giudizio con rito

speciale locatizio ex art. 447 bis c.p.c., in cui i ricorrenti hanno affermato la nullità del contratto e la conseguente occupazione senza titolo, chiedendo la condanna dell'occupante al rilascio immediato.

Nella risoluzione della fattispecie è stato anzitutto necessario individuare la disciplina giuridica applicabile, trattandosi di contratto originato prima dell'entrata in vigore della L. 431/1998. Ebbene il Giudice ha individuato (e ritenuto provato) il periodo di conclusione del contratto nei termini seguenti:

"la denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili, registrato in data 30.11.1998 (doc. 1), pur non potendo assumere efficacia probatoria della concreta data di costituzione del rapporto locativo tra le parti, costituisce un elemento di valutazione del fatto storico rappresentato e fornisce un preciso arco temporale dello stesso, documentato dalla pubblica amministrazione in cui si desume che il contratto, precedentemente costituito in forma verbale, sia stato registrato riportando quale durata del contratto il periodo dal 11.11.1998 al 10.11.1999." (Pag. 5, sentenza in commento)

Tuttavia, sebbene concluso originariamente in data anteriore all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, il contratto de quo è stato rinnovato successivamente, come pacificamente ammesso dalle parti.

La suddetta legge all'art. 1) impone la forma scritta a tutti i contratti di locazione stipulati dopo il 30 dicembre 1998, e al comma 6 dell'art. 2) afferma l'applicabilità della disciplina ai "contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente".

LOCAZIONI

c) La nullità del contratto e la conseguente occupazione senza titolo

Sulla scorta del pacifico rinnovo dell'accordo (sempre verbale) successivo all'entrata in vigore della L. 431/1998, il Giudice del Tribunale di Lodi ha sancito la "conseguente nullità del contratto di locazione a partire da quel momento, in quanto contratto concluso in forma orale", nei seguenti termini:

"l'art. 1, comma 4, della legge n. 431 del 1998 impone per tutti i contratti di locazione ad uso abitativo il requisito della forma scritta ad substantiam. Secondo un orientamento consolidato della giurisprudenza - trattandosi di nullità assoluta, deducibile da chiunque vi abbia interesse e rilevabile d'ufficio, attesa la ratio pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale - la sussistenza del suddetto vizio comporta l'obbligo per l'occupante di procedere alla restituzione dell'immobile illegittimamente detenuto." (Pag. 6, sentenza in commento)

d) Irrilevanza della denuncia all'Agenzia delle Entrate e della registrazione annuale

Come già affermato dalla Corte di Cassazione, a nulla vale eccepire l'avvenuta denuncia e la

registrazione annuale del contratto verbale all'Agenzia delle Entrate.

Tale adempimento rileva unicamente a fini fiscali-amministrativi, ma non sana affatto la nullità del contratto dal punto di vista civilistico. *"Inoltre, la sola registrazione del contratto di locazione verbale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (doc. 1) non basta a soddisfare il requisito della forma scritta imposto dalla l. n. 431/1998, non potendo riconoscersi alcuna efficacia, sul versante squisitamente civilistico, alla denuncia operata unilateralmente dalla parte interessata alla pubblica amministrazione (Cass. civ., sez. III, 23 aprile 2020, n. 8111). (Pag. 6, sentenza in commento). In conclusione, poiché "nessun valore può riconoscersi al contratto verbale intercorso tra le parti", il Giudice del Tribunale di Lodi ha condannato l'occupante a rilasciare l'immobile entro 60 giorni dalla comunicazione della sentenza e alla refusione delle spese legali in favore dei ricorrenti.*

*"*a cura dell' Avv. Pier Antonio Rossetti SLR - Studio Legale Rossetti - Diritto Immobiliare"*

LOCAZIONI

Se il conduttore non paga canone e oneri, il locatore può chiedere la convalida dello sfratto per morosità

Fabrizio Plagenza,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio" 6 ottobre 2022

L'eventuale riduzione del godimento del bene non giustifica l'interruzione del pagamento dell'affitto e delle spese dovute

Con il **contratto di locazione**, le parti si obbligano reciprocamente. Il proprietario assume l'obbligazione principale di far godere l'immobile al conduttore mentre quest'ultimo assume l'impegno di versare il corrispettivo della locazione, ossia il **canone**. Ovviamente, vi sono ulteriori obbligazioni, tra le quali possiamo inserire il pagamento degli **oneri condominiali**. Ad esempio, un condominio (e, di conseguenza, tutti i condòmini) potrebbe avere un immobile di proprietà condominiale. L'assemblea, pertanto, potrebbe decidere di concederlo in locazione.

Le tipologie di locazione

In materia locatizia, distinguiamo due importanti tipologie di locazioni: quella **ad uso abitativo** e quella **ad uso diverso**. In entrambi i casi, il mancato pagamento del canone come corrispettivo del godimento della cosa costituisce ipotesi di **inadempimento** del conduttore. Per far fronte all'inadempimento predetto, il locatore potrà attivare lo speciale procedimento di convalida dello **sfratto per morosità**.

La vicenda

Con la sentenza 13511/2022, il Tribunale di Roma ha ribadito l'essenzialità delle due obbligazioni principali, esprimendosi sulla causa promossa da un condominio di Roma, che intimava lo sfratto per morosità di un immobile condominiale adibito ad uso abitativo, con-

dotto in locazione da un conduttore che aveva omesso il pagamento di canoni ed oneri condominiali. Il conduttore giustificava il mancato pagamento con delle problematiche legate allo stato dell'immobile, il quale presentava consistenti **infiltrazioni** di acqua, accertate anche da una perizia giurata. Chiedeva, quindi, non solo il rigetto della domanda di risoluzione del contratto ma anche il **risarcimento del danno**.

Cosa prevede la legge 392/1978

Il giudice romano si è pronunciato sull'inadempimento derivante dal mancato pagamento degli oneri condominiali, se era da considerarsi grave al fine di giustificare la domanda di risoluzione del contratto di locazione e decidere se la richiesta di risarcimento dei danni fosse fondata o meno. Con la pronuncia in commento, in aderenza alla giurisprudenza in merito, ha accolto la domanda di **risoluzione contrattuale** del condominio per una serie di ragioni.

Il conduttore resistente ha sì contestato la misura della morosità dedotta ma non la sua totale inesistenza e soprattutto, con riferimento ai debiti imputatigli, «non ha provato alcun pagamento e, in particolare, l'insussistenza di essi nella misura superiore a un canone di locazione. Orbene, siffatta ipotesi, con valutazione *ope legis*, integra, ai sensi dell'articolo 5 della legge 27 luglio 1978, numero 392, motivo di risoluzione ai sensi dell'articolo 1455 del Codice civile». Difatti, ricorda il Tribunale, trattandosi di una "locazione ad uso abitativo", «la valutazione della gravità dell'inadempimento (idoneo a comportare, quale conseguenza, la risoluzione contrattuale) risulta essere stata già compiuta

LOCAZIONI

dal legislatore, peraltro con normativa avente carattere imperativo di ordine pubblico e ritenuta non irragionevole da ultimo dalla Corte Costituzionale».

Alla luce della predetta predeterminazione, avuto riguardo alle locazioni del tipo abitativo tale valutazione (della gravità dell'inadempimento) non è necessaria perché è già compiuta e desumibile dai suddetti articoli della **legge 392/1978**.

Le infiltrazioni non giustificano il mancato pagamento del canone

Il mancato tempestivo pagamento, anche di un solo canone di locazione integra la fattispecie di cui all'articolo 5, legge 392/1978. Né, si legge nella sentenza in commento, la gravità dell'inadempimento poteva essere in qualche modo "giustificata" dalle problematiche di infiltrazioni lamentate dal conduttore, atteso che «al conduttore non è consentito astenersi dal versare il canone oppure ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una **riduzione** o una

diminuzione nel **godimento del bene**, e ciò anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, essendo la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore legittima, nell'ambito dei rapporti di locazione, soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore» (così, tra le altre, Cassazione civile, terza sezione, 261/2008 e 13133/2006).

Già nel recente passato, il Tribunale di Roma, con la sentenza 15955/2021, ricordava come per la Suprema corte, «in tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad uso abitativo, nel caso in cui il conduttore, senza effettuare alcuna contestazione sul *quantum*, abbia ommesso di pagare una o più mensilità del canone locativo, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice ma è predeterminata legalmente ai sensi degli articoli 5 e 55 della legge 392/1978» (Cassazione, 23257/2010).

LOCAZIONI

Scioglimento del contratto e abbandono dell'immobile per chi non paga le mensilità del canone pattuito

Selene Pascasi,

Il Sole24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 29 agosto 2022

L'inadempimento totale o parziale del conduttore è giustificabile solo nel caso in cui il proprietario impedisca il totale godimento dell'appartamento

Risoluzione e condanna al **rilascio** dell'immobile per l'inquilino che non dimostri di aver pagato la **differenza** del canone pattuito. Al proprietario, infatti, basterà provare l'esistenza del **titolo** e non anche l'inadempimento della controparte. Lo puntualizza il Tribunale di Torre Annunziata con sentenza numero 837 del 15 aprile 2022.

I fatti di causa

Aprè la lite, la richiesta di risoluzione di un contratto di locazione abitativa formulata dal titolare di un appartamento a fronte di un **debito** per canoni non riscossi di circa 7500 euro. Pretesa fondata e accolta. L'uomo, scrive il giudice, aveva documentato l'esistenza di un rapporto locatizio ma i **mensili** concordati non erano stati pagati. Motivo per cui chiedeva anche di riavere la disponibilità del bene. Domanda più che legittima. Del resto, si sottolinea nella pronuncia, in base ai principi sulla ripartizione dell'onere della prova dettati dall'articolo 2697 del Codice civile, nell'azione di risoluzione il creditore potrà limitarsi a provare l'esistenza del titolo senza dover dimostrare l'**inadempimento** dell'obbligato che, invece, se vorrà liberarsi, dovrà dare attestazione di avere adempiuto ai propri doveri contrattuali.

Al proprietario non tocca dimostrare l'inadempimento del conduttore

Ecco che, nella vicenda concreta, avendo il proprietario depositato il **contratto di locazione** per uso abitativo e non avendo, al contrario, il conduttore provato l'adempimento dell'obbligazione di corri-

spondere la differenza del canone pattuito, il comportamento di quest'ultimo poteva dirsi, ai sensi dell'articolo 1455 del Codice civile, **inadempimento** idoneo a giustificare la risoluzione della locazione con conseguente condanna al **rilascio** dell'alloggio. Non solo. La morosità che era emersa dagli atti del fascicolo era ben consistente e dunque grave. Gravità accentuatasi, poi, nel corso della causa visto che l'inquilino aveva continuato a saltare i mensili. Ed è noto che obbligazioni fondamentali del contratto di locazione sono quelle del locatore di trasferire alla controparte la detenzione del bene e quella del conduttore di pagare il corrispettivo pattuito.

Il disequilibrio tra le parti impone lo scioglimento degli accordi

Il mancato adempimento dell'una o dell'altra obbligazione, pertanto, altera in maniera decisiva gli equilibri ed impone lo scioglimento del rapporto. Nel dirlo, il giudice ricorda che l'inquilino non può astenersi dal versare il canone, o ridurlo unilateralmente, neppure se si verifichi una **riduzione** o una diminuzione nel godimento del bene dovuta al proprietario. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore potrà ritenersi legittima, in sostanza, solo se venga completamente a mancare la **controprestazione** del locatore come nel caso in cui impedisca il **godimento** dell'immobile. Così, visto il rilevante importo della morosità protrattasi anche a processo inoltrato, il Tribunale di Torre Annunziata accoglie la domanda di risoluzione del contratto di locazione per il grave inadempimento del conduttore e lo condanna a mettersi in regola con il debito e a coprire tutte le spese processuali.

COMUNITÀ ENERGETICHE

In meno di due anni la spesa per le bollette è più che triplicata

Serena Uccello,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 31 ottobre 2022

Oggi, rispetto ai primi mesi del 2021, una famiglia spende per quanto riguarda le bollette di luce e gas una cifra triplicata: la spesa è infatti passata da 616 a 1.963 euro per l'energia elettrica e da 1.428 a 4.400 euro per il gas. Il dato emerge dalle rilevazioni dell'Osservatorio SOStariffe.it e Segugio.it che ha fotografato la crescita continua dei prezzi di luce e gas al dettaglio nel corso degli ultimi due anni.

La variazione

«Per quanto riguarda l'elettricità, - segnala, infatti, l'Osservatorio - si è passati da una media di 0,07 €/kWh (kilowattora) registrata nel primo trimestre del 2021 a una media di 0,33 €/kWh nel terzo trimestre del 2022, con una punta di 0,41 €/kWh nel corso del secondo trimestre dell'anno in corso». Ma anche restringendo «l'analisi al costo minimo dell'energia, accessibile con l'attivazione dell'offerta più vantaggiosa del momento, la crescita dei costi è evidente. In questo caso, infatti, si passa da un costo di 0,03 €/kWh (primo trimestre del 2021) a 0,26 €/kWh (terzo trimestre del 2022). Nel corso del secondo trimestre del 2022 si è registrato il picco massimo di 0,28€/kWh». Questo vuol dire che in meno di due anni, il costo più basso disponibile per l'energia elettrica è aumentato di oltre otto volte. E non va meglio con il gas. In questo caso «il costo unitario del gas è aumentato da 0,15 €/Smc (standard metro cubo) a 1,11 €/Smc nel confronto tra il primo trimestre del 2021 e il terzo trimestre del 2022». Allo stesso modo limitando l'analisi al costo minimo del gas ottenibile con le migliori offerte del Mercato Libero, invece, «si è passati da 0,09 €/Smc a 0,89 €/Smc.

In questo caso, l'incremento è stato davvero importante. Il prezzo più basso disponibile sul mercato per il gas è, infatti, aumentato di circa 12 volte nel periodo considerato».

I costi

Se questo è il trend il calcolo è presto fatto: per una famiglia media che ha cioè un consumo annuo di 2.800-3.000 kWh di energia elettrica e di 1.800-2.000 Smc di gas ecco che la spesa si attesta a 1.963 euro, nel primo caso, e a 4.400 euro, nel secondo. «In meno di due anni, quindi, la spesa media che una famiglia deve sostenere per la fornitura di energia elettrica è più che triplicata».

Ma a essere in difficoltà sono anche le coppie e i single. Per le coppie, infatti il consumo annuo è compreso tra 1.800 kWh e 2.000 kWh per l'energia elettrica e tra 1.000 e i 1.200 Smc per il gas. Per una persona che vive sola il consumo annuo è inferiore a 1.800 kWh per l'energia elettrica e a 1.000 Smc per il gas. Così «per una coppia - spiega lo studio - si passa da 451 euro a 1.367 euro per l'elettricità e da 863 euro a 2.589 euro per il gas. Per i single, invece, si registra un incremento da 317 euro a 1.023 euro per l'elettricità e da 480 euro a 834 euro per il gas. Nel passaggio dal secondo al terzo trimestre del 2022, i single fanno segnare un leggero calo della spesa annuale stimata per il gas, attestandosi, in ogni caso, su un importo quasi doppio rispetto ai dati del primo trimestre del 2021».

«Le offerte per famiglie e imprese oggi sono sostanzialmente solo a prezzo variabile - spiega Paolo Benazzi, Business Leader Gas&Power di Gruppo MutuiOnline - ciò significa che quanto

COMUNITÀ ENERGETICHE

spenderemo in bolletta dipenderà dall'andamento del prezzo all'ingrosso. Il passaggio al Mercato Libero può garantire un risparmio concreto a patto che si scelga attentamente una tariffa competitiva, che rivenda l'energia al prezzo all'ingrosso con un basso ricarico per il fornitore. A ottobre il prezzo di riferimento è rientrato rispetto ai picchi estivi perciò, se il valore sarà stabile da qui a fine anno, il Mercato Libero sarà molto più conveniente della tariffa in Maggior Tutela, che presenta un prezzo più caro nell'ultimo trimestre».

Dunque, il risparmio e la comparazione delle

offerte e, se necessario, l'attivazione di un nuovo contratto, sta diventando una esigenza crescente. La rilevazione conferma come «rispetto ai dati pre-pandemia, la percentuale di contratti per luce e gas attivati da under 45 sia cresciuta di 5,5 punti percentuali toccando il 37,5% del totale. La necessità di massimizzare il risparmio in bolletta è particolarmente sentita nel Nord Italia. Nel terzo trimestre del 2022, infatti, la percentuale di contratti per luce e gas attivati da utenti del Nord Italia è stata del 54,3 per cento. Si tratta del dato più alto registrato dal primo trimestre del 2020».

COMUNITÀ ENERGETICHE

Nascono le prime comunità energetiche con condomini nell'alto varesotto: presentato il progetto Cosmo

Rosario Dolce,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 13 ottobre 2022

Il 7 ottobre è stata presentato presso l'aula consiliare del comune di Laveno Mombello il progetto Cosmo, che muove dall'idea di creare delle comunità energetiche rinnovabili partendo dal territorio, coinvolgendo i condomini e gli enti locali dell'alto varesotto.

«Presentiamo ufficialmente una convenzione tra enti, promossa dalla Camera condominiale di Varese, da Agenda21 Laghi e da Cast, su una collaborazione per promuovere le comunità energetiche. – spiega il sindaco di Laveno Mombello, Luca Santagostino – Un progetto fondamentale per due aspetti: dimostra che la sinergia dei comuni è un elemento vincente, tanto che è stato accolto anche dal comune di Luino, nonostante non sia parte di Agenda 21 Laghi che lo promuove. Inoltre, tocca temi attuali: quello dei problemi energetici e delle modalità con cui una comunità può affrontarli, pensando alla tutela ambientale e alla riduzione di costi che possono essere insostenibili». Il sindaco di Luino Enrico Bianchi aggiunge: «Una convenzione come questa è uno strumento che permette di affrontare una tematica già attuale, basta pensare che il nostro Comune negli ultimi quattro mesi ha speso per energia e gas quello che lo scorso anno ha speso in un anno».

Gli obiettivi del progetto

Il progetto mira a costruire competenze nella comunità in modo che sia le famiglie, i condomini con cui vivono così come le amministrazioni locali possano prendere decisioni importanti in ambito energetico, partendo dalla consapevolezza dei dati territoriali e delle potenzialità della propria singola situazione.

Il progetto Cosmo - che verrà attuato nei prossimi mesi - darà luogo, pertanto, alla costituzione delle comunità energetiche partendo dall'esperienza dell'autoconsumo collettivo da fonti rinnovabili, grazie a realtà che si muovono sul territorio da decenni. Il progetto sarà finanziato da Fondazione Cariplo, rappresentato da CAST, **l'associazione di Laveno Mombello capofila del progetto, e coinvolgerà il Comune di Laveno Mombello quale capofila di Agenda21Laghi** in rappresentanza di tutti i Comuni che ne fanno parte - al progetto hanno anche aderito i comuni di Travedona Monte, Besozzo- il Comune di Luino aderente al progetto nel territorio di Comunità Montana Valli del Verbano, e la Camera Condominiale di Varese.

La spinta arriva anche grazie alla attività svolta nel territorio da questa ultima associazione di amministratori condominiali - e, per essa, da Andrea Leta, Giancarlo Carullo e del presidente nazionale Michele Zuppardi - la quale avvalendosi dell'ausilio della Rete per il Clima del Verbano hanno dato avvio ad una rete di soggetti privati o associazioni di cittadini che accompagnano la comunità locale nel percorso verso la costituzione e la creazione di una strategia climatica. **«Presentiamo un lavoro iniziato alcuni mesi fa** - spiega Andrea Leta, direttore generale di Camera Condominiale Varese -. Siamo riusciti a radunare i comuni aderenti all'associazione Agenda 21 Laghi, oltre al comune di Luino e nei prossimi mesi metteremo in atto diverse azioni che hanno l'obiettivo di creare delle comunità energetiche alla portata di tutti».

COMUNITÀ ENERGETICHE

Il condominio vero motore propulsivo per l'efficientamento energetico

Rosario Dolce,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 8 ottobre 2022

Al primo posto delle attuali politiche pubbliche comunitarie e nazionale v'è l'obiettivo del risparmio energetico. Di esso v'è traccia nel decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 che dispone l'attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica. Il 5 ottobre scorso il presidente della commissione Vor der Leyen dinanzi al Parlamento europeo riferiva sui progetti volti ad «... accelerare la transizione verso l'indipendenza energetica, che consentirà di investire in infrastrutture – gasdotti, interconnettori, energie rinnovabili – e per supportare imprese e famiglie a investire nella efficienza energetica».

Le norme in condominio

Nell'ambito condominiale, non sono mancati gli interventi normativi, già in tempi non sospetti. Si è iniziato, infatti, con la legge 9 gennaio 1991, n. 10, rubricata «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia», la quale prevede all'articolo 26, comma 5, del testo che: «5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza in deroga agli articoli 1120 e 1136 del Codice civile».

La riforma del 2013 non ha poi mancato l'obiettivo di aggiornare gli standard deliberativi e i procedimenti amministrativi interni per implementare l'uso della tecnologia in condominio, così da favorire l'adozione per le innovazioni e garantire l'efficientamento energetico. L'articolo 1120 Co-

dice civile ha introdotto, a tal proposito, le cosiddette "innovazioni agevolate", per cui: «I condòmini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune».

L'incentivo al rinnovabile

L'attenzione prestata dal legislatore all'edificio condominiale non poteva poi esimersi dal valorizzare anche l'efficientamento degli immobili di cui esso strutturalmente consta. In questi termini è dato apprezzare il testo contenuto nell'articolo 1122 bis Codice civile, che permette le opere di efficientamento energetico a vantaggio delle singole unità immobiliari ubicate nell'edificio condominiale («È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato»), per lo sfruttamento delle parti comuni, dietro sempre il limite triplice collegato alla sicurezza, stabilità e al decoro architettonico e a fronte di un procedimento

COMUNITÀ ENERGETICHE

amministrativo e assembleare pur definito in fasi tecniche e normative.

L'efficientamento energetico in condominio attraverso l'utilizzo delle fonti rinnovabili passa, certamente, dal ricorso a nuove forme organizzative di diritto privato di rilievo anche esterno, che possono veder coinvolto l'istituto in due diversi e complementari ambiti: vale a dire quello del cosiddetto «Auto consumatore di energia rinnovabile che agisce collettivamente» e quello della più rinomata «Comunità energetica rinnovata: condominio autoconsumatore».

L'autoconsumo

Quanto ai primi (autoconsumo), sono stati definiti letteralmente – Risoluzione 18/E dell'agenzia delle Entrate del 12 marzo 2021 - come un insieme di almeno due clienti finali (il soggetto persona fisica e/o giuridica che preleva l'energia elettrica dalla rete, per la quota di proprio uso finale, al fine di alimentare le utenze sottese all'unità di consumo di cui ha la disponibilità) i cui punti di prelievo dell'energia sono ubicati all'interno del medesimo edificio o condominio e che agiscono collettivamente in virtù di accordo privato, pur senza scopo di lucro - l'attività di produzione e scambio dell'energia non può costituire incombenza commerciale o professionale principale - al fine di produrre energia elettrica per il proprio consumo avendo anche facoltà di immagazzinare o vendere le eccedenze non consumate da impianti di produzione alimentati da fonti rinnovabili, ubicati nel medesimo edificio o condominio, aventi singolarmente una potenza complessiva non superiore a 200kw e tutti entrati in esercizio dopo la data di entrata in vigore del provvedimento di recepimento della direttiva 2018/2001.

Condominio nelle comunità energetiche

Quanto alle seconde (comunità energetiche) sono state qualificate – sempre dalla citata fonte - come veri e propri soggetti giuridici che si basano sulla partecipazione aperta e volontaria - di persone fisiche, piccole e medie imprese, enti territoriali o autorità locali, comprese le amministrazioni -, autonoma ed effettivamente controllata da azionisti o membri che sono situati nelle vicinanze degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, detenuti dalla comunità, la cui finalità principale è quella di fornire benefici ambientali, economici o sociali ai propri azionisti o membri dalle aree locali in cui opera, piuttosto che prodotti finanziari.

A tal riguardo sovviene la portata della previsione contenuta nell'articolo 1135, ultimo comma, Codice civile, a mente del quale: «L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato».

Tariffa incentivante/premio

Sia per l'autoconsumo che per le comunità energetiche è stata riconosciuto, ai sensi dell'articolo 1, comma 2 e 3 del decreto MISE del 16 settembre 2020, che i correlati impianti a fonti rinnovabili inseriti nelle predette configurazioni possano accedere al meccanismo tariffario di incentivazione per la quota di energia prodotta in esubero ed immessa nel sistema del Gestore elettrico. In particolare, viene riconosciuta l'elargizione di una cosiddetta "tariffa incentivante" quale "tariffa premio" sulla quota di energia condivisa prodotta da ciascuno degli impianti a fonte rinnovabili - di potenza non superiore a 20 KW inseriti nell'autoconsumo collettivo o in comunità energetica per vent'anni. Tale tariffa - va precisato per ratio- è finalizzata ad incentivare l'autoconsumo istantaneo da parte dei soggetti che aderiscono alle configurazioni in disamina e non certamente per la cessione di energia a terzi in sé.

Il fisco

Le configurazioni strutturali e giuridiche che possono vedere coinvolto il condominio come attore "protagonista" sono incentivate anche dal punto di vista fiscale. Invero, sono state previste specifiche disposizioni le quali prevedono che la rispettiva realizzazione sia sostenuta anche dai crediti di imposta di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 numero 88, che ha introdotto la detrazione del 110% delle spese sostenute per determinati interventi di efficientamento energetico. Il comma 16 ter stabilisce, in particolare, che per la quota di spesa corrispondente alla potenza massima di 20kw si applica il superbonus a condizione che l'energia non auto consumata in sito ovvero non condivisa per autoconsumo sia ce-

COMUNITÀ ENERGETICHE

duta in favore del Gse, con modalità di cui all'articolo 13, comma 3, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (per cui in caso di fruizione del superbonus non viene riconosciuta la tariffa incentivante ministeriale). La legge prevede, inoltre, che per la realizzazione degli impianti a fonte rinnovabile gestiti da soggetti che aderiscono alle "configurazioni" predette, sia riconosciuta per ciascun contribuente (alias condòmino) la detrazione di cui all'articolo 16 bis, comma 1, lettera h), del Tuir, la quale prevede l'applicazione, fino alla soglia di 200kw, di uno sconto di imposta per un ammontare complessivo di spesa non superiore a 96 mila euro.

I consumi involontari

Tutto ciò posto, va detto anche che tra gli strumenti indicati dal legislatore per rimuovere gli ostacoli sul mercato dell'energia e/o superare le carenze del mercato che frenano l'efficienza della fornitura e negli usi finali dell'energia vi sono gli strumenti tesi ad accertare l'entità d'uso delle fonti energetiche per programmare il risparmio, ovvero il miglior utilizzo della fonte energetica. Ora, nell'ambito condominiale tale assunto ben può sintetizzarsi nelle tabelle millesimali di riscaldamento, ovvero di quelle che gli amministratori possono impiegare per perequare i costi di dispersione dell'energia utilizza all'interno dell'edificio, per come altrimenti detto: "consumo involontario".

In tal caso, occorre fare riferimento al decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, rubricato «Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE» (Gazzetta ufficiale 18 luglio 2014, n. 165)». In esso, per quanto riguarda il tema che ci occupa, l'amministratore viene formalmente individuato come "responsabile della fatturazione" (articolo 9 comma 8-ter), mentre il condòmino viene qualificato come "utente finale", il quale deve ricevere le informazioni sulla fatturazione che il fornitore deve trasmettere al cliente finale. Vengono ricompresi nei sistemi di contabilizzazione "indiretta" i dispositivi atti alla contabilizzazione indiretta del calore, quali i ripartitori dei costi di riscaldamento e i totalizzatori.

La realizzazione del sistema di contabilizzazione del calore con un impianto centralizzato nel caso di condomini non ammette eccezioni, se non negli eventuali casi di inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici

potenziali, i quali devono essere però riportati in un'apposita relazione tecnica redatta da parte di un professionista abilitato (articolo 9, comma 5, lettera C con riferimento alla fattibilità tecnica riferita alla UNI EN 15459). Con il decreto legislativo 73/2020 è stato, tuttavia, previsto che gli obblighi di contabilizzazione di cui al citato articolo 9, comma 5, lettere b) e c) non possono essere derogati nel caso di condomini di nuova costruzione e in quelli definiti polifunzionali.

Con la modifica del decreto legislativo 102/2014 ad opera del decreto Legislativo 74/2020, infine, è scomparso il richiamo alla norma UNI 10200 (che non diviene più obbligatoria) per disciplinare le modalità di ripartizione della spesa per il riscaldamento e il raffreddamento, demandandosi, per l'appunto, all'assemblea dei condòmini il compito di provvedere a stabilire il criterio sulla base di una griglia di ipotesi dettate a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo dalla stessa fonte normativa (in al caso, si fa riferimento ai metri quadrati, metricubi, potenza dell'impianto).

Ferme restando le condizioni di fattibilità tecnica ed efficienza in termini di costi, la legge in disamina prevede, altresì, che i contatori di fornitura, i sotto-contatori o i sistemi di contabilizzazione del calore individuali che siano stati installati dopo il 25 ottobre 2020, devono essere leggibili da remoto; viceversa, sempre secondo l'obiettivo dell'efficienza energetica di cui alle anzidette politiche pubbliche, è stato pianificato che, entro il 1° gennaio 2027, tutti i predetti sistemi siano dotati di dispositivi che ne permettono la lettura da remoto.

Il sistema sanzionatorio

Sussiste anche un sistema sanzionatorio, che prevede, in caso di mancato adeguamento alla suddetta disciplina da parte di un condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffrescamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro. In particolare, in caso di accertata violazione delle disposizioni di cui alla citata fonte normativa, il trasgressore e gli eventuali obbligati in solido vengono diffidati a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notificazione dell'atto di cui al comma 17, decorso infruttuosamente il quale scatta l'applicazione della sanzione anzidetta.

COMUNITÀ ENERGETICHE

Comunità energetiche in attesa del decreto Mite

Alessandro Galimberti,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 31 agosto

La nuova disciplina sulle comunità energetiche rinnovabili - di cui i condomini rappresentano un mercato potenzialmente enorme, con impatti in teoria significativi sulle bollette - non sarà completata prima della fine del 2022.

Mentre Arera (l'Authority regolatoria dell'energia e delle reti) attende i risultati della consultazione pubblica sulle «configurazioni per l'autoconsumo previste dal decreto legislativo 199/21 e dal decreto legislativo 210/21» - consultazione che chiuderà il prossimo 9 settembre - il ministero per la Transizione energetica si appresta a emanare il decreto che definisce gli incentivi per le comunità di autoconsumo, presupposto per poter effettuare gli ingenti investimenti necessari per la (auto) produzione e per lo stoccaggio dell'energia elettrica.

Anche questo decreto, come tutta la trafila di derivazione europea sulle energie rinnovabili, è tecnicamente in ritardo rispetto alla data prevista dal decreto legislativo 199/21 (attuazione della Direttiva 2001/2018, a sua volta entrato in procedura di infrazione nell'estate del 2021 per ritardato recepimento) che è spirata lo scorso 15 giugno. L'intera partita regolatoria sulle nuove fonti di approvvigionamento energetico per privati, enti territoriali e pmi dovrebbe essere chiusa non prima della fine del 2023.

L'articolo 30, comma 2 del decreto legislativo 199/21 ha introdotto norme relative a più clienti finali che si associano per diventare autoconsumatori di energia rinnovabile e che agiscono collettivamente presso edifici o condomini; gli impianti di produzione alimentati da fonti rinnovabili possono essere nuovi o esistenti e possono essere di proprietà o gestiti da

un soggetto terzo e non sono necessariamente ubicati nel medesimo edificio o condominio.

Le comunità energetiche possono essere infatti create dai consumatori finali, inclusi i clienti domestici, nel rispetto di alcune prescrizioni: dovranno essere un soggetto giuridico autonomo costituito da persone fisiche, piccole o medie imprese, enti territoriali ed autorità locali, incluse le amministrazioni comunali, gli enti di ricerca e formazione, gli enti religiosi, quelli del terzo settore e di protezione ambientale nonché le amministrazioni locali contenute nell'elenco delle amministrazioni pubbliche divulgato dall'Istat.

Tra le novità del Dlgs di fine anno c'è l'ampliamento della potenza che potrà essere prodotta dalla comunità, passando dai 200 kilowatt previsti dalle regole oggi vigenti per arrivare sino a un megawatt, con la possibilità di collegarsi alla rete di media tensione e quindi alle cabine primarie: significa che interi comuni, quartieri, grandi complessi alberghieri e industriali possono creare la loro comunità.

Le comunità energetiche rinnovabili, a norma di legge, possono peraltro perseguire finalità anche più ampie rispetto all'autoconsumo di energia elettrica. A solo titolo di esempio possono promuovere forme di condivisione dell'energia termica dalle fonti rinnovabili, realizzare consorzi di acquisto o prestare servizi di efficientamento energetico e/o di ricarica dei veicoli elettrici; possono tra l'altro operare anche come società di vendita di energia elettrica, gestendo le operazioni di compravendita dell'energia al loro interno, oppure come Balance service provider, erogando servizi di flessibilità per il sistema elettrico.

I VANTAGGI DELLE CER	Comunità multitasking <i>Oltre all'autoconsumo, le comunità possono agevolare la condivisione dell'energia elettrica da fonti rinnovabili, favorire la creazione di consorzi di acquisto, operare come società di vendita di forniture energetiche oppure ricoprire il ruolo di Balance service provider.</i>
-------------------------	---

COMUNITÀ ENERGETICHE

Comunità energetiche, l'Arera prepara sconti in tariffa per imprese e condomini

Laura Serafini,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 26 agosto 2022

La macchina per rendere operative le comunità energetiche rinnovabili, che saranno lo strumento principale per consentire ai condomini nelle città e alle imprese di autoprodursi l'energia elettrica e ridurre in modo significativo le spese per le bollette, sembra finalmente mettersi in moto.

Nel corso del mese di agosto l'Autorità per l'energia (Arera) ha avviato una consultazione sulla delibera che dovrà fissare il nuovo quadro regolatorio: in particolare, stabilire come verificare che un cliente possa stare assieme ad altri clienti nella stessa comunità e individuare una serie di benefici economici da dare ai consumatori. L'Arera ha individuato vantaggi economici per le comunità e in modo particolare per i condomini. Vantaggi che prendono la forma di minori oneri tariffari: è prevista, infatti, la restituzione della componente relativa al trasporto dell'energia sulla rete di trasmissione (circa 8 euro a megawattora) e quella per la distribuzione e le dispersioni di energia (1 euro circa a megawattora). L'incidenza delle componenti di queste tariffe sarebbe comunque limitata sulla futura bolletta di una comunità energetica, perché gran parte dell'energia autoprodotta sarebbe autoconsumata al posto di quella che oggi viene fornita dalla rete. L'Autorità ha inoltre attribuito alle società di distribuzione il compito di definire mappe delle loro reti, che poi saranno unificate e pubblicate in un'unica mappa dal Gse, in modo tale che risulti semplice per imprese o condomini che si trovano in zone limitrofe sapere se possono costituire una comunità (le legge prevede che debbano ricadere sotto la stessa cabina della rete primaria).

L'Autorità si è mossa con l'obiettivo di rendere disponibile un nuovo quadro regolatorio in vista del decreto che il ministero della Transizione energetica deve emanare, ai sensi della legge di fine 2021 di recepimento della direttiva Red2, per fissare gli incentivi ai quali possono accedere queste comunità al fine di ridurre il costo dell'investimento iniziale per installare pannelli fotovoltaici e sistemi di accumulo. Quel decreto doveva essere emanato entro 180 giorni dall'approvazione della legge (varata a novembre 2021), ma ancora non c'è traccia. Il Mite sarebbe però al lavoro sul testo e l'obiettivo sarebbe di emanare il decreto, notificarlo alle Ue per il via libera in materia di aiuti di Stato, ed essere pronti a partire entro la fine dell'anno. La legge di fine 2021 ha introdotto importanti innovazioni per far decollare le comunità energetiche: tra queste c'è l'ampliamento della potenza che può dar vita alla comunità, passando dai 200 kilowatt previsti in precedenza per arrivare sino a un megawatt, con la possibilità di collegarsi alla rete di media tensione e quindi alle cabine primarie. Questo vuol dire che interi comuni, quartieri, grandi complessi alberghieri, industriali possono creare la loro comunità. Il documento dell'Arera definisce le regole tecniche delle nuove comunità con l'obiettivo di semplificarle. Risponde a questa esigenza l'innovazione relativa alle mappe della rete. Sinora per sapere se un soggetto poteva costituire una comunità con un altro era necessario avere il codice Pod presente sulla bolletta e avviare un'interrogazione nei sistemi dei distributori. In futuro basterà andare sul sito del Gse e consultare la mappa. L'Autorità ha inoltre introdotto criteri ragionevolezza, dando flessibilità ai

COMUNITÀ ENERGETICHE

distributori perché possano far ricadere in una stessa comunità soggetti che si trovano in aree limitrofe ma sono organizzati tecnicamente sotto cabine primarie diverse. Fondamentale saranno i tempi che, nella delibera finale, l'Arera darà ai distributori per realizzare le rispettive mappe affinché il documento finale del Gse sia pubblicato rapidamente.

Riguardo ai vantaggi economici previsti dall'Autorità, essi prevedono la restituzione della tariffa

di trasporto perché i clienti che ricadono sotto una stessa cabina primaria non utilizzano la rete di trasmissione di Terna (l'incidenza di questa tariffa in bolletta, in tempi di prezzi dell'energia non gonfiati dalla crisi, sarebbe del 5%).

Per i condomini è prevista la restituzione di una quota della tariffa di distribuzione (0,5 euro) e un riconoscimento per le minori perdite sulla rete che oscilla tra l'1,2 e il 2,6 % del prezzo dell'energia elettrica.

CONDOMINIO

Distacco dal riscaldamento centralizzato: consumi involontari da pagare anche se si tagliano le tubazioni

Ivan Meo,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 19 ottobre 2022

Il comma 4 dell'articolo 1118 del Codice civile, riconosce al singolo condomino la possibilità di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento anche senza l'autorizzazione dell'assemblea, a patto di non creare pregiudizi agli altri appartamenti e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria. La giurisprudenza (Cassazione sentenza 15079/2006; Cassazione sentenza 7518/2006) già prima dell'avvento della riforma della normativa condominiale, aveva ritenuto che il condomino potesse legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato, purché il distacco non comportasse:

- un aggravio di spesa per coloro che continuavano a fruire del riscaldamento centralizzato;
- né uno squilibrio termico per l'intero edificio.

L'onere del pagamento dei consumi involontari

Il nuovo testo previsto nell'articolo 1118 del Codice civile, sancendo definitivamente il diritto del condomino alla rinuncia dell'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento ha precisato che, a seguito del distacco, il condomino continua a rimanere obbligato a contribuire alle spese di conservazione e manutenzione dell'impianto (ma non a quelle di consumo), salvo la possibilità di esonerare dalle spese in questione decise con il consenso unanime di tutti i condòmini (Cassazione sentenza 8750/2021).

La giurisprudenza di legittimità ha precisato inoltre che il condomino deve comunque contribuire alle spese in relazione ai "consumi involontari" (Tribunale di Savona sentenza 11/2022)

dal momento che una quota di tali consumi può essere verosimilmente addebitata in misura fissa (Tribunale di Venezia, sentenza 1506/2021). Il Tribunale di Roma afferma che i cosiddetti "consumi involontari", devono essere posti a carico del condomino che si sia distaccato dall'impianto perché la dispersione si verifica in ragione del fatto che l'impianto è strutturato per servire tutti gli appartamenti, a prescindere dal fatto che il condomino sia o meno allacciato alla rete di distribuzione (Tribunale Roma, sentenza 8386/2020).

Cosa si intende per consumo involontario

Nello specifico i consumi involontari derivano essenzialmente da:

- dispersioni del calore dalle tubature prima che raggiungano gli appartamenti;
- spese di conduzione e manutenzione ordinaria;
- spese per la gestione del servizio di lettura di contabilizzazione.

Il grado di "separatezza" dell'immobile

Sul concetto di consumi involontari è intervenuta recentemente la Cassazione, che con ordinanza 29838, del 12 ottobre 2022 ha precisato che il condomino, che si distacca dal riscaldamento centralizzato, è tenuto a pagare i consumi involontari anche se ha tagliato tutte le tubazioni dell'impianto comune, perché la normativa tecnica sulla partecipazione alle spese prescinde dal grado di separatezza materiale dell'immobile rispetto all'ubicazione della caldaia. I ricorrenti, nel caso di specie, affermano

CONDOMINIO

che la rinuncia all'impianto centralizzato era avvenuta eseguendo la resezione delle tubature del riscaldamento a livello del pavimento sostituendo le stesse con altre tubazioni di uso esclusivo. Per tali ragioni, non potevano essere condannati a pagare le spese di consumo involontario.

Ma la Suprema corte, respingendo il ricorso, ha affermato il principio del consumo involontario, ricavato dalla normativa tecnica, va sempre calcolato e prescinde dal grado di "separazione" materiale dell'immobile rispetto alla residua ubicazione dell'impianto centralizzato.

I giudici, facendo riferimento alla normativa UNI 10200, introdotta per supportare le disposizioni sulla ripartizione delle spese previste dal Dlgs 102/2014, precisano che secondo la norma UNI, citata, la spesa totale per ciascuna unità immobiliare per il servizio di riscaldamento è data dalla somma di una quota volontaria (a consumo) e una quota involontaria, quest'ultima è "sempre presente" anche in caso di distacco, anche perché, nel caso di specie «non vi è alcuna evidenza che tali parametri si fondano in base alla contiguità tra l'unità immobiliare e le tubature dell'impianto condominiale».

CONDOMINIO

Il condomino contrario ai ponteggi non può impedire i lavori del 110%

Rosario Dolce,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 18 ottobre 2022

In condominio, l'esecuzione delle opere del superbonus e del bonus facciata al 90%, non ammettono impedimenti: i tempi stretti stabiliti dal legislatore per concluderli e godere dei crediti di imposta non sono derogabili. Perciò il Tribunale di Firenze, in sede cautelare, con ordinanza del 19 settembre 2022, ha accolto il ricorso formulato a norma dell'articolo 700 del Codice procedura civile da parte di un condominio locale per costringere un proprio condòmino, proprietario dell'unità ad uso non abitativo posta al piano seminterrato e dotata di due fabbricati accessori all'edificio, ad installare il ponteggio nell'area di sua proprietà.

I richiami alle norme del Codice

L'argomentazione prospettata nell'ordinanza si sviluppa su due ambiti. Il primo tema trattato dal provvedimento è quello della verosimiglianza del diritto fattosi valere (*fumus boni iuris*), e si incentra sulla portata dell'articolo 843 del Codice civile. La norma, in tal caso, stabilisce che il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune. La disposizione, in quanto di valenza generale, è stata ritenuta applicabile anche al condominio (Cassazione n. 685/2006) rispetto al requisito della «necessità». Il concetto deve essere però riferito non tanto all'opera che si intende realizzare, quanto alle modalità di esecuzione, e, quindi, al tema del passaggio/transito che occorre garantire per il debito completamento dei lavori, pur nella consapevolezza che «l'utilizzazione del fondo del vici-

no - o del condòmino - non è consentita ove sia comunque possibile eseguire i lavori sul fondo stesso di chi intende intraprenderli, oppure su quello di un terzo, con minore suo sacrificio» (Cassazione 18555/2021; Cassazione 7768/2011, Cassazione 28234/2008). Dall'altra parte, il giudice fiorentino ha pure ricordato che trattandosi di opere deliberate da parte dell'assemblea dei condòmini, rimaste prive di alcuna impugnazione di sorta, le stesse, a norma della previsione di cui agli articoli 1136 e 1137 Codice civile, non possono essere messe in discussione ulteriormente.

Perdita del beneficio in caso di ritardo

Il secondo aspetto valutato dal giudice riguarda l'elemento del pregiudizio imminente e irreparabile (*periculum in mora*), che, nel qual caso, è stato contestualizzato secondo la tempistica "normativa" occorrente per la conclusione delle opere del superbonus e del bonus facciata. A tal riguardo, viene espressamente richiamato il fatto che i lavori di manutenzione straordinaria approvati dall'assemblea condominiale potranno essere eseguiti beneficiando dei bonus fiscali (con cessione del credito), per usufruire dei quali però - come scritto nel testo del provvedimento - è necessario rispettare precise scadenze. In particolare i lavori del superbonus (installazione cappotto facciate laterali, facciata e tetto) dovranno essere ultimati entro il 31 dicembre 2023, mentre quelli del bonus facciate 90% entro il 31 dicembre 2022, avendo il condominio già corrisposto il residuo 10% entro il 31 dicembre 2021. La variabile "tempo" è persa, dunque, al giudice cautelare l'elemento fulcro

CONDOMINIO

per ritenere assolto il requisito in considerazione. Per avvalorare la circostanza è stato anche richiamato il contratto di appalto, il quale prevedeva che nel caso in cui non fossero riconosciute al committente le detrazioni di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 e successive modifiche o, comunque, non si riuscisse a perfezionare la cessione del relativo credito, lo stesso sarebbe rimasto debitore dell'appaltatore per la porzione di corrispettivo che avrebbe dovuto essere corrisposta sotto forma di cessione del credito.

Condomino obbligato

In conclusione, il decidente toscano ha disposto l'obbligo del condòmino a consentire l'ac-

cesso e il passaggio nella sua proprietà per l'esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea dei condòmini e, in particolare, il montaggio dei ponteggi sulla rampa carrabile.

Nell'ottica, però, di un equo contemperamento dei diversi e opposti interessi in gioco, lo stesso decidente ha avuto cura di precisare che i ponteggi dovranno essere installati in maniera tale da consentire il passaggio del veicolo del resistente e per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata laterale (sinistra) prospiciente la suddetta rampa così da non arrecare un eccessivo e grave pregiudizio allo stesso.

CONDOMINIO

Se le condotte fognarie danneggiano il condominio, il Comune è tenuto a metterle in sicurezza

Roberta Zanino,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 14 ottobre 2022

Il condominio, il cui parcheggio subisca dei danni a causa di rotture e malfunzionamenti del collettore delle acque piovane provenienti da una via pubblica, ha diritto di chiedere la condanna del Comune a porre in essere gli interventi di adeguamento necessari e il risarcimento dei danni? E questo diritto sussiste anche qualora la condotta fognaria sia stata abusivamente realizzata da terzi e non sia stata presa in carico dal Comune? Quale giudice è competente a conoscere la vertenza? A questi interrogativi ha fornito risposta la seconda sezione del Tar Lazio con la sentenza 2786/2022.

Adeguamenti obbligatori a fronte dello sviluppo edilizio dell'area

Il Tar Lazio ha ritenuto di avere giurisdizione sui fatti di causa perché il giudizio verteva sull'omesso esercizio di una potestà pubblica di governo del territorio comunale e sui relativi poteri di pianificazione, gestione e controllo delle opere di urbanizzazione nonché di sanatoria e sul recupero urbanistico dei relativi abusi. Tutte problematiche rientranti nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'articolo 133 (lettera f) del Codice del processo amministrativo relativa alle «controversie aventi ad oggetto gli atti e i provvedimenti delle pubbliche amministrazioni in materia urbanistica e edilizia, concernente tutti gli aspetti dell'uso del territorio».

A seguito di verifica, il Tar ha accertato che le condotte fognarie erano state eseguite negli anni '70 e mai adeguate a fronte dei malfunzionamenti e dei problemi legati alla loro inadeguatezza causata dall'incremento del carico

urbanistico. Dunque, ha riconosciuto la responsabilità del Comune che, a fronte di un crescente sviluppo edilizio dalla zona, avrebbe dovuto porre in essere un adeguamento delle opere di urbanizzazione a servizio dell'area, compresa la gestione delle acque meteoriche. Il mancato adeguamento costituiva violazione delle norme in materia di governo del territorio. Il Tar ha ricordato che il Comune «è responsabile di tutta la rete comunale di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, compresi gli eventuali tratti da chiunque abusivamente realizzati, comunque rientranti nella sfera di controllo dell'ente già solo per il loro inserimento nel sistema delle fognature comunali».

Dei danni risponde il Comune anche se non ha realizzato l'impianto

Il Tar ha osservato che il Comune, che rilascia permessi per nuovi interventi o per la sanatoria di interventi realizzati, ha l'onere di curarsi del necessario adeguamento delle opere di urbanizzazione a servizio dell'area, aggiungendo che, anche laddove non avesse mai preso in carico l'impianto di gestione delle acque meteoriche, è comunque tenuto a valersi dei relativi poteri di pianificazione e realizzazione, recupero urbanistico e sanatoria dei relativi abusi, controllo e manutenzione delle condutture, «con conseguente responsabilità per i danni causati dal loro malfunzionamento anche ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile quale "custode" del sistema di raccolta e deflusso delle acque del sistema cittadino di fognatura».

CONDOMINIO

La decisione del Tar

Su questi presupposti, il Tar Lazio ha condannato il Comune, ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile, a porre in essere l'attività di pianificazione urbanistica e programmazione delle opere pubbliche necessarie ai fini dell'adeguamento e la messa in sicurezza delle condotte idriche a raccolta delle acque meteoriche e a risarcire il condominio per il danno

subito, proponendo una somma congrua sulla base delle stime effettuate dal verificatore in corso di causa, con l'avvertenza che in caso di mancata offerta, di mancato accordo sulla somma offerta o di mancato adempimento dell'accordo il rimedio esperibile sarebbe stato, ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del Codice del processo amministrativo, quello del giudizio di ottemperanza.

Imu dei coniugi, rimborsi più rapidi con la prova bollette

Cristiano Dell'Oste, Dario Aquaro,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 24 ottobre 2022

Imu dei coniugi, rimborsi più rapidi con la prova bollette

Cristiano Dell'Oste, Dario Aquaro, Il Sole 24 Ore, Estratto da "Primo Piano", 24 ottobre 2022

Non è un "liberi tutti" quello annunciato dalla Corte costituzionale per i coniugi che abitano in case diverse. La sentenza 209 dello scorso 13 ottobre conferma l'obbligo di pagare l'Imu per chi ha la residenza in un immobile, ma non anche la dimora effettiva.

I giudici della Consulta hanno stabilito che – per considerare una casa come «abitazione principale» ai fini Imu – è sufficiente che vi dimori e vi risieda il suo possessore, anche senza il resto del nucleo familiare. Un principio che spalanca le porte dell'esenzione ai coniugi che abitano in case diverse, anche nello stesso Comune. In Italia le prime case, indicate come tali in dichiarazione dei redditi, sono 19,5 milioni (cifra che include anche molte delle doppie abitazioni). Le case a disposizione sono 5,5 milioni.

Chi ha versato l'imposta è ora autorizzato a chiedere il rimborso. La domanda si può fare entro cinque anni dal versamento. In generale, è chi fa l'istanza a dover dimostrare il proprio diritto. Ma come documentare la dimora? La prova più semplice è quella tramite le bollette delle utenze (acqua, elettricità, gas). La scelta del medico di base è un altro elemento che può comprovare il fatto che la residenza non è fittizia.

Chi non ha pagato – e rispetta i requisiti – viene sollevato dalla pronuncia della Consulta. Ma nella pratica possono verificarsi anche altre situazioni. Molti Comuni, infatti, avevano avviato campagne specifiche di riscossione nei confronti dei coniugi con residenze diverse, appoggian-

dosi sulla giurisprudenza più severa della Cassazione (per intenderci, quella ora superata dalla Corte costituzionale).

Chi ha ricevuto un avviso d'accertamento da un Comune nell'ambito di una di queste campagne e l'ha pagato, in linea di massima non potrà chiedere il rimborso. Idem per chi non ha pagato l'avviso, ma ha lasciato passare invano i 60 giorni per l'impugnazione. Se invece su quell'avviso si è aperta una lite tributaria che è ancora pendente, il discorso si complica e dipende anche da come era motivato l'accertamento iniziale.

Un'arma che finora i Comuni hanno usato poco per individuare le residenze fittizie è il portale Punto Fisco delle Entrate, la banca dati con i consumi comunicati dalle utility. La lettura dei dati richiede risorse tecniche che spesso gli uffici non hanno attivato, anche perché prima bastava contestare la doppia residenza. Ma lo scenario potrebbe cambiare dopo la pronuncia della Consulta.

LE SITUAZIONI

1 PROVA CON LE UTENZE

Chi ha pagato può chiedere il rimborso

I coniugi con residenze e dimore separate in uno stesso Comune o in Comuni diversi, se hanno pagato l'Imu su una di esse – o addirittura su entrambe – potranno chiedere il rimborso di quanto versato. L'istanza può essere presentata entro 5 anni dalla data di versamento (il primo a "scadere" è il saldo 2017).

Chi chiede il rimborso deve dimostrare di aver avuto nell'immobile non solo la residenza, ma anche la dimora (in primis, con le bollette che provano i

FISCALITÀ IMMOBILIARE

consumi di acqua, gas ed elettricità). Se il Comune rifiuta il rimborso – anche con silenzio diniego – si può fare ricorso.

2 ACCERTAMENTO DEFINITIVO

Avviso non impugnato: non ci sono rimedi

Il coniuge che ha ricevuto un accertamento da un Comune che gli contestava il mancato pagamento dell'Imu e non l'ha impugnato nel termine di legge (60 giorni) non ha rimedi, neppure se non ha ancora pagato il dovuto, perché l'atto è ormai definitivo. Potrebbe essere il caso di chi è incappato nelle campagne dei Comuni turistici contro le residenze fittizie.

Nessun rimedio neppure se l'atto è stato impugnato, ma è arrivata una sentenza definitiva a favore del Comune.

3 GIUDIZIO IN CORSO

Più strade possibili per uscire dalla lite

Il caso più complesso è quello di chi ha impugnato un avviso di accertamento ricevuto da un Comune che gli contestava il mancato pagamento dell'Imu su una delle due abitazioni dei coniugi. Se il giudizio è ancora in corso, toccherà al giudice decidere come affrontare la questione, che potrebbe richiedere di documentare "ora per allora" l'effettività della dimora nella casa in cui il coniuge aveva la

residenza. A meno che il Comune non annulli i propri atti chiedendo di compensare le spese di lite.

4 LA COMPENSAZIONE

L'acconto 2022 si può scalare dal saldo

I coniugi con residenze e dimore divise che lo scorso 16 giugno hanno pagato l'acconto Imu su una o su entrambe le abitazioni potranno scalare quanto versato dal saldo del 16 dicembre, a patto di possedere altri immobili su cui sono tenuti a pagare il tributo (altrimenti, potranno scomputare le somme dal dovuto del 2023 se il Comune lo consente). Andrà inoltre verificato se serva segnalare al Comune la variazione del codice tributo di quanto pagato in acconto. L'alternativa è chiedere rimborso.

5 GLI ESCLUSI

Conviventi di fatto e residenze fittizie

La sentenza 209/2022 della Corte costituzionale non riguarda i conviventi di fatto (non sposati né uniti civilmente), perché nel loro caso, se dimora e residenza sono divise, c'è sempre stata doppia esenzione, anche prima della pronuncia della Consulta.

Non è interessato dalla sentenza anche chi, pur essendo sposato, ha una residenza fittizia in un'altra abitazione (cioè non ha anche la dimora). Ma qui il motivo è opposto: non si ha diritto all'esenzione.

Imu sulla prima casa, la rotta della Consulta per controlli più tempestivi

Enrico De Mita,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme & Tributi", 18 ottobre 2022

La Corte costituzionale, con la sentenza 209 depositata il 13 ottobre (relatore Luca Antonini), ha dichiarato fondate le questioni che aveva sollevato davanti a sé (ordinanza 50/2022). Da ciò la declaratoria di illegittimità costituzionale dell'articolo 13, comma 2, quarto periodo, del decreto legge n. 201/2011 là dove parlando di «nucleo familiare» finisce per penalizzarlo, in contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione (si veda il Sole 24 Ore del 14 ottobre).

L'illegittimità è stata estesa, in via consequenziale, anche all'articolo 13, comma 2, quinto periodo, del DL 201/2011, che, per i componenti del nucleo familiare, limitava l'esenzione ad uno solo degli immobili siti nel medesimo comune, nonché al comma 741, lettera b), della legge 160/2019, modificato dall'articolo 5-decies del DL 146/2021. Tale ultima norma prevede che i coniugi optino per una sola agevolazione quando hanno residenze e dimore abituali diverse.

La novella normativa ultima intendeva arginare l'iniquità degli esiti, in fatto, di un orientamento di Cassazione che negava l'esenzione sull'abitazione principale qualora un componente del nucleo familiare risiedesse anagraficamente in un comune diverso da quello del possessore dell'immobile. Come rammenta la Corte, nell'attuale evoluzione dei costumi e del mercato del lavoro, «persone unite in matrimonio o unione civile si trovano a vivere in luoghi diversi, ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale».

Ne deriva che, come per i conviventi di fatto, per vedersi accordato, per ciascun rispettivo immobile, il beneficio Imu «prima casa» è suffi-

ciente, per ciascun coniuge o persona legata da unione civile, la residenza anagrafica e la dimora abituale in un determinato immobile. Siamo in presenza di un adeguamento della norma ad una realtà sostanziale che ha peculiarità tali da non poterne prescindere se non violando il principio di uguaglianza sostanziale, di capacità contributiva e di tutela della formazione della famiglia e delle unioni civili. La pronuncia da ultimo depositata sembra ricordarci, anzitutto, che il senso del diritto, nella sua maggiore perfezione, è senso della certezza del diritto, come la controllabilità, proiezione epistemologica del principio di uguaglianza formale.

D'altra parte è l'attuazione della certezza del diritto a realizzare l'uguaglianza sostanziale. In questa cornice si legge, con la sentenza in commento, un attento, complessivo ripensamento del regime Imu «prima casa». La declaratoria di incostituzionalità è tanto rilevante quanto la precisazione a chiarimento della stessa Consulta: le dichiarazioni di illegittimità costituzionale pronunciate «non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette "secondo case" delle coppie unite in matrimonio o in unione civile ne possano usufruire. Ove queste abbiano la stessa dimora abituale (e quindi principale) l'esenzione spetta una sola volta». E questa regola – è il caso di aggiungere – varrà anche per le coppie di fatto. Anche per loro non può essere ammesso un beneficio che si fondi sulla fittizietà. Nuova centralità è attribuita all'accertamento dei Comuni, presidio di attuazione della giusta imposta. A ben vedere, la grande semplificazione del diritto vivente, rectius del diritto «apparente» – ci si sforzi sempre di leg-

FISCALITÀ IMMOBILIARE

gere fatto e diritto di ogni sentenza e non solo le edulcorate sintesi online – nasceva, come errore cognitivo ed ermeneutico, in reazione a palesi atteggiamenti elusivi dei titolari delle seconde case lacustri, montane, marine.

La Suprema Corte aveva ritenuto che per fruire del beneficio in riferimento a una determinata unità immobiliare fosse necessario che tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare non solo vi dimorassero stabilmente, ma vi risiedessero anche anagraficamente (Cassazione, ordunanze 4166/2020 e 4170/2020). Da ciò l'intervento dell'articolo 5-decies, comma 1, del decreto legge 21 ottobre 2021, n. 146, con l'intento, precisato nella relazione illustrativa all'emendamento governativo, di superare tali ultimi orientamenti di cassazione.

La Corte costituzionale evidenzia nitidamente come nella struttura della misura fiscale si sia registrato il passaggio normativo dalla considerazione di una situazione meramente oggettiva (la residenza e la dimora abituale del possessore dell'immobile, prescindendo dalla circostanza che si trattasse di soggetti singoli, coabitanti, coniugati o uniti civilmente) al rilievo dato a un elemento soggettivo, ossia la relazione del possessore dell'immobile con il proprio nucleo familiare, in assenza di alcuna definizione di «nucleo familiare» nella disciplina Imu. Ne è conseguita una radicale penalizzazione dei possessori di immobili che avessero costituito un nucleo familiare, i quali, se residenti in comuni diversi, si sono visti esclusi dal regime agevolativo entrambi gli immobili che invece sareb-

bero stati candidati a fruirne con la originaria formulazione prevista nel Dlgs n. 23 del 2011. Nelle regole dell'uguaglianza e della generalità, attualizzate dalla Corte, correggendo la disciplina Imu prima casa e indirizzando l'attuazione di tale correzione, si coglie in modo spiccato il rapporto tra finanza e giustizia sociale. Nuovamente è di sostegno la lettura di Vanoni dei rapporti tra fatto e tecnica finanziaria e politica.

All'origine vi è un concetto morale di partecipazione al bene comune, che ogni uomo assume come norma del proprio agire, accanto alla giustizia commutativa e a quella distributiva. La fiscalità giusta, sottesa alla pronuncia della Corte costituzionale, è espressione tecnica del principio di uguaglianza e generalità, richiamato nel libro di Camaldoli, come uno dei due punti essenziali (cap. VI, art. 93, pag. 113): «Nella determinazione del tributo, anche se diretto a fini extrafiscali, sia sempre salvo il principio dell'uguaglianza e della generalità, sia in senso assoluto, in quanto individui che si trovano in uguali condizioni, siano ugualmente soggetti all'imposizione, sia in senso relativo, in quanto l'imposizione di individui che si trovano in diverse condizioni sia graduata in ragione di tale diversità». Di fronte ai principi di uguaglianza e generalità, le velleità di non pagare l'Imu sulle seconde case evaporano nella fittizietà antisociale, prima ancora che anti giuridica, di fronte alla quale i Comuni siano pronti ad agire, con tempestività, quindi annualmente e non solo in prossimità del quinquennio decadenziale.

Ha collaborato Francesco Cesare Palermo

Imu, lo stop della Consulta annulla solo i ricorsi pendenti

Pasquale Mirto,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Enti Locali & Edilizia", 16 ottobre 2022

L'abitazione principale è quella dove il soggetto passivo ha residenza anagrafica e dimora abituale, essendo irrilevante il luogo di residenza e dimora degli altri componenti della famiglia.

Nella sentenza n. 209/2022 la Corte costituzionale ha praticamente riscritto la definizione di abitazione principale, dichiarando l'illegittimità della normativa nella parte in cui si richiedeva la residenza e la dimora anche dei componenti della famiglia; in questo modo si legittima lo spaccettamento della famiglia, sia all'interno dello stesso Comune sia in Comuni diversi, sempre a condizione che si tratti di spaccettamento reale, con residenza e dimora effettiva in due immobili diversi.

Conseguentemente, oltre all'illegittimità costituzionale delle previsioni contenute nel DL 201/2011, rimasto in vigore fino al 2019, e nella legge 160/2019 (nuova Imu), è caduto anche l'ultimo intervento normativo (dl 146/2021), che per contrastare l'interpretazione restrittiva (ma aderente alla norma) della Cassazione, aveva aperto al possesso di un'abitazione principale anche nel caso di spaccettamento della famiglia su due Comuni diversi.

Ma la Corte va oltre, essendo ben consapevole del fenomeno delle residenze fittizie. Queste non potranno più essere contrastate dai Comuni con la semplice verifica dello spaccettamento della famiglia, oggi irrilevante, ma dovranno essere provate con l'assenza di dimora abituale. E la Corte ricorda anche che questa assenza può essere provata dai Comuni mediante i consumi dei servizi in rete, dati già in possesso dell'ente. In effetti ai Comuni, tramite Punto Fisco, vengono già trasmessi i dati relativi alle utenze acqua, gas ed energia elettrica. Pertanto, considerato che ora il beneficio dell'esenzione Imu per abitazione principale richiede la residenza anagrafica e la dimo-

ra abituale da parte del soggetto passivo, l'assenza di dimora, provata dal Comune, fa venir meno il diritto all'esenzione.

Questo per il futuro. Per il passato i comuni dovranno gestire le situazioni più disparate, soprattutto quelli che sulla scorta del consolidarsi della giurisprudenza di legittimità hanno iniziato campagne di recupero a tappeto. Gli accertamenti definitivi, in quanto non impugnati nei termini, sono intangibili.

Un'eventuale richiesta di annullamento in autotutela proposta dal contribuente non garantisce alcun effetto. Il rigetto della stessa non può essere impugnato.

Né il Comune è obbligato all'annullamento per effetto della sopravvenuta dichiarazione di incostituzionalità, sebbene rimanga il potere discrezionale di disporre comunque l'annullamento, senza incorrere in alcuna responsabilità. Sul punto si ricorda che l'unico limite all'annullamento è dato dalla presenza di una sentenza passata in giudicato nel merito. Il contribuente non può aggirare il problema chiedendo il rimborso di quanto pagato con l'accertamento definitivo, in quanto il diniego al rimborso non è impugnabile, e se comunque è proposto ricorso, questo è destinato ad essere dichiarato inammissibile, perché ammettere un giudizio nel merito in questo caso vuol dire riaprire, nei fatti ed inammissibilmente, i termini di impugnazione dell'atto non impugnato a suo tempo (Cass 4760/2009). Per i ricorsi pendenti, il Comune dovrebbe annullare i propri atti e chiedere l'estinzione del giudizio con compensazione delle spese, giustificata dalla sopravvenuta dichiarazione di incostituzionalità. I contribuenti che hanno corrisposto l'IMU, adeguandosi volontariamente alla giurisprudenza di legittimità, hanno i canonici 5 anni di tempo (dalla data del versamento) per presentare l'istanza di rimborso.

MERCATO IMMOBILIARE

Compravendite: secondo dati Gabetti il settore regge l'urto dell'incertezza del contesto macro-economico

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio", 23 settembre 2022

Si è registrata una crescita a due cifre nei primi sei mesi del 2022. Particolarmente bene Bologna (+11,8%), Roma (+11,1%) e Palermo (+8,8%) nel secondo trimestre dell'anno

L'andamento delle transazioni residenziali del primo semestre 2022 era molto atteso dagli operatori del mercato alla luce del quadro economico venutosi a delineare per effetto della pandemia, ma certamente acuitosi vertiginosamente dopo lo scoppio della guerra in Ucraina il 24 febbraio scorso.

La prima buona notizia che emerge dai dati relativi al secondo trimestre dell'anno pubblicati dall'agenzia delle Entrate è che l'attuale congiuntura economica, sempre più caratterizzata dall'aumento dell'inflazione che ha raggiunto l'8%, dal rialzo dei tassi di interesse da parte della Bce, dal rincaro dei beni energetici e da una contrazione generale dell'economia globale, non ha impattato sulle intenzioni di chi vuole comprare o vendere casa. Nei primi 6 mesi del 2022, infatti, si sono realizzate 400.487 transazioni residenziali, +10% rispetto allo stesso periodo del 2021.

Il dato città per città

Tra le città che registrano un andamento positivo la nota dell'Ufficio studi Gabetti osserva che:

- **Milano cresce in tutto il semestre** del 2022 del +17,5%. Tuttavia, nel secondo trimestre dell'anno si posiziona come penultima tra le grandi città con il +3,8% rispetto al secondo trimestre del 2021. Il calo al Q2 è indicativo del fatto che il combinato disposto tra prezzi di vendi-

ta elevati, che a Milano registrano una crescita ben al di sopra della media nazionale, e aumento dei tassi di interesse dei mutui, ha rallentato le compravendite del settore residenziale.

- **Palermo cresce del +11,9% nei primi sei mesi dell'anno**, guadagnando però maggiormente nel secondo trimestre con una crescita +8,8% rispetto al secondo trimestre del 2021. Negli ultimi anni la città ha investito molto sul recupero e sul rilancio turistico del centro storico soprattutto attraverso la pedonalizzazione delle due arterie storiche che attraversano il centro storico (via Roma e Via Maqueda). Questo, insieme a prezzi di vendita che a Palermo stazionano al di sotto della media nazionale, ha premiato in termini di andamento delle compravendite e rivalutazione immobiliari.

- **Bologna continua a essere una città dinamica** con una domanda di compravendite molto vivace che al primo semestre 2022 chiude al +11,5% (in linea con l'andamento del secondo trimestre). La città, che da anni è il maggiore centro terziario del nord-est, è negli ultimi anni interessata da una elevata domanda turistica che sta orientando sempre di più gli investitori verso l'acquisto per investimento.

- **Genova registra segnali di dinamismo** in termini di immobili residenziali compravenduti, chiudendo il primo semestre dell'anno con un +5,2% rispetto allo stesso semestre dello scorso anno. Bene soprattutto il Q2 che registra un +6,5% rispetto al Q2 2021. La città sta vivendo un momento di fermento grazie al percorso di rigenerazione del waterfront, incidendo sulla stabilità dei prezzi di vendita, dopo anni di decremento, e sulla vivacità delle compravendite.

MERCATO IMMOBILIARE

• **Roma registra un'ottima performance** nel secondo trimestre del 2022 con il +11,1% (insieme a Bologna è la città che ha fatto meglio nel Q2 2022), chiudendo il semestre con un transato di immobili residenziali del +9%.

I motivi dell'incremento a due cifre

«Il clima del mercato immobiliare residenziale del primo semestre 2022 – commenta Marco Speretta, direttore generale del Gruppo Gabetti - ha goduto certamente dell'onda lunga di una ripresa del mercato iniziata lentamente dopo il periodo più buio della pandemia, e invigoritasi grazie alla diffusione dei vaccini anti Covid-19 che hanno immesso un'iniezione di fiducia nei mercati finanziari e immobiliari. Il contesto geopolitico attuale e le turbolenze economiche venutesi a creare hanno però riportato il mercato in un clima di incertezza. In questo nuovo contesto, i dati sulle compravendite in questa prima metà dell'anno erano molto attesi per valutare la tenuta del mercato. Le compravendite non hanno tradito le aspettative degli operatori e per il momento hanno retto l'urto, anche grazie ad alcuni driver che hanno spinto il settore». Un primo driver « è da ricercare nel fatto che, di fronte ai rincari dei beni energetici e alla consapevolezza ormai assunta dei vantaggi indotti da un immobile energeticamente riqualificato, le famiglie hanno necessità di sostituire la propria abitazione con una meno energivora. Questo molto probabilmente si è tradotto infatti in

un'ampia quota di sostituzione prima casa imprimendo delle ricadute positive sul mercato delle compravendite **di immobili residenziali. Un secondo driver - prosegue Speretta - risiede nella spinta che, in questo primo semestre, deriva** principalmente dai capoluoghi e dalle grandi città (+10,4%) rispetto ai non capoluoghi (+7,7%), dove sono concentrati gli interessi degli investitori sia istituzionali sia privati».

Più investimenti da parte di soggetti internazionali

«I capoluoghi e le grandi città tornano a trainare il mercato immobiliare – sostiene Diego Vitello, analyst dell'Ufficio studi Gabetti. Accanto al mercato tradizionale della compravendita delle abitazioni, il comparto living è interessato da un nuovo incremento di investimenti immobiliari da parte di soggetti istituzionali per lo più internazionali. Nel primo semestre 2022, gli investimenti corporate living registrano una quota di 761 milioni di euro, con importanti operazioni su Milano e Roma. L'interesse verso il comparto è il riflesso di un mondo del lavoro che è sempre più dinamico, flessibile e mobile, che cambia le esigenze abitative dei lavoratori. Ed è proprio nei capoluoghi più dinamici, infatti, che le innovazioni nel mondo del lavoro e nella cultura del vivere la città stanno spingendo verso progetti di rigenerazione urbana con un'ampia quota di residenziale innovativo come co-living, micro-living e PRS (Private Rented Sector)».

MERCATO IMMOBILIARE

Istat, le case nuove trascinano il mercato - Prezzi in crescita del 5,2% su base annua

Laura Cavestri,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Imprese e Territori" 20 settembre 2022

Una conferma ma non una sorpresa. Secondo le stime preliminari dell'Istat, nel II trimestre 2022, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per abitarci o per investimento, è aumentato del 2,3% rispetto al trimestre precedente e del 5,2% nei confronti dello stesso periodo del 2021 (era +4,5% nel I trimestre 2022). Un rialzo attribuibile, soprattutto, all'effetto trascinamento dei valori delle abitazioni nuove che crescono del 12,1% (in forte accelerazione rispetto al +5% del I trimestre). Il nuovo trascina, dunque, il costruito che si attesta a +3,8% (in lieve rallentamento dal +4,4% del trimestre precedente).

Sono andamenti che confermano la crescita persistente e vivace dei volumi di compravendita che aveva già rilevato giovedì scorso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi): +8,6% l'incremento tendenziale registrato nel II trimestre 2022 per il settore residenziale, dopo il +12% del trimestre precedente.

Anche su base congiunturale, l'aumento dell'indice dei prezzi delle abitazioni (+2,3%) è imputabile sia ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono del 6,8% sia a quelli delle esistenti (+1,4 per cento).

Nel Nord-Ovest, nel Nord-Est e nel Sud e Isole continuano a registrarsi tassi tendenziali positivi e in accelerazione rispetto al trimestre precedente. Al centro la crescita frena leggermente. La fiammata più consistente è a Milano, dove i prezzi aumentano, su base annua, dell'8,3%, in accelerazione rispetto al trimestre precedente (era +6,4%) e con un'impennata dei prezzi per le abitazioni nuove (+16,9 per cento). Segue Roma dove si evidenzia un rialzo tendenziale del +4,8% (era +3,3% nel trimestre precedente).

Secondo un'analisi empirica della Bce per far luce sull'impatto tra aumento dei tassi e prezzi del residenziale, un aumento dell'1% del tasso ipotecario potrebbe portare, a parità di altre condizioni, nell'area Euro, a un calo dei prezzi delle case sino al 5% dopo circa due anni.

MERCATO IMMOBILIARE

Gli studenti fuori sede tornano a cercare casa: tra le città universitarie prediligono Milano, Roma e Palermo

Camilla Curcio,

Il Sole 24 Ore, Estratto da "Norme&Tributi Plus Condominio" 17 settembre 2022

Dall'ultimo report di Subito.it la ripresa dei corsi in presenza sembra aver dato una scossa al mercato immobiliare. In crescita le ricerche di camere in affitto ma prevale l'opzione monolocale

Dopo le ferie, è tempo di ritornare sui banchi. A indossare zaini e cartelle, però, non sono soltanto gli studenti delle scuole ma anche gli over 18 che, pronti a iniziare un nuovo percorso o a proseguire quello già avviato, tornano a popolare alcune delle principali città universitarie in vista di un nuovo anno accademico. E sono soprattutto i fuori sede i protagonisti dell'ultimo report compilato da Subito.it che, incrociando i dati emersi dalle ricerche di monolocali e camere in affitto sul portale Subito Immobili, ha analizzato nel dettaglio l'andamento di domanda e offerta.

In aumento gli affitti dei monolocali

Gli anni più turbolenti del Covid sembrano (almeno per il momento) un lontano ricordo e, messi in standby i corsi a distanza, le università optano nuovamente per le lezioni in presenza. Una novità che, negli ultimi mesi, ha spinto tanti degli oltre 500 mila diplomati del 2022 a scegliere un ateneo lontano da casa e, per questo, ad affrettarsi a trovare una sistemazione. Ma quali sono le destinazioni in cima alla classifica? E, soprattutto, quali le esigenze e le preferenze esplicitate nei lunghi pomeriggi di scouting immobiliare sul web?

A giudicare dal report di Subito, giovani matricole e rodati veterani sembrano avere le idee chiare. Non disdegnano camere e appartamenti condivisi (una categoria di ricerca che, rispet-

to al 2021, ha registrato un aumento di traffico del 32.7 per cento) ma, ove possibile, sono decisamente più interessati ai monolocali, piccoli ma accoglienti. Dunque, a parità di budget, a socialità e condivisione prediligono autonomia e privacy. Come confermato dal quinto posto del termine "monolocale" tra i lemmi più cliccati nella sezione appartamenti e dalle oltre 400 mila ricerche che riguardano proprio questa specifica soluzione abitativa. Quanto, invece, alla scelta tra acquisto e affitto, rimane sicuramente più battuta la seconda strada, che ha racimolato finora il 63 per cento delle ricerche su Subito Immobili.

Milano, Palermo e Roma in testa nelle ricerche

Se si sposta, invece, il focus sulle mete che hanno riscosso maggiore interesse, tra le parole più cliccate nella categoria Appartamenti spiccano Milano, Palermo e Roma, tre delle città menzionate nella top 10 della classifica Censis dei "mega atenei". Realtà urbane molto diverse, con offerte e pacchetti immobiliari altrettanto diversi. Quanto a Milano, tra le metropoli europee più vitali dal punto di vista economico e culturale e con un mercato immobiliare dinamico, nei monolocali prevalgono un'attenta ottimizzazione degli spazi e moderni arredi a incastro. Le offerte disponibili puntano ad abbracciare fasce di prezzo variegata ma sicuramente poco economiche e riguardano soprattutto metrature ridotte, dai 30 ai 60 metri quadri: si va da un canone di affitto di 2000 euro per un monolocale in zona Navigli, vicino a Luini, Cattolica e Boccioni ma anche ai locali della movida, ai 490 euro della più periferica zona di Crescenzago, ai limiti

MERCATO IMMOBILIARE

dell'area metropolitana ma vicina all'Ospedale Universitario San Raffaele e ben collegata a Bicocca e Politecnico. Non mancano, poi, alternative che propongono bagno e cucina a sé stanti, anche se la tendenza che va per la maggiore è, senza dubbio, quella che porta a salvaguardare lo spazio con angolo cottura incassato nel muro o cucinotto a vista.

Più complicato, invece, il discorso su Roma. La ricerca di una casa nella capitale, infatti, è una missione ardua. Il traffico delle strade principali, il forte afflusso turistico e il funzionamento accidentato dei mezzi di trasporto possono complicare (e non poco) gli spostamenti del giovane studente che, per questo motivo, deve puntare su una soluzione abitativa il più vicina possibile all'università. Trieste Salario, Pigneto, San Lorenzo, Piazza Bologna e Garbatella sono alcuni dei luoghi ideali per gli studenti di Luiss, Sapienza o Roma Tre e il compromesso perfetto tra dovere e piacere, vista la vicinanza delle

strutture accademiche e dei locali da frequentare nel tempo libero. Guardando ai prezzi, rispetto a quelli milanesi, gli affitti romani risultano più bassi: si va dai 400 ai 900 euro, con metrature che passano da 20 metri quadri (ma con giardino) ai 50 e diverse sono anche le offerte con terrazzo privato.

Ultima ma non per importanza, Palermo. Tra le mete più ambite per le vacanze estive, il capoluogo siciliano è diventato un punto di riferimento per l'intera isola grazie a un ateneo frequentato da circa 40 mila iscritti e un'offerta formativa multidisciplinare. Ma non è tutto. Oltre alle bellezze naturali e artistiche del posto, ad attirare gli studenti è anche il costo della vita, molto più basso rispetto alle altre città universitarie. Gli affitti vanno dai 550 euro ai 2000, anche se le metrature non sono così ampie come ci si aspetterebbe, assestandosi tra 15 e 50 metri quadri, spesso con terrazze e balconi vista mare.

MERCATO IMMOBILIARE

Acquirenti più cauti, il mercato immobiliare premia ancora la qualità

Paola Dezza,
Il Sole 24 Ore, Estratto da "Scenari", 8 agosto 2022

È un mercato che ancora una volta deve piegarsi a variabili esogene in grado di rallentare o frenare la crescita. Il settore immobiliare vede all'orizzonte un autunno di cautela. E, per alcuni, forse di recessione. Certo è che le quotazioni del metro quadro residenziale cresceranno ancora, almeno da qui a Natale. Mentre le transazioni nel settore non residenziale stanno già rallentando. Secondo le previsioni di Scenari Immobiliari, in diverse città tra cui Milano, Firenze e Palermo da dicembre 2021 a dicembre 2022 i prezzi residenziali sono visti in salita di oltre il 5 per cento. Tra il 2021 e il 2022 il fatturato del settore salirà del 7,8 per cento. Non si può però non pensare che il rialzo dei tassi di interesse di 0,5 punti percentuali – il primo da più di dieci anni – non incida sul settore. Accendere un mutuo costerà di più, e sarà più salato anche il conto per i grandi investitori che prendono a prestito capitali per fare operazioni a leva.

Timori per l'inflazione

«L'impennata inflattiva provocata dalle vicende belliche ha finito per determinare un brusco rallentamento nel percorso di recupero dei livelli di attività persi nel 2020, prontamente innesatosi non appena l'ondata pandemica aveva mostrato segni di cedimento», sottolineano da Nomisma. E questo coinvolgerà anche l'immobiliare, anche se sempre Nomisma avverte che «per le famiglie italiane la casa resta l'oggetto delle proprie attenzioni. Un interesse dettato più dall'esigenza di miglioramento della condizione abitativa che non dalla ricerca di ritorno finanziario». Resta esigua, infatti, la domanda per investimento. «Ad alimentare il mercato

residenziale è, dunque, la ricerca di un salto di qualità in termini di efficienza energetica, spazi verdi, prossimità ai servizi essenziali e distribuzione degli ambienti interni, in risposta alle inadeguatezze riscontrate in occasione delle forzose permanenze domestiche degli scorsi mesi. Si tratta di fenomeni destinati a non esaurirsi» dice Luca Dondi, ad di Nomisma.

Il tema credito resta il nodo cruciale degli acquisti. Non evidente nella prima parte del 2022, è diventato dirompente nella seconda parte dell'anno. Si conferma l'interesse per la casa, anche se mancano prodotti nuovi e si riscontra un gap del mercato soprattutto in periferia. «Si riscontra un picco di domanda nei comuni di prima e seconda cintura, ripristinando via via la centralità del comune capoluogo che traina l'andamento del mercato immobiliare e che vede nelle periferie – osserva Dondi – il punto di sintesi. Per la presenza di infrastrutture, servizi, per la connessione con il centro urbano, ma dove c'è carenza di offerta in vendita o in locazione, sia quantitativa che qualitativa, privando di fatto il mercato di opportunità».

«Il mercato residenziale è un po' calato, ma non penso che nella seconda parte dell'anno ci saranno altre discese – dice Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari –. I mutui sono più cari, ma ci sono ancora molte domande che arrivano all'acquisto senza mutuo. A guidare è sempre la domanda di miglioramento abitativo. La richiesta per investimento si focalizza sul mercato turistico. In queste località, dal mare al lago, dalla campagna alla montagna, molti scelgono di comprare per passare lunghi periodi anche lavorativi». La qualità resta essenziale,

MERCATO IMMOBILIARE

ma a guidare il mercato è la scarsità di offerta in questo senso.

Cresce anche il living in Italia come asset class per grandi investitori. Nel primo semestre dell'anno secondo JLL il comparto residenziale ha registrato un trend molto positivo, raggiungendo i 467 milioni di euro di volumi di investimento, oltre il doppio del primo semestre 2021 (circa 200 milioni di euro).

Dagli uffici agli hotel

Sono a tinte in chiaroscuro le previsioni per il segmento non residenziale, con distinzioni tra le diverse tipologie di asset.

In generale, secondo gli analisti di Primonial, l'emergere di un cambiamento di scenario - in particolare per quanto riguarda l'inflazione e i tassi di interesse - non può essere ignorato nella definizione di una strategia di allocazione futura, date le attuali incertezze economiche. Il contesto ipotizzato per il prossimo decennio è quello che vede un'inflazione elevata in Europa (media annua del 4%), un aumento dei rendimenti dei titoli di Stato a dieci anni (2%) e crescenti incertezze economiche. La diversificazione aiuterà a limitare il rischio.

Secondo Nomisma la dinamica rialzista dei prezzi dell'ultimo periodo ha riguardato anche gli uffici. Numerose le operazioni di acquisto o affitto di edifici moderni e riqualificati secondo gli standard ricercati da multinazionali e grandi gruppi italiani. Considerando il segmento direzionale, la variazione annua è stata del +0,5% medio con una forchetta compresa tra il -1,2% di Catania e il +2% di Bologna.

Sul fronte dei grandi investitori sempre le operazioni del secondo trimestre 2022, secondo Dils, sono stati pari a 2,9 miliardi di euro nei settori che vanno dagli uffici alla logistica, dai centri commerciali agli hotel. Il dato «si somma ai

3,4 miliardi di euro del primo trimestre e porta il semestre a raggiungere un totale di 6,3 miliardi di euro, oltre ad ulteriori 1,5 miliardi di euro circa di deal attualmente in corso di negoziazione con chiusura prevista entro la fine del corrente mese», dicono da Dils. Il ritorno di fiamma degli investitori per gli uffici si concretizza in deal come la gara per Il Cortile della seta a Milano, l'immobile di un fondo Savills di cui è quotista JP Morgan. Ma anche la scelta di Kpmg di trasferirsi, appena sarà pronto, nell'edificio Gioia20 che Coima sta realizzando a Porta Nuova, sempre a Milano.

Secondo Alessandro Mazzanti, a capo di Cbre in Italia, il 2022 per i volumi dovrebbe essere un anno molto buono, grazie al driver dei primi sei mesi, i migliori di sempre. «L'ultimo semestre 2021 e il primo semestre 2022 mostrano dati in grande crescita - dice -. L'80% dei volumi fa capo a investitori stranieri». All'orizzonte però c'è una maggiore cautela. «La seconda metà dell'anno sicuramente vedrà un rallentamento, si percepisce molta cautela da parte degli investitori, sia *core* sia *value add* - dice -. Anche questi ultimi che in genere si prestano ad assumere un rischio maggiore al momento si muovono con meno aggressività». Chi vende poi è scettico a fare sconti. E aggiunge: «Mi aspetto che il rallentamento continui nel 2023». Anche se proseguirà il buon momento degli uffici. «Una ripresa influenzata dalle tematiche Esg, un trend per i prossimi 30 anni - sottolinea -. Noi abbiamo un patrimonio "vecchio", ampiamente da riqualificare. Anche la scelta di utilizzare gli spazi in maniera diversa impone riqualificazioni e revisioni degli uffici». La logistica rimane ancora forte, anche se si intravede qualche segnale di indebolimento per via dei risultati economici delle maggiori società di e-commerce, resta alta l'attenzione sul segmento hotel.

I NODI CRITICI	Tassi di interesse <i>L'aumento del costo del denaro per accendere un mutuo di acquisto di una casa inizia a pesare sulle tasche degli italiani, in particolare nelle famiglie monoreddito. In pochi mesi i tassi fissi, prescelti finora, sono raddoppiati e la scelta di un mutuo a tasso variabile potrebbe non essere vincente in un momento in cui si scommette su ulteriori rialzi da parte delle Banche centrali.</i>
	Caro materie prime <i>La spinta inflattiva che ha fatto impennare i prezzi pesa sui costi di ristrutturazione e sui valori delle case nuove. Costi che già da qualche semestre avevano iniziato a crescere, arrivando anche a bloccare qualche cantiere.</i>



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.