

newsletter di aggiornamento



Newsletter realizzata da 24 ORE Professionale in collaborazione con ASPPI



24ORE
PROFESSIONALE

Newsletter
ASPPI - Marzo 2023 - n. 7



SOMMARIO

ASPPI

BILANCIO 2023

**La manovra di bilancio 2023
è largamente insoddisfacente**

ASPPI Presidenza Nazionale 4

CONTRATTI

**Contratti preliminari di compravendita online
dal mese di marzo**

Ufficio Stampa ASPPI 6

MUTUI

**La detrazione degli interessi passivi
nei mutui prima casa**

Avv. Prof. Notaio Pietro Zanelli 8

MERCATO

Mercato delle abitazioni :vendite stabili, affitti in rialzo

Ufficio Stampa ASPPI 9

**“Cessioni del credito, incagliate o negate; Direttiva UE sulle case green:
le forti preoccupazioni dei proprietari di immobili”**

Alfredo Zagatti - Presidente Nazionale ASPPI 11

FISCO

**Proroga di altri tre anni per
il “bonus barriere architettoniche”**

13

LOCAZIONE

**Portali online e affitti brevi.
Scatta l'obbligo di inviare i dati al Fisco**

ASPPI Ravenna 15

**L'aggiornamento del canone per le varie tipologie
contrattuali e l'aumento dell'inflazione**

Dott. Luigi Ferdinando Giannini 16

Presidente ASPPI Latina - Componente Giunta Nazionale ASPPI

AGENDA

Agenda approvata dal X Congresso Nazionale di ASPPI 18

24 ORE Professionale

MILLEPROROGHE

**Decreto Milleproroghe 2023: importanti novità
in tema di edilizia, urbanistica e rinnovabili**

Ivan Meo - Roberto Rizzo 20

BLOCCO CREDITI

Stop, eccezioni e lavori in bilico.

Le novità in 8 punti-chiave

Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste 24

**Case da vendere, contratti da registrare, lavori fermi:
ecco gli esclusi dal decreto blocca-crediti**

Giorgio Gavelli e Giuseppe Latour 27

**Superbonus, cessione crediti: i documenti
che evitano la colpa per l'acquirente**

Giuseppe Latour e Marco Mobili 29

24ORE
PROFESSIONALE

ASPPI
NAZIONALE

Numero: MARZO 2023

Chiuso in redazione

10 marzo 2023



CASE GREEN

Efficienza energetica degli edifici: la road map dell'Europa e le criticità attuative in Italia

Carmen Chierchia

31

Case green, edifici storici e seconde abitazioni: ecco le eccezioni agli obblighi Ue di riqualificazione

Giuseppe Latour

34

COMUNITÀ ENERGETICHE

Edifici, condomini e comunità energetiche: il nuovo Testo unico sull'autoconsumo diffuso

Giuseppe Latour

36

La costituzione di una comunità energetica

Roberto Rizzo

39

CONDOMINIO

Condòmini in regola dopo i morosi, sì all'opposizione all'atto di precetto

Francesco Machina Grifeo

46

Infortunio in condominio: l'imprevedibilità limita la responsabilità

Fabrizio Plagenza

48

MUTUI

Mutui, arriva il sorpasso storico: ora il variabile è più caro del fisso. Ecco perché non va scartato

Vito Lops

49

LOCAZIONI

Locatario non residente senza codice fiscale

Giuseppe Morina e Tonino Morina

51

Canoni di locazione in tempi di pandemia: nessuna deroga alle previsioni normative sull'inadempimento

Selene Pascasi

52

Contratto di locazione: la sanzione è dovuta solo sulla prima annualità in caso di tardiva registrazione

Roberta Pirola e Nicholas Mariani

54

MERCATO IMMOBILIARE

Immobiliare, la grande gelata: ribasso dei prezzi alle porte per il mercato non residenziale

Paola Dezza

56

La casa scricchiola: cosa determinerà la frenata delle vendite nel 2023

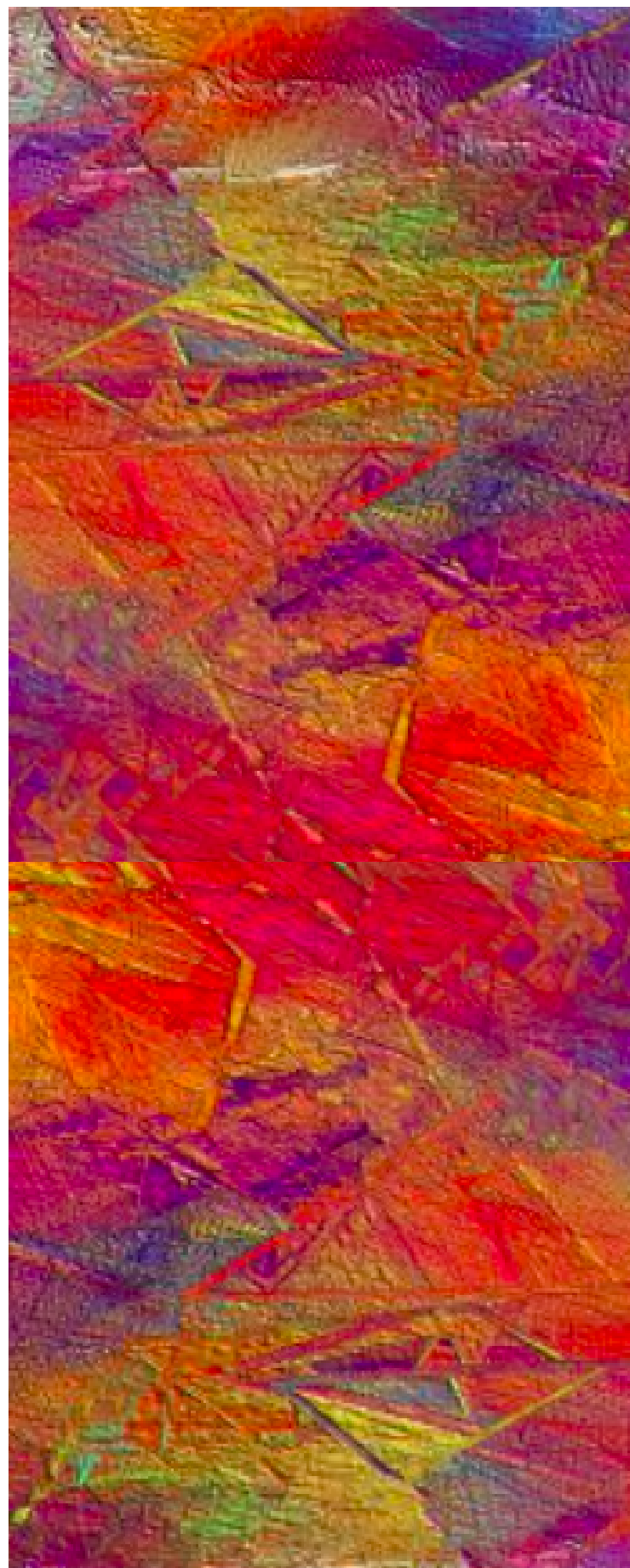
Paola Dezza

58

I sottotetti e le opportunità per l'investimento immobiliare

Oliviero Tronconi

60



BILANCIO 2023

La manovra di bilancio 2013 è largamente insoddisfacente

ASPPI Presidenza Nazionale

Per i piccoli proprietari immobiliari, per i locatori, per i condomini l'ultima manovra di bilancio è molto deludente.

Su nessuna delle questioni da noi sollevate (anche di recente, nell'Agenda approvata dal nostro Congresso) è venuto un qualche segnale: in particolare, anche tenendo conto delle dichiarazioni di esponenti di Governo era lecito aspettarsi qualche novità in materia di cedolare secca per i contratti ad uso commerciale. Così non è stato.

Continueremo ad insistere su questo e su altri punti della nostra Agenda: l'eliminazione della tassazione per i canoni non riscossi negli usi diversi; l'allargamento dei benefici fiscali per i contratti a canone concordato a tutti i comuni; l'eliminazione dell'IMU per gli immobili che hanno perso il loro valore commerciale (per citare i principali;

Giudichiamo poi negativamente l'azzeramento dei fondi per l'affitto e la "morosità incolpevole" non è un problema solo degli inquilini; questa scelta si ripercuoterà pesantemente sui locatori che presumibilmente dovranno affrontare più elevati livelli di morosità. Il sostegno agli inquilini con i redditi più bassi andava aumentato, non cancellato, in presenza di una crisi sociale così estesa.

Certo, noi apprezziamo la norma che attribuisce direttamente ai locatori i contributi relativi a quella componente del reddito di cittadinanza destinata all'affitto (una norma che noi abbia-

mo proposto), ma questa norma, pure di buon senso, non risolve il problema. Così come non riveste carattere risolutivo, anche se non ne sminuiamo l'importanza, un'altra norma positiva contenuta nella Legge di Stabilità: quella relativa all'esenzione dall'IMU per immobili occupati in conseguenza di reati consumati e regolarmente denunciati. Norma rilevante, certo, ma che per logica dovrebbe estendersi agli immobili per i quali è stata emessa una regolare sentenza di sfratto che però non viene eseguita per mesi o anni per manifesta inadempienza di chi sarebbe tenuto a farla rispettare tempestivamente.

È stato fatto rilevare come larga parte delle risorse impegnate dalla manovra siano destinate a misure tese a contrastare il rincaro della bolletta energetica: è comprensibile e molte delle misure previste continuano su una linea già intrapresa nei mesi scorsi. Esprimiamo a questo proposito una preoccupazione e una riserva: la preoccupazione riguarda il fatto che le misure previste (pur utilizzando le risorse di tutto l'anno) copriranno solo il primo trimestre del 2023 generando una grande incognita sui mesi successivi; la riserva invece riguarda la minore incisività di queste misure per le famiglie rispetto alle imprese: noi avevamo chiesto almeno di prevedere una misura specifica per quanto riguarda le realtà condominiali in maggiore sofferenza (maggiore possibilità di dilazione dei pagamenti, ecc.).

Detto ciò, non sottovalutiamo le norme contenute nei commi 24 e 25 dell'art.1 che prevedo-

no un fondo per attenuare le conseguenze del rincaro del gas sugli utenti finali e prevedono inoltre che con delibera dell'Autorità di regolazione energia reti e ambiente (ARERA) possano essere sospesi i procedimenti di interruzione della fornitura di gas naturale per i clienti finali direttamente allacciati alla rete di trasporto del gas naturale; naturalmente si tratterà di capire come questa norma sarà concretamente attuata.

Infine: né la Legge di Bilancio, né i Decreto che l'hanno preceduta è seguita, hanno risolto i gra-

vissimi problemi relativi alla gestione, in questa fase, della agevolazione relative al 110%, in particolare rimane ancora insoluto l'enorme problema dell'enorme massa di crediti incagliati con gravi danni per imprese e famiglie.

La Legge di Bilancio è poi costellata di norme specifiche (dal bonus mobili, alle agevolazioni per l'acquisto di immobili di classe energetica elevata, alla rinegoziazione dei mutui, ecc.). Che hanno certamente un carattere positivo anche se nel loro insieme non modificano il giudizio complessivo sulla manovra.

CONTRATTI

Contratti preliminari di compravendita online dal mese di marzo

Ufficio Stampa ASPPI

Sarà disponibile un nuovo servizio che consente di inviare la richiesta di registrazione direttamente dal proprio pc insieme agli allegati, calcola le imposte in autoliquidazione, le sanzioni e gli eventuali interessi

Il modello "Registrazione di atto privato" (Rap), disponibile dal 20 dicembre 2022 sul sito dell'Agenzia delle entrate per la registrazione del contratto di comodato (vedi articolo "**Registrazione di comodato, da domani viaggia online**"), viene ora esteso alla registrazione del contratto preliminare di compravendita, ossia dell'accordo con cui venditore e compratore si impegnano reciprocamente a stipulare un successivo e definitivo contratto di compravendita, con il quale avverrà il trasferimento del diritto di proprietà sul bene. La registrazione *online* deve essere effettuata con l'apposita procedura *web* disponibile nell'area autenticata dei servizi telematici a partire dal prossimo 7 marzo. Il **modulo** aggiuntivo del modello Rap, insieme alle relative **istruzioni** di compilazione, è stato approvato con il **provvedimento firmato oggi, 1° marzo 2023**, dal direttore dell'Agenzia delle entrate, Ernesto Maria Ruffini.

"Registrazione di atto privato - MODELLO RAP" e la collegata procedura *web* sono stati sviluppati per rendere più agevole l'adempimento a carico del contribuente e in futuro saranno implementati per la registrazione di altre tipologie di atti privati, oltre i comodati e i preliminari.

Il modulo è composto da una parte generale, disponibile dallo scorso dicembre e comune a tutti gli atti privati la cui registrazione è possibile tramite l'applicativo, e una parte speciale, che

contiene le informazioni riguardanti la specifica tipologia di atto privato per il quale viene effettuato l'adempimento.

La parte generale è composta dal frontespizio, che riporta l'informativa sul trattamento dei dati personali, dal quadro A "Dati generali", in cui vanno inserite le informazioni utili alla registrazione dell'atto, e dal quadro B "Soggetti", contenente i dati del dante causa e dell'avente causa risultanti dall'atto.

La parte speciale, relativa alla richiesta di registrazione del contratto preliminare, è composta dal quadro C1 "Negozio", contenente le informazioni specifiche relative al contratto per il quale si richiede la registrazione, e dal quadro D1 "Immobili", contenente i dati degli immobili qualora siano oggetto del contratto.

Il *software* di compilazione, messo a disposizione dall'Agenzia, consente una facile e veloce redazione del modello e calcola le imposte in autoliquidazione (registro e/o bollo), oltre le sanzioni e gli interessi eventualmente dovuti. Tali somme vengono, quindi, versate con richiesta di addebito diretto sul conto corrente del dichiarante, contestualmente alla presentazione del modello.

Rap va presentato in modalità telematica direttamente o per il tramite dei soggetti indicati nell'articolo 15 del decreto direttoriale del

31 luglio 1998, oppure presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate, allegando un unico *file* contenente i seguenti documenti:

copia del contratto sottoscritto dalle parti
copia di eventuali ulteriori documenti, come scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni, in formato TIF e/o TIFF e PDF/A (PDF/A-1a o PDF/A-1b).

La presentazione *online* può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle

entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti di locazione presentando il modello Rap in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti e agli eventuali allegati.

In caso di presentazione presso gli uffici territoriali dell'Agenzia il Rap sostituisce, per la richiesta di registrazione del preliminare, il modello 69.

MUTUI

La detrazione degli interessi passivi nei mutui prima casa

Avv. Prof. Notaio Pietro Zanelli

Negli ultimi mesi stiamo assistendo ad una impennata dei tassi di interesse dei mutui. L'unico significativo vantaggio che la parte mutuataria può avere è la detraibilità dai redditi degli interessi passivi pagati per un mutuo stipulato per l'acquisto della propria prima casa.

Ma quando la casa viene acquistata da un giovane che non ha ancora una solidità economica sufficiente per rientrare nei parametri di finanziabilità, le banche chiedono che co-mutuatario sia anche uno dei genitori. Per il giovane si tratterà di mutuo per l'acquisto di Prima casa, mentre per il genitore si tratterà di un mutuo per liquidità. Se ciò non crea problemi o differenze economiche da un punto di vista fiscale (in entrambi i casi si potrà applicare l'imposta sostitutiva dello 0,25% in luogo dell'imposta del 2%), sicuramente creerà invece un importante gap in termini di detraibilità degli interessi.

Se nulla viene detto nel mutuo, si presume che lo stesso sia stato contratto in pari quota da fi-

glio e genitore, e da ciò discenderebbe la possibilità di detrarre dai redditi solo il 50% degli interessi pagati. E' quindi consigliabile far sempre indicare alle banche mutuanti la cifra concessa per l'acquisto della prima casa nel suo massimale possibile pari all'80% del valore della casa, imputando la restante somma al genitore co-mutuatario. In tal modo sarà maggiore la quota di interessi che potranno essere detratte dai redditi dall'acquirente (ferma restando la soglia massima di Euro 4.000,00 annui). E anche se il giovane al momento della stipula del mutuo non dovesse avere redditi sufficienti per detrarre tutti gli interessi, si deve guardare in prospettiva di un mutuo di durata di 20-30 anni. Infine con questa operazione non corre alcun rischio neppure la Banca mutuante: a prescindere dall'imputazione delle somme fra i due mutuatari, la responsabilità fra questi ultimi è solidale sull'intera cifra data a mutuo, con massima tutela del creditore/banca.

MERCATO

Mercato delle abitazioni : vendite stabili, affitti in rialzo

Ufficio Stampa ASPPI

Indagine condotta da Bankitalia, attraverso il coinvolgimento di 1.446 agenti immobiliari dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023

Pubblicati i risultati del **sondaggio congiunturale** sul mercato delle abitazioni, realizzato dalla Banca d'Italia con la collaborazione dell'Agenzia delle entrate e di Tecnoborsa e relativi all'ultimo trimestre 2022. Secondo l'indagine condotta presso 1.446 agenti immobiliari dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023, nel IV trimestre dello scorso anno, le valutazioni di diminuzione dei prezzi delle abitazioni hanno leggermente superato quelle di aumento. È la prima volta dalla metà del 2021, anche se quasi due terzi degli operatori, il 64,9%, la stragrande maggioranza, continuano ad attendersi prezzi stabili. Tuttavia, le quotazioni per il trimestre in corso hanno visto crescere il numero di quelli che le stimano in calo. Inoltre, per circa due terzi degli operatori, l'andamento dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita

Tiene il business dell'intermediazione in campo immobiliare

Un'ulteriore novità è data dalla percentuale di agenzie, l'87,8%, che hanno venduto almeno un'abitazione e che, sempre nel corso degli ultimi tre mesi del 2022, ha raggiunto un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Tuttavia, i nuovi incarichi a vendere si confermano in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento, anche se in misura inferiore rispetto al trimestre precedente.

Qualità abitativa

La superficie media degli immobili intermediati nel IV trimestre del 2022 è rimasta pressoché stabile, per il 57,7% è compresa fra 80 e 140 mq e per il 36% è inferiore agli 80 mq,. Sono circa tre quarti le case vendute che risultavano parzialmente da ristrutturare, mentre solo il 16,5% erano abitazioni nuove o in ottimo stato. Questo spiega perché la classe energetica degli immobili si confermi mediamente bassa, con il 62,6% delle unità vendute di classe F o G.

Motivazione all'acquisto

In linea con l'anno precedente, quasi la metà dei potenziali acquirenti intendeva acquistare una prima casa di proprietà per sé o per i propri familiari e poco meno del 30% desiderava cambiare abitazione. Importante sottolineare come sia aumentata al 20,2% (da 16,6 nell'anno precedente) la quota di coloro che hanno ricercato una seconda casa a fini di investimento. In sostanza, la casa continua a ispirare solidità abitativa e finanziaria.

Prezzi di vendita e sconti

Lo sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è aumentato per il secondo trimestre consecutivo (all'8,8%, da 8,4 nella precedente rilevazione), mantenendosi tuttavia su valori contenuti. Anche i tempi di vendita sono risultati in lieve risalita (a 6,1 mesi da 5,9), pur rimanendo in prossimità dei

minimi dall'inizio della rilevazione. Comunque, è utile sottolineare come più della metà degli agenti indichi come causa prevalente di cessazione dell'incarico a vendere proprio il divario tra i prezzi offerti dagli acquirenti potenziali e quelli domandati da chi vende, ritenuti o troppo elevati dai compratori o troppo bassi dai venditori.

Accensione di mutui

Non così automatico ricevere un mutuo. È infatti aumentata di 3,3 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione, portandosi quindi al 28,2% (il valore più alto dalla fine del 2015), la quota di operatori che segnalano difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti. Non è quindi una sorpresa, che la quota di compravendite finanziate con mutuo ipotecario risulti scesa al 65,3% (dal 68). Il rapporto fra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è invece rimasto su valori elevati, intorno

al 77%, pur in calo di quasi 2 punti percentuali rispetto alla precedente rilevazione.

Affitti in rialzo

Se, in generale, prevale il pessimismo degli operatori sul mercato immobiliare su di un piano temporale biennale, l'ottica cambia se si passa agli affitti. I giudizi di aumento dei canoni di locazione, infatti, prevalgono nettamente su quelli di riduzione, con un saldo più ampio rispetto all'indagine precedente (36,3 punti percentuali, il valore più alto dall'inizio della rilevazione, da 31,9). Appaiono in rialzo anche le attese sui canoni di locazione per il trimestre in corso (con un saldo pari a 34,5 punti, da 21,8). Inoltre, la quota di agenzie che hanno riportato un aumento degli incarichi a locare si conferma inferiore a quella di chi ne ha segnalato una riduzione, in misura più ampia rispetto all'indagine precedente (a -36,5 punti percentuali da -29,3).

MERCATO

“Cessioni del credito, incagliate o negate; Direttiva UE sulle case green: le forti preoccupazioni dei proprietari di immobili”

Alfredo Zagatti – Presidente Nazionale ASPPI

Migliaia di proprietari di immobili guardano con crescente preoccupazione a ciò che sta avvenendo in Italia e in Europa in tema di riqualificazione e di efficienza energetica degli immobili.

Da una parte, la realtà e le decisioni del Governo in materia di detrazioni fiscali (110% e non solo) e di cessione del credito; dall'altra l'iter della Direttiva Europea in materia di “case green” in discussione al Parlamento di Strasburgo. È comprensibile che il Governo ponga un freno al meccanismo che consentiva in modo generalizzato la cessione del credito d'imposta in cambio delle risorse per avviare e realizzare le ristrutturazioni (meccanismo che si è rivelato ingestibile e che vede oggi crediti incagliati per 19 miliardi), ma in una materia come questa occorrono decisioni equilibrate in considerazione degli effetti che provocano.

Intanto va risolto, e rapidamente, il problema dei “crediti incagliati”. Dietro essi vi sono migliaia di imprese, di proprietari immobiliari, di condomini che si sono mossi correttamente sulla base delle regole dettate dallo Stato, confidando sul loro rispetto da parte di tutti, a cominciare dallo Stato stesso. Questa situazione sta producendo grande sofferenza e vanno adottate rapidamente le soluzioni tecniche che sono già sul tavolo.

Certo, da qui in poi le cose sono destinate a cambiare, ma, anche in questo caso occorre agire con giudizio. Decidere, come ha fatto il Governo con l'ultimo decreto di negare a tutti e in ogni caso la cessione del credito per i lavori

di ristrutturazione è una misura draconiana che non tiene conto del fatto che molti proprietari, in ragione dei loro redditi non hanno la “capienza fiscale” per assorbire in 5 anni le detrazioni fiscali e poterne beneficiare, con l'effetto paradossale che le agevolazioni premieranno i percettori di redditi alti e taglieranno fuori le famiglie con reddito medi e bassi. Cosa succederà nei condomini nei quali sono presenti, come è ovvio, famiglie con redditi molto diversi? È indispensabile salvaguardare il meccanismo della cessione almeno per gli incapienti in relazione ai costi che si devono affrontare, così come è necessario allungare il periodo di utilizzazione delle detrazioni stesse.

L'altra grande preoccupazione riguarda i possibili effetti della proposta di Direttiva europea sulle case green. Beninteso ci sono tutte le possibilità a tutt'oggi per modificarla radicalmente: ed è quello che ci attendiamo dagli Organi Europei che ancora si devono esprimere (il Parlamento in seduta plenaria, il Consiglio, il nostro stesso Governo che dovrà assumere una decisa iniziativa su questo tema).

È L'impostazione di fondo che va messa in discussione: l'obbligo per i proprietari di adeguare gli edifici in tempi strettissimi alle classi energetiche superiori (da G ad E, e, successivamente da E a D). Un intervento coercitivo (perché di questo si tratterebbe) che metterebbe in condizione una platea enorme di proprietari o di sopportare costi per loro insostenibili, o di svendere, o comunque di veder svalutato il proprio

immobile. Tutto ciò è inaccettabile. E per di più irrealistico. Pensare in Italia (ma anche in altri Paesi UE) di imporre la ristrutturazione di milioni di immobili (perché di questo si tratta) in 10 anni significa non avere il senso della realtà. Se solo si pensa che il 110% in Italia ha interessato una frazione abbastanza modesta di edifici e ciononostante ha scontato problemi serissimi: difficoltà a individuare imprese, impennata dei costi dei materiali, ecc., immaginiamo cosa av-

verrebbe se fosse coinvolta una platea 20 volte superiore in tempi ridotti.

La via è un'altra: non la coercizione ma l'incentivo, la riqualificazione immobiliare ma anche, e sempre più l'utilizzo di fonti energetiche green per le singole proprietà o attraverso la partecipazione alle Comunità energetiche. Tempi più lunghi (forse), ma risultati sicuramente importanti sul piano della sostenibilità ambientale e sociale.

FISCO

Proroga di altri tre anni per il “bonus barriere architettoniche”

Proroga per la detrazione del 75% sugli interventi diretti a rimuovere limiti e ostacoli agli spostamenti o alla fruizione di servizi, specialmente da parte delle persone con disabilità

Confermata fino al 31 dicembre 2025 l'agevolazione finalizzata al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, che altrimenti sarebbe spirata lo scorso 31 dicembre (la precedente legge di bilancio ne aveva sancito l'applicazione alle sole spese del 2022). È stato inoltre precisato che, per le deliberazioni condominiali relative a tali lavori, è sufficiente la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio (articolo 1, **comma 365**, legge 197/2022).

Per cosa, a chi e in che misura

La misura di favore, originariamente circoscritta alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022 e ora estesa a quelle sostenute fino al **31 dicembre 2025**, è stata introdotta dalla legge di bilancio 2022 (articolo 1, **comma 42**, legge 234/2021), tramite inserimento nel “decreto Rilancio” (DI 34/2020) di un nuovo **articolo 119-ter**.

Si tratta di una detrazione dall'imposta lorda sui redditi, fino a concorrenza del suo ammontare (se non c'è capienza, la parte eccedente non è rimborsabile), pari al 75% delle spese sostenute per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti; dunque, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile né per gli

interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente inquadrabili nella categoria della “ristrutturazione edilizia” (**circolare 23/2022**, paragrafo 3.5).

Sono invece ugualmente agevolabili gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, lo smaltimento e la bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito.

Per accedere al beneficio fiscale, gli interventi devono rispettare i requisiti individuati dal **decreto ministeriale 236/1989** in materia di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono ammessi al bonus barriere le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa, siano essi persone fisiche, enti, società di persone o società di capitali. Non può fruirne chi possiede esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva, venendo a mancare, in tali

circostanze, un'imposta lorda sulla quale poter operare la detrazione.

Questa deve essere ripartita tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e va calcolata su un ammontare complessivo di spese non superiore a:

50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno

40mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici con numero di unità immobiliari da due a otto

30mila euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, in caso di edifici con più di otto unità immobiliari.

Ciò - ha spiegato l'Agenzia delle entrate nella circolare 23/2022, già citata - significa che, ad esempio, per un edificio composto da quindici unità immobiliari, il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è 530mila euro, importo dato dalla somma di 320mila (40mila x 8) e 210mila (30mila x 7). Tale ammontare rappresenta il tetto di spesa agevolabile riferi-

to all'intero edificio; pertanto, se l'intervento riguarda un edificio in condominio, ciascun condomino può calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà (o all'eventuale diverso criterio applicabile) ed effettivamente rimborsata, anche in misura superiore all'importo commisurato alla singola unità immobiliare che possiede.

Proprio a proposito di lavori condominiali, è stato ora specificato che, per le deliberazioni in sede di **assemblea condominiale** relative agli interventi di rimozione di barriere architettoniche, è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti **un terzo del valore millesimale** dell'edificio.

Rispetto alle regole ordinarie che, per il *quorum* deliberativo, richiedono un numero di voti rappresentativo di almeno la metà del valore dell'edificio, si tratta di una facilitazione, che favorisce l'approvazione dei lavori; la stessa maggioranza semplificata - ricordiamo - già si applica agli incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, ossia agli interventi agevolati con il "superbonus" (**articolo 119**, DL 34/2020).

LOCAZIONE

Portali online e affitti brevi. Scatta l'obbligo di inviare i dati al Fisco

ASPPI Ravenna

Da gennaio portali come Airbnb devono comunicare i codici fiscali dei locatori alle Ag. Entrate. La normativa Ue si inserisce in un insieme di adempimenti già necessari e regolamenti regionali differenti. Le nuove norme impongono ai gestori delle piattaforme l'obbligo di identificare chi vende o affitta tramite il portale Web. I dati dei locatori dovranno essere comunicati trimestralmente all'Agenzia delle Entrate, insieme ai corrispettivi percepiti e al numero delle operazioni effettuate. Le informazioni relative al 2023 dovranno essere inviate entro il 31 gennaio 2024 con le modalità che saranno definite dal Direttore dell'Agenzia.

La nuova normativa europea si innesta in un già ricco pacchetto nazionale di adempimenti necessari per chi fa locazione breve: dal 1° gennaio 2023 tutti gli intermediari dovranno aggiungere alla già obbligatoria comunicazione alle Ag. Entrate sulle locazioni brevi, anche i dati catastali degli immobili interessati (provvedimento 86984/2022); dal 2017 le agenzie immobiliari, quindi, i portali online sono già tenuti a rispetta-

re l'obbligo di ritenuta fiscale del 21% sui canoni riscossi per i locatori e a trasmettere i dati alle Ag. Entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, pena sanzioni da 250 a 2mila euro (articolo 4, DL 50/2017); dal 2018 il decreto sicurezza ha poi imposto l'obbligo per i locatori di comunicare i dati degli alloggiati alla questura; dal 1° gennaio 2021, quindi, chi destina alla locazione breve più di quattro appartamenti è imprenditore, anche se mancano ancora chiarimenti sufficienti. Stiamo aspettando una banca dati delle locazioni brevi che dovrebbe riunire tutte le unità destinate ad affitto breve presenti nel territorio nazionale, attribuendogli un codice identificativo da utilizzare obbligatoriamente negli annunci pubblicati online (commi 4-5, articolo 13-quater, DL 34/2019). Tuttavia, nel frattempo, i territori si sono già mossi in ordine sparso con normative regionali differenti, che spesso impongono obblighi specifici. Al momento Lombardia, Puglia, Veneto, Piemonte e Campania prevedono un codice Cir obbligatorio.

LOCAZIONE

L'aggiornamento del canone per le varie tipologie contrattuali e l'aumento dell'inflazione

Dott. Luigi Ferdinando Giannini

Presidente ASPPI Latina - Componente Giunta Nazionale ASPPI

Affrontiamo l'argomento in considerazione di quanto il legislatore ha previsto in tema di aggiornamento canone per i contratti non residenziali e residenziali. Ripercorrere le diverse normative intervenute, dimostra anche quanto in relazione all'argomento canone e inflazione si sia proceduto in ordine sparso. Partiamo dall'uso diverso dall'abitativo (negozi, uffici).

L'articolo 32 della Legge 392/78 aveva stabilito che il canone contrattualmente previsto, poteva essere aggiornato solo a iniziare dal quarto anno, in misura non superiore al 75% delle variazioni riferite al biennio precedente e successivamente ogni biennio. Ecco il motivo per cui, nelle rilevazioni ISTAT, continuano ad essere riportate accanto agli indici annuali anche le variazioni biennali. L'art. 9 sexies della Legge 118/85 sostituisce l'art. 32 della legge 392/78 e prevede che le parti possano convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, in misura non superiore al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT. Una ulteriore modifica è intervenuta, con il D.L. 207 del 2008 art. 41 comma 16 duodecies prevedendo che a decorrere dal 01/03/2009 se il contratto ha una durata superiore ai sei anni, l'adeguamento può arrivare al 100% dell'Indice ISTAT. A nostro avviso questa disposizione, merita di essere presa in considerazione sin dalla stipula del contratto, laddove la locazione rappresenta come scopo principale la messa a reddito dell'immobile e si cerca di favorire la locazione con un canone, che va incontro al conduttore nella fase di avvio dell'attività; in questo caso l'aggiornamento al 100% fa recuperare negli anni l'intera inflazione.

L'art. 18 del D.L. 133 del 2014, si riferisce al-

le "grandi locazioni", a quei contratti che hanno ad oggetto gli immobili ad uso diverso e che prevedono il pagamento di un canone di locazione superiore a € 250.000,00. Poiché la citata norma liberalizza il mercato, anche l'aggiornamento del canone può essere liberamente pattuito. Solo per il 2019 con la Legge n. 145/2018, è stata prevista l'opzione per la cedolare secca per la categoria catastale C/1 (negozio) e con superficie fino a 600 mq., che ha consentito di tassare il canone percepito al 21%, neutralizzando l'aggiornamento ISTAT.

In materia di prescrizione degli arretrati eventualmente dovuti, quindi in campo commerciale solo quelli richiesti e non corrisposti dopo la richiesta, è quinquennale (ex art. 2948 del C.C.), mentre per il locatore nel caso abbia incassato canoni maggiori, come ad esempio il 100% della variazione ISTAT senza averne diritto, la regola della prescrizione quinquennale è interrotta ai sensi dell'art. 79 Legge 392/78 fino a sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato; una delle tante norme in tema di locazioni che tutela maggiormente il conduttore sempre considerato parte debole del rapporto.

Per quanto riguarda l'uso abitativo, se la locazione è a canone libero (con durata del contratto 4+4), la rivalutazione del canone può essere calcolata al 100%, ma se il locatore opta per una tassazione al 21% (cedolare secca), questa scelta implica la rinuncia all'ISTAT. Per i contratti a canone concordato (3+2), la rivalutazione del canone può essere calcolata al 75%, ma se il locatore opta per la tassazione al 10% (cedolare secca), questo comporta la rinuncia all'ISTAT. Va precisato che, se nel contratto manca la clausola ISTAT, non è possibile per il locatore pre-

tendere l'aumento, anche in presenza di significative variazioni ed eventualmente rinunciando all'opzione cedolare secca.

In questa fase di ripresa dell'inflazione, l'eventualità di una rinuncia a tale opzione per decidere di applicare l'aggiornamento, deve essere ponderata, considerando il proprio regime IRPEF. In ogni caso, per la revoca occorre attendere la scadenza annuale del contratto, avvisare il conduttore e presentare adeguata comunica-

zione all'Agenzia delle Entrate. L'efficacia di tale comunicazione avrà effetti a partire dall'annualità successiva.

In caso di revoca, si ricorda anche che andrà versata annualmente l'imposta di registro nella misura del 2% del canone annuo, a carico delle parti per il 50%. Per i calcoli di convenienza si consiglia di parlarne presso le Sedi ASPPI, al fine di valutazioni ponderate che rispondano alle proprie esigenze.

AGENDA

Agenda approvata dal X Congresso Nazionale di ASPPI



Lo scorso Novembre si è celebrato a Ferrara il X Congresso Nazionale di ASPPI. In questa sede si è sviluppato un confronto proficuo e profondamente unitario attorno agli obiettivi che dovranno caratterizzare il lavoro dell'Associazione nei prossimi anni in considerazione della difficile situazione che caratterizza questa fase e che acuisce molti problemi che gravano sui piccoli proprietari immobiliari.

Un elemento di fiducia è dato dal fatto che la nostra Associazione, nata nel 1948, in questi anni è cresciuta, per forza organizzata e presenza in tutto il territorio nazionale; questo ci consente di rappresentare in modo efficace i bisogni e le aspettative della proprietà immobiliare, dei locatori, dei condomini presso le Istituzioni nazionali, regionali e locali.

Intendiamo farlo in particolare proponendo gli obiettivi contenuti nell'Agenda approvata dal Congresso che qui riportiamo.

“Il Congresso ha espresso forte preoccupazione per il deterioramento della situazione economica e sociale e per le ripercussioni che essa ha sui piccoli proprietari immobiliari e chiede, a Governo e Parlamento:

- Di estendere alle famiglie la rateizzazione delle bollette energetiche per la parte dei costi eccedente l'ordinario, oggi prevista per le imprese;
- Di intervenire per assicurare lo sblocco della cessione del credito e una fase transitoria adeguata per i progetti relativi alle detrazioni fiscali del 110%;
- Di estendere la possibilità di ricorso alla cedolare secca per gli immobili destinati ad uso commerciale e ad uso diverso dall'abitativo;
- Di detassare gli affitti non riscossi relativi ai contratti ad uso commerciale o diverso dall'abitativo;
- Di prevedere l'abolizione o la drastica riduzione dell'IMU per gli immobili che hanno perso il loro valore commerciale in quanto invendibili o non affittabili;
- Di assicurare tempi ragionevoli e certi nelle esecuzioni di rilascio attraverso precise disposizioni agli organi periferici dello Stato;
- Di adottare provvedimenti di protezione sociale e welfare abitativo per prevenire e contrastare la morosità;
- Di estendere a tutti i comuni le agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordati;

ASPPI ricercherà su questi obiettivi la condivisione delle forze sociali interessate e svilupperà una forte iniziativa nei confronti delle forze politiche e delle Istituzioni.”

**NEWS
E APPROFONDIMENTI**

MILLEPROROGHE

Decreto Milleproroghe 2023: importanti novità in tema di edilizia, urbanistica e rinnovabili

Ivan Meo - Roberto Rizzo

In vigore la versione definitiva del provvedimento "omnibus" che consente al Governo di prorogare i termini in scadenza o di introdurre deroghe alle normative in vigore.



Publicata nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 27 febbraio 2023, la Legge del 24 febbraio 2023 n. 14 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi. Proroga di termini per l'esercizio di deleghe legislative.", di conversione, con modificazioni, del decreto legge del 29 dicembre 2022 n. 198, il cosiddetto decreto Milleproroghe 2023, entrato in vigore il 30 dicembre 2022. Come sempre, si tratta di un provvedimento dal contenuto estremamente eterogeneo con il quale il Legislatore è intervenuto su temi differenti e relativi ad ambiti applicativi tra loro molto distanti, nel tentativo di offrire una soluzione quanto più organica possibile alle scadenze im-

minenti ed alle urgenze indifferibili, rispetto alle quali non è stato possibile provvedere, nelle forme ordinarie, prima della fine dell'anno solare, coincidente con il termine dell'esercizio finanziario ordinario dello Stato, fissato, appunto, al 31 dicembre di ogni anno.

Ecco, allora, prorogati di due mesi i termini, ove non ancora scaduti, per l'adozione delle disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi attuativi della legge delega 86/2019 in materia di ordinamento e professioni sportive; fissato al 31 maggio 2023 il termine per adeguare la normativa nazionale al regolamento UE sul fronte del contrasto alla diffusione dei

MILLEPROROGHE

contenuti terroristici online; differito al 15 marzo 2024 il termine per l'esercizio della delega in materia di disabilità; esteso sino al 27 luglio 2023, il termine per la mappatura delle concessioni di beni demaniali, vietando agli enti proprietari di emanare bandi di assegnazione prima dell'adozione dei relativi decreti legislativi. In questo contesto estremamente variegato e multidisciplinare, si inseriscono una serie di disposizioni particolarmente rilevanti in ambito di edilizia ed urbanistica (con la proroga dei titoli abilitativi), di semplificazioni amministrative (per gli esercizi pubblici, titolari di licenze per l'occupazione di suolo pubblico, che vogliono completarne l'arredo con strutture leggere ed amovibili), e, ancora, in materia immobiliare, con una serie di (ulteriori) proroghe che riguardano la disciplina delle polizze assicurative decennali per i fabbricati da edificare, la sicurezza antincendio e le verifiche di vulnerabilità sismica.

Previsti, anche, lo slittamento dei termini per le comunicazioni all'Agenzie delle Entrate del-

le opzioni fiscali, alternative alla detrazione diretta, utilizzate per gli interventi di ristrutturazione edilizia privata, ovvero per quelli di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, afferenti alle spese sostenute nel 2022xxsxs e, ovviamente, la proroga per l'esercizio della delega legislativa per il riordino della disciplina normativa sulle energie rinnovabili.

Di seguito, attraverso un'agevole tavola sinottica esplicativa, illustreremo le principali novità contenute nella norma, non prima, però, di aver evidenziato come la Corte Costituzionale, con la storica sentenza numero 171 del 2007, abbia manifestato più di qualche perplessità rispetto all'uso ormai stabilizzato ed immanentemente dello strumento del "Milleproroghe" da parte del Legislatore nazionale, che, ad avviso della Consulta, per non snaturare la funzione (legislativa) propria del Parlamento dovrebbe, invece, essere ben più contenuto e circoscritto di quanto, in realtà, non sia effettivamente.

Il decreto legge del 29 dicembre 2022 n. 198 modificato in sede di conversione dalla Legge 24 febbraio 2023 n. 14	
Delega al Governo in materia di rinnovabili (articolo 1 comma 9)	Tale articolo, introdotto in sede di conversione, durante l'esame al Senato, proroga il termine per l'esercizio della delega legislativa in materia di semplificazioni sulle fonti rinnovabili dal 25 agosto 2023 al 25 dicembre 2023. Il termine in oggetto è contenuto nella legge annuale per la concorrenza 2021, ed è, dunque, differito da 12 a 16 mesi successivi alla sua entrata in vigore.
Occupazione di suolo pubblico (articolo 1 comma 22 quinquies)	Gli esercizi pubblici, titolari di concessioni, licenze e/o autorizzazioni all'uso ed all'occupazione di suolo pubblico, potranno disporre temporaneamente, senza necessità di preventiva autorizzazione paesaggistica in aree di interesse culturale o paesaggistico, strutture leggere ed amovibili, oltre che elementi funzionali all'attività degli esercizi stessi, quali elementi di arredo urbano, attrezzature, pedane, tavolini, sedute, ombrelloni e dehors.
La verifica di vulnerabilità sismica (articolo 2 comma 4)	Il termine per sottoporre a verifica di vulnerabilità sismica sia gli edifici di interesse strategico che le opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza per finalità di protezione civile in occasione di eventi sismici, viene spostato di un anno, ossia dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2023.

MILLEPROPORGHE

<p>L'adeguamento antincendio delle strutture sanitarie (articolo 2 comma 9 bis)</p>	<p>La norma, introdotta al Senato, proroga di tre anni i termini per gli adempimenti previsti dal DM 19 marzo 2015 per l'adeguamento antincendio di tutte quelle strutture sanitarie che, a causa dell'emergenza Covid, non abbiano potuto dar corso, per causa di forza maggiore, all'espletamento degli stessi.</p>
<p>Comunicazioni all'ADE su opzioni fiscali per interventi edilizi privati e condominiali (articolo 3 comma 10 octies e novies)</p>	<p>Il comma 10 octies differisce al 31 marzo 2023 il termine per trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione dell'esercizio dell'opzione alternativa alla detrazione fiscale (sconto in fattura e cessione del credito), prevista per le spese sostenute nel 2022 per alcuni interventi edilizi. La norma, al successivo comma 10 novies, proroga alla stessa data il termine entro cui gli amministratori di condominio devono comunicare all'ADE le spese sostenute per interventi effettuati su parti comuni degli edifici residenziali.</p>
<p>Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa (articolo 10 comma 3 bis)</p>	<p>Viene prorogata al 30 giugno 2023, la possibilità di accesso al Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, per ottenere una garanzia, nella misura massima dell'80% della quota capitale dei mutui, per le categorie privilegiate per reddito ed età.</p>
<p>Aggiudicazione interventi messa in sicurezza e riqualificazione edifici pubblici adibiti a scuole o asili con i fondi del PNRR (articolo 5 comma 2)</p>	<p>L'art. 5 comma 2 proroga al 31 maggio 2023 il termine ultimo per l'aggiudicazione degli interventi di messa in sicurezza, ristrutturazione, riqualificazione e/o costruzione di edifici di proprietà dei comuni destinati ad asili nido, scuole dell'infanzia e a centri polifunzionali per i servizi alla famiglia, in applicazione di quanto previsto dal PNRR.</p>
<p>L'adeguamento antincendio di scuole ed asili (articolo 5 comma 5)</p>	<p>Il comma, introdotto in sede di conversione al senato, proroga al 31 dicembre 2024 il termine per adeguare alla normativa antincendio gli edifici scolastici e i locali adibiti a scuola, le strutture destinate all'erogazione di percorsi di Istruzione e Formazione Professionale (IFP) e di Istruzione e formazione tecnica superiore (IFTS), nonché gli edifici e i locali adibiti ad asilo nido.</p>
<p>Proroga dei termini per i titoli abilitativi di edilizia privata (articolo 10 comma 11 decies e comma 11 undecies)</p>	<p>I due commi dell'articolo 10 in oggetto sono particolarmente rilevanti in quanto intervengono, prorogandoli, rispettivamente, sui termini di scadenza dei permessi di costruire e della SCIA e sui termini delle convenzioni di lottizzazione urbanistica. In particolare, per effetto del comma 11 decies -rispetto alle previsioni contenute nel DL 21/2022 (Decreto Ucraina), che aveva previsto una prima proroga di un anno- perdurando le difficoltà di approvvigionamento dei materiali, nonché gli incrementi eccezionali dei prezzi, sono prorogati di un ulteriore anno i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del DPR 380/01 relativi ai permessi di costruire rilasciati (o formati) fino al 31 dicembre 2023, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere della presente proroga, e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione del soggetto medesimo, con nuovi strumenti urbanistici approvati nonché con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La medesima disposizione si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), nonché delle autorizzazioni paesaggistiche e alle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate ed alle convenzioni di lottizzazione urbanistica.</p> <p>Il comma 11 undecies, introdotto al Senato, modifica l'art. 10, comma 7 ter del DL 76/2020 (c.d. decreto semplificazioni 1) prorogando sino al 31 dicembre 2023 il termine entro il quale devono essere iniziate, affinché siano sempre consentite con SCIA, purché realizzate a determinate condizioni, le opere edilizie finalizzate a realizzare o qualificare edifici esistenti da destinare ad infrastrutture sociali, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture e residenze sanitarie o assistenziali, ostelli, strutture sportive di quartiere ed edilizia residenziale sociale comunque denominata, realizzate da pubbliche amministrazioni, da società controllate o partecipate da pubbliche amministrazioni o enti pubblici ovvero da investitori istituzionali di cui all'art. 1, comma 1, lettere k), l), o) e r), del D. Lgs. 58/1998.</p>

MILLEPROPORGHE

Smaltimento impianti fotovoltaici a fine vita (articolo 11 comma 8 quater)	Per gli impianti fotovoltaici di potenza nominale superiore o uguale a 10 kW, entrati in esercizio negli anni dal 2006 al 2012, il termine entro il quale i soggetti responsabili possono comunicare al Gestore dei Servizi energetici S.p.a. la scelta di partecipare a un sistema collettivo per lo smaltimento a fine vita dei relativi materiali è fissato al 30 giugno 2023.
Bonus colonnine elettriche per la ricarica di autoveicoli (articolo 12 comma 3)	Il comma estende sino al 31 dicembre 2024 il bonus per l'acquisto di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici, garantendo la copertura finanziaria attraverso l'impegno di una quota delle risorse stanziata per la concessione di contributi per l'acquisto di autoveicoli elettrici nuovi (c.d. ecobonus).
Modello polizza postuma decennale per immobili da costruire (articolo 12 comma 6 bis)	<p>L'art. 12 comma 6 bis ha stabilito che il nuovo modello standard di polizza postuma decennale non si applica agli immobili per i quali il titolo edilizio (da intendersi tale permesso di costruire e Scia) sia stato rilasciato prima del 5 novembre 2022 (data di entrata in vigore dell'obbligo di utilizzo del nuovo modello standard). Ciò significa che per tali fattispecie sussiste sempre l'obbligo di consegna della polizza decennale ma essa non dovrà essere conforme o adeguata al modello standard e ciò sia per quanto riguarda le coperture sia per quanto riguarda il controllo tecnico.</p> <p>La norma fornisce, così, una risposta positiva e certa ad alcune problematiche applicative che erano emerse nella prassi e che stavano ostacolando anche la stipula degli atti definitivi di compravendita in conseguenza dell'obbligo di adeguamento al modello standard. In particolare, l'articolo 3 del DM n. 154/2022 nell'individuare una data di decorrenza di efficacia molto ravvicinata rispetto alla data della sua pubblicazione, non aveva adeguatamente considerato le difficoltà oggettive che gli operatori avrebbero, poi, incontrato per adeguarsi con un termine tanto ridotto.</p>

BLOCCO CREDITI

Stop, eccezioni e lavori in bilico. Le novità in 8 punti-chiave

Dario Aquaro e Cristiano Dell'Oste

Con il decreto varato dal Governo (DI 11/2023) cambia il panorama della cessione e dello sconto in fattura dei bonus casa. Vediamo le novità in otto punti.



1 - IL DECRETO

Stop immediato a cessioni e sconti

Da venerdì 17 febbraio 2023 è vietato l'esercizio delle opzioni di cessione del credito d'imposta e di sconto in fattura dei bonus casa. Evita la stretta solo chi ha già avviato gli interventi edilizi agevolati prima dell'entrata in vigore delle nuove norme, cioè entro il 16 febbraio compreso (si veda il punto 2). Il divieto di cessione e sconto in fattura riguarda il superbonus e tutti gli altri bonus casa ordinari cedibili (in pratica, quelli elencati dal comma 2 dell'articolo 121 del DI 34/2020):

- bonus ristrutturazioni del 50% su una spesa fino a 96mila euro (per i lavori indicati alle lettere a), b) e d) dell'articolo 16-bis del Tuir, cioè gli interventi edilizi e la costruzione o l'acquisto del box auto pertinenziale);
- ecobonus del 50-65% per miglioramento energetico, anche nelle versioni potenziate al 70-75% nei condomini e nella versione dell'eco-sismabonus dell'80-85%;
- sismabonus ordinario, in tutte le sue declinazioni (dal 50% fino all'85%);
- bonus facciate del 90%, per le spese 2020 e 2021, o del 60%, per quelle del 2022 (ricordiamo che questa detrazione non è sta-

BLOCCO CREDITI

ta rinnovata nel 2023, ma – senza il blocco – sarebbe stato ancora possibile cedere i crediti riferiti alle spese degli anni scorsi);

- detrazione per l'installazione degli impianti fotovoltaici;
- detrazione per l'installazione delle colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici (anch'essa scaduta, ma teoricamente ancora cedibile);
- bonus del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Con il nuovo decreto viene cancellata anche la possibilità di cessione riservata ai contribuenti incapienti che era stata introdotta nel 2016. Il divieto non riguarda invece la cessione dei bonus diversi da quelli edilizi (tra i quali rientrano il credito d'imposta SuperAce, i crediti energia e gas per la seconda metà del 2022 e il cosiddetto bonus chef).

2 - LE ECCEZIONI

Chi può ancora vendere il superbonus

Per le spese ammesse al superbonus (sia per lavori trainanti che per lavori trainati) è ancora possibile fare la cessione del credito o lo sconto in fattura, se entro giovedì scorso – 16 febbraio – si è verificata una di queste tre condizioni:

- 1) per gli interventi effettuati dai condomini deve essere stata adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e deve essere stata presentata la Cilas (cioè comunicazione di inizio lavori asseverata tipica del superbonus, regolata dal comma 13-ter dell'articolo 119 del DL 34/2020). Da notare che il decreto Aiuti-quater chiedeva all'amministratore di condominio di autocertificare la data della delibera per prenotare il 110% nel 2023, requisito che qui invece non è richiesto espressamente;
- 2) per gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini deve essere stata presentata la Cilas;
- 3) per gli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici deve invece essere stata presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo.

3 - LE ALTRE ECCEZIONI

Quali detrazioni minori restano trasferibili

Anche per i bonus ordinari diversi dal superbonus, in certi casi, è ancora possibile fare la ces-

sione del credito o lo sconto in fattura.

È necessario, però, che entro il 16 febbraio:

- sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo, per gli interventi edilizi che lo richiedono (ad esempio, la Cila per la ristrutturazione di un appartamento);
- siano già iniziati i lavori, per le opere che ricadono nell'attività edilizia libera e non richiedono la presentazione di un titolo abilitativo (ad esempio, la sostituzione delle finestre o il cambio della caldaia);
- sia stato registrato il contratto preliminare d'acquisto o sia stato stipulato il rogito per le agevolazioni concesse a chi compra una casa ristrutturata: il 50% sull'acquisto di un'abitazione in un edificio integralmente ristrutturato da un'impresa; oppure il sismabonus acquisti del 75% o 85% sulle case demolite e ricostruite da imprese in chiave antisismica

4 - TEMPI E MODI

Come fare la cessione (se è ancora ammessa)

Quando è ancora possibile cedere il credito d'imposta o fare lo sconto in fattura – sia per il superbonus, sia per i bonus ordinari – restano validi i tempi e le procedure previsti prima del decreto 11/2023.

Perciò, entro il 31 marzo 2023 sarà possibile comunicare le opzioni relative alle spese sostenute nel 2022 o alle rate residue delle spese del 2020 e 2021 (il termine ordinario del 16 marzo viene prorogato dal Milleproroghe ora all'esame del Parlamento).

Seguendo le regole definite con la conversione del decreto Aiuti-quater per questi crediti sono possibili fino a cinque cessioni:

- la cessione jolly, che può avvenire nei confronti di qualsiasi «soggetto privato»;
- tre cessioni in "ambiente controllato" (cioè verso banche, società dei gruppi bancari e imprese di assicurazione);
- una cessione verso i correntisti delle banche che siano imprese o titolari di partita Iva (non consumatori).

Questa cessione non deve per forza essere la quinta, ma è sempre l'ultima della catena, perché il correntista non potrà più cedere il credito, ma dovrà usarlo in compensazione nel modello F24.

Ad esempio, per un intervento di tinteggiatura

BLOCCO CREDITI

agevolato dal bonus facciate del 60% – spese sostenute nel 2022 – si potrà comunicare la cessione entro il prossimo 31 marzo e serviranno l'asseverazione di congruità della spesa e il visto di conformità, già richiesti dal decreto Antifrodi (DI 157/2021).

Ancora: immaginiamo un intervento di ristrutturazione – spese sostenute nel 2022 – per il quale l'impresa ha applicato lo sconto in fattura e ha poi ceduto il credito a una società privata. Sempre entro il 31 marzo la società potrà cederlo a un soggetto "vigilato" (banche, società dei gruppi bancari o assicurazioni).

5 - LAVORI IN BILICO

Cosa succede a chi è fuori dal regime transitorio

Il blocco delle cessioni deciso con il DI 11/2023 coglierà molti proprietari e molte imprese a metà del guado: pensiamo a chi non ha ancora deliberato i lavori in condominio, ma ha già pagato gli studi di fattibilità e magari ha raccolto i fondi per saldare i primi stati avanzamento lavori. Idem per il proprietario di una bifamiliare che stava per presentare la Cilas, ma non l'ha ancora fatto. In questi casi, la cessione del credito e lo sconto in fattura non sono più possibili: si potrà beneficiare del bonus, ma bisognerà utilizzarlo come detrazione in dichiarazione dei redditi. Una soluzione, quest'ultima, che per molti contribuenti non sarà percorribile, per problemi di incapienza (il bonus supera l'Irpef) o perché non si ha il denaro da anticipare per pagare i lavori.

Se non si procede con le opere, le spese preliminari – ad esempio quelle dello studio di fattibilità – non sono detraibili.

6 - EDILIZIA LIBERA

Il dilemma d'inizio lavori per i bonus ordinari

Molte opere agevolate dai bonus ordinari non richiedono alcun titolo abilitativo. In questi casi, la cessione è possibile solo se entro il 16 febbraio

sono iniziati i lavori. Ma come documentare l'apertura del cantiere? La prassi delle Entrate dice che il contribuente deve autocertificare (articolo 47 del Dpr 445/2000) che i lavori sono agevolabili e ricadono nell'attività edilizia libera.

La cessione o lo sconto sono impossibili, perciò, per tutti i lavori già concordati con l'impresa, e magari già pagati in parte, che però non sono ancora partiti. È il caso di tanti piccoli interventi come la sostituzione della caldaia o delle finestre (che spesso si risolve in uno-due giorni e prevede il pagamento di acconti all'ordine). In queste situazioni, resta senz'altro la possibilità di usare la detrazione. Ma ci sono casi in cui il contribuente non può scaricare il bonus dall'Irpef, magari perché applica il regime forfettario: in queste ipotesi, se viene meno la possibilità di fare lo sconto in fattura, cade tutta la spinta agevolativa e gli acconti o le spese preliminari vanno di fatto sprecati.

7 - INCENTIVI NON CEDIBILI

Nulla cambia per mobili e giardini

Il bonus mobili (50% su una spesa massima di 8mila euro) e il bonus giardini (36% su 5mila euro) non sono mai stati utilizzabili tramite cessione del credito e sconto in fattura. Per loro, quindi, non cambia nulla: sono confermati fino alla fine del 2024 e continueranno a poter essere recuperati in dieci rate annuali in dichiarazione dei redditi.

8 - CHANCE MANCATA

Regioni e province subito fuori dai giochi

Il decreto 11/2023 ferma sul nascere tutte le iniziative di acquisto dei bonus avviate o ipotizzate nei giorni scorsi da alcune regioni e province (dalla provincia di Treviso alla Sardegna, dalla Basilicata al Piemonte).

Per tutte le amministrazioni pubbliche scatta il divieto di diventare «cessionari» (cioè acquirenti) di crediti d'imposta derivanti da cessioni o sconti in fattura relativi ai bonus edilizi.

BLOCCO CREDITI

Case da vendere, contratti da registrare, lavori fermi: ecco gli esclusi dal decreto blocca-crediti

Giorgio Gavelli e Giuseppe Latour

Ci sono le imprese che avevano pianificato la vendita di appartamenti nuovi, contando di trovare con più facilità l'acquirente (che in molti casi era, anzi, già stato individuato) puntando sullo sconto in fattura. Ma ci sono anche lavori più piccoli, come l'installazione di caldaie, infissi, condizionatori con pompa di calore. Ancora, ci sono i condomini che non hanno presentato la Cilas, ma hanno fatto molti altri adempimenti. E gli acquirenti di immobili che non hanno registrato i loro contratti. Tutti, improvvisamente, cacciati via con le cattive dal mercato della cessione dei crediti.

Il decreto blocca crediti, licenziato giovedì 16 febbraio dal Governo e mandato nel giro di poche ore in Gazzetta Ufficiale, ha chiuso i battenti delle cessioni dei crediti e degli sconti in fattura. L'obiettivo era quello di mettere in sicurezza i conti pubblici, dopo le indicazioni (più restrittive) di Eurostat sulle modalità di contabilizzazione delle agevolazioni. Spegnendo il motore delle cessioni in modo così improvviso, però, molti contribuenti e imprese resteranno con il cerino in mano. Soprattutto, perché la fase transitoria del provvedimento ha diversi aspetti critici.

I piccoli lavori

Il primo riguarda i piccoli lavori in edilizia libera. Per questi, in assenza di un'autorizzazione o di una comunicazione al Comune, la legge prevede che i cittadini potranno mantenere la possibilità di effettuare cessione e sconto solo se, entro il 16 febbraio, i lavori sono stati iniziati. Il problema è che, per interventi come l'installazione di infissi o caldaie, l'esecuzione dei lavori arriva in coda a un processo piuttosto lungo. Di

solito, si firma un preventivo, versando un acconto, e poi si procede al lavoro e allo sconto in fattura anche a mesi di distanza. Chi ha effettuato i primi adempimenti senza realizzare gli interventi, è tagliato fuori. Dovrà quindi ridiscutere il contratto, perché lo sconto in fattura non c'è più. E, presumibilmente, anche le condizioni economiche della fornitura cambieranno perché, senza sconto, è il cliente ad accollarsi il rischio di non poter sfruttare il bonus.

Le imprese edili

Altrettanto problematica è la situazione delle imprese che stanno realizzando edifici frutto di demolizione con ricostruzione o di una ristrutturazione. Questi lavori, fino a pochi giorni fa, potevano accedere a due bonus specifici (al 50% o al 75%-85%, a seconda dei casi), entrambi con sconto in fattura. Il mantenimento degli sconti, però, è riservato solo ai rogiti firmati e ai preliminari già registrati al 16 febbraio. Per il futuro, non c'è più questa opportunità: i piani di commercializzazione di questi immobili, quindi, andranno rifatti.

Chi non ha registrato preliminare di acquisto

Ma c'è anche un caso peggiore. Ci sono coloro che hanno sottoscritto un preliminare di acquisto prima del 16 febbraio, pensando di avvalersi dello sconto in fattura, ma che non l'hanno ancora registrato. Anche in questo caso, lo sconto in fattura non c'è più. Ed è clamoroso, perché il termine per la registrazione del preliminare è, per legge, di trenta giorni. La perdita della chance dello sconto è tanto più grave, perché chi compra potrebbe non essere in grado

BLOCCO CREDITI

di completare l'acquisto senza questi soldi. Oppure potrebbe non aver capienza per utilizzare in proprio il bonus, ed anche in questo caso l'interesse all'acquisto potrebbe affievolirsi decisamente.

Chi non ha ancora fatto la Cilas

Infine, c'è il caso dei condomini che abbiano svolto la parte preliminare della pianificazione dei lavori di superbonus, ma non siano arrivati alla Cilas. Come sappiamo, infatti, il percorso che porta allo sconto fiscale è fatto di diverse assemblee, di preventivi delle imprese, di contatti con i tecnici. In tutti quei palazzi nei quali le attività preparatorie non siano ancora culminate con la comunicazione di inizio lavori, si torna alla casella di partenza perché sarà impossibile ottenere la cessione.

È un dato di fatto che più i bonus hanno breve durata (quattro o cinque anni del superbonus, cinque anni del sismabonus rafforzato), meno sono i soggetti che hanno la necessaria capienza di imposte dichiarate per poterli sfruttare: per tutti gli altri, è come se l'agevolazione non esistesse. Una situazione che il mercato non viveva più da diversi anni. Anche prima del decreto Rilancio, infatti, seppure in versione limitata, una possibilità di cessione del credito o di sconto in fattura era riconosciuta, con procedure che, inizialmente studiate per i soli "incapienti", erano state in parte ampliate. Ma anche queste facoltà sono state cancellate dal DL n. 11/2013. A ben vedere, un effetto indiretto dello stop alle cessioni è proprio quello dell'accesso all'agevolazione: attualmente solo pochi (dichiarazioni dei redditi alla mano) se la potranno permettere.

BLOCCO CREDITI

Superbonus, cessione crediti: i documenti che evitano la colpa per l'acquirente

Giuseppe Latour e Marco Mobili

Chi ha comprato crediti potrà sgravarsi dalla responsabilità solidale

Dieci documenti in grado di annullare la responsabilità solidale degli acquirenti. Il decreto sui crediti di imposta, varato dal Consiglio dei ministri del 16 febbraio e già pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, interviene anche sul tema, al centro di un dibattito lunghissimo e di molti interventi dell'agenzia delle Entrate, della diligenza di chi acquista i bonus fiscali, anche in testa. Ovviamente, parliamo di tutto il pregresso, visto che per il futuro sta prendendo forma un blocco.

Il problema, sul quale interviene una norma interpretativa (quindi, valida anche per il passato), riguarda i casi nei quali la detrazione alla base della cessione sia viziata o inesistente. In base alle norme in vigore, «perché il fornitore o il cessionario che utilizza in compensazione il credito d'imposta possa considerarsi responsabile in solido con il beneficiario della detrazione in ipotesi di carenza dei relativi presupposti costitutivi», spiegava l'Agenzia con la circolare 33/E dello scorso ottobre, l'acquirente «deve aver operato con dolo o colpa grave, risultando, invece, irrilevante l'ipotesi di colpa lieve». Parliamo, in questo caso, della responsabilità per le violazioni tributarie, non per gli eventuali reati.

Dieci documenti per sollevare chi ha acquistato

La norma si inserisce in questo contesto. E spiega che il concorso nella violazione «è in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrano di aver acquisito il credito

di imposta e che siano in possesso della seguente documentazione, relativa alle opere che hanno originato il credito di imposta».

In sostanza, chi ha acquisito una serie di documenti sarà protetto da contestazioni successive. L'elenco comprende: il titolo edilizio abilitativo dell'intervento, come la Cilas, o una dichiarazione sostitutiva in caso di interventi in edilizia libera; la notifica preliminare alla Asl; la documentazione fotografica e video, su file geolocalizzato con firma digitale del direttore dei lavori, sulle opere realizzate (si istituzionalizza, così, una prassi introdotta da alcuni advisor nei mesi scorsi); la visura catastale dell'immobile oggetto di interventi o la domanda di accatastamento; le fatture, le ricevute e tutti i documenti che provano le spese sostenute; le asseverazioni dei requisiti tecnici e della congruità delle spese; la delibera condominiale, in caso di lavori su parti comuni; gli attestati di prestazione energetica, in caso di lavori di efficientamento; il visto di conformità che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione; l'attestazione sul rispetto degli obblighi antiriciclaggio.

Mettendo in fila questi documenti, l'acquirente (cioè, nella gran parte dei casi la banca) sarà libero dalla responsabilità solidale nei confronti del venditore, in caso di problemi.

Non solo. Questa liberatoria varrà anche per i correntisti partite Iva che, con le quinte cessioni, comprino i crediti di imposta dalle banche. Sarà sufficiente che questi si facciano rila-

BLOCCO CREDITI

sciare un'attestazione di possesso, da parte della banca, di tutta la documentazione elencata dal decreto.

Esclusi i sequestri

Attenzione, però: questa correzione non interviene sulla questione dei sequestri.

Diverse sentenze della Cassazione, nei mesi scorsi, hanno stabilito il principio per il quale

i sequestri di crediti fiscali oggetto di sospette frodi possono travolgere anche chi ha comprato i crediti in buona fede.

Il rischio, quindi, è che i crediti oggetto di inchieste in ambito penale possano essere congelati nei cassetti fiscali di chi li ha comprati.

Questo problema, segnalato di recente anche dall'Abi in audizione in commissione Finanze al Senato, resta inalterato.

CASE GREEN

Efficienza energetica degli edifici: la road map dell'Europa e le criticità attuative in Italia

Carmen Chierchia

A dicembre 2020, l'Unione si è impegnata, infatti, a ridurre le emissioni nette di gas a effetto serra di almeno il 55% entro il 2030 rispetto ai valori del 1990



Efficienza energetica al primo posto. Non è uno slogan propagandistico, ma un principio giuridico dell'Unione Europea, che si inserisce tra i numerosissimi strumenti che l'Europa sta approntando nell'ambito del pacchetto "Pronti per il 55%" (*Fit for 55%*).

A dicembre 2020, l'Unione si è impegnata, infatti, a ridurre le emissioni nette di gas a effetto serra di almeno il 55% entro il 2030 rispetto ai valori del 1990.

Il contesto di riferimento. La strategia di azione dell'UE per raggiungere questo obiettivo si dirama in moltissime direzioni e coinvolge numerosi campi di applicazione: dal controllo sull'utilizzo di nuovo suolo, all'uso di fonti rinnovabili, dalla tassazione dell'energia, alla mobilità

verde nonché, appunto all'efficienza energetica. Soprattutto in edilizia.

Infatti, secondo le stime dell'UE, gli edifici sono responsabili del 40% del consumo finale dell'energia, producono circa il 36% delle emissioni di gas ad effetto serra e immettono quasi la metà delle emissioni totali di particolato fine (PM2.5). Un settore fortemente energivoro, e al contempo molto inquinante dunque.

Una nuova visione per l'edilizia: diventa quindi necessario invertire la rotta e, per rendere il patrimonio edilizio esistente più efficiente, la proposta di direttiva si propone di introdurre strumenti normativi e pratici innovativi, spesso molto ambiziosi.

CASE GREEN

La proposta ha un percorso di approvazione ancora lungo davanti a sé: a metà marzo è prevista la discussione in Parlamento e poi inizierà il cd. Trilogo: la trattativa tra Parlamento, Commissione e Consiglio UE. Si stima che la direttiva potrebbe essere approvata definitivamente entro l'estate.

Quali edifici. La proposta di direttiva non fa sconti: tutti gli immobili dovranno essere ripensati, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, dai soggetti proprietari, dalle dimensioni e dall'età degli stessi.

L'obiettivo è raggiungere un patrimonio immobiliare "a emissioni zero", ossia composto da immobili ad altissima prestazione energetica (a) il cui fabbisogno di energia sia molto basso e (b) siano approvvigionati esclusivamente da fonti rinnovabili.

Le nuove costruzioni dovranno essere progettate "a emissioni zero" secondo due scaglioni temporali:

a) Dal 1 gennaio 2026, per quelli occupati, gestiti da enti pubblici o di proprietà pubblica) Dal 1 gennaio 2038 tutti gli edifici di nuova costruzione. È interessante notare che quindi dovranno rispettare la prima data (2026) anche gli immobili di proprietà privata che siano però occupati da enti pubblici.

Inoltre, la direttiva prevede che fino a queste scadenze, gli Stati membri dovranno provvedere affinché gli edifici di nuova costruzione siano almeno ad energia quasi zero e soddisfino i requisiti minimi di prestazione energetica.

L'obiettivo "emissioni zero" sarà applicato anche agli immobili esistenti: anch'essi dovranno divenire a "emissioni zero" con una scadenza più lunga, entro il 2050, attraverso quello che l'UE definisce una "ondata di ristrutturazioni".

Ma come ci si arriva? Due sono i principali strumenti indicati dalla proposta di direttiva: la previsione di definite scadenze temporali per il raggiungimento di obiettivi di prestazione energetica più performanti e chiarimenti sui requisiti degli interventi di ristrutturazione.

Le norme minime di prestazione energetica e i requisiti minimi: la nuova direttiva introduce le norme minime di prestazione energetica che si affiancano ai requisiti minimi: esse fungono da obiettivi minimi, soglie minime da raggiungere in caso di nuova costruzione o ristrutturazione.

In particolare, la direttiva richiede che gli Stati membri provvedono affinché:

a) gli edifici e le unità immobiliari di proprietà di enti pubblici conseguano al più tardi

- dal 1° gennaio 2027, almeno la classe di prestazione energetica E; e
- dal 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica D;
- gli edifici e le unità immobiliari non residenziali conseguano al più tardi
- dal 1° gennaio 2027, almeno la classe di prestazione energetica E; e
- dal 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica D;
- gli edifici e le unità immobiliari residenziali conseguano al più tardi
- dal 1° gennaio 2030, almeno la classe di prestazione energetica E; e
- dal 1° gennaio 2033, almeno la classe di prestazione energetica D.

Interventi più pervasivi e deroghe. Resta poi fermo il potere per ciascuno Stato membro di stabilire norme minime di prestazione energetica per la ristrutturazione di tutti gli altri edifici esistenti. Del pari, è consentito agli Stati membri di non applicare le norme minime solo per determinate tipologie di fabbricati:

a) edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

b) fabbricati temporanei con un tempo di utilizzo non superiore a due anni, siti industriali, officine, depositi ed edifici non residenziali a basso fabbisogno energetico, di raffreddamento e riscaldamento, stazioni di rifornimento infrastrutturali, quali stazioni di trasformazione, sottostazioni, impianti di controllo della pressione, costruzioni ferroviarie, così come edifici non residenziali costruzioni ferroviarie, nonché edifici agricoli non residenziali usati in un settore disciplinato da un accordo nazionale settoriale sulla prestazione energetica;

c) edifici residenziali che sono usati o sono destinati ad essere usati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % del consumo che risulterebbe dall'uso durante l'intero anno;

d) fabbricati indipendenti con una superficie utile coperta totale inferiore a 50 metri quadrati.

Le nozioni di ristrutturazioni: importante e profonda ...

Come è già successo in passato, la proposta di direttiva introduce due nuovi concetti di ristrutturazione:

CASE GREEN

la ristrutturazione "profonda" e quella "importante". Le due definizioni incidono su aspetti differenti: quella profonda è collegata alla trasformazione fisica dell'immobile che tende all'obiettivo "zero emissioni" mentre quella importante è parametrata all'impatto delle attività edilizia sul costo dei lavori o sulla quantità di superficie ristrutturata. Più in particolare, la "ristrutturazione importante" si verifica quando:

- a) il costo complessivo della ristrutturazione supera il 25% del valore dell'edificio;
- b) la ristrutturazione riguarda più del 25% della superficie dell'involucro dell'edificio;

La "ristrutturazione profonda" è quella che trasforma un edificio o un'unità immobiliare:

- a) entro il 1° gennaio 2030 in un edificio a energia quasi zero;
- b) dal 1° gennaio 2030 in un edificio a zero emissioni;

Le spiegazioni che si leggono nel 33 considerando illustrano la ratio della definizione "(...) *Una ristrutturazione profonda a fini di prestazione energetica è un'opportunità da cogliere per riuscire a far fronte ad altri aspetti: le condizioni di vita delle famiglie vulnerabili, l'aumento della resilienza ai cambiamenti climatici, la resilienza ai rischi di catastrofi, resilienza sismica compresa, la sicurezza antincendio, l'eliminazione delle sostanze pericolose tra cui l'amianto, l'accessibilità per le persone con disabilità*".

Questo argomento si innesta su un profilo molto critico del nostro ordinamento nazionale: la definizione degli interventi di ristrutturazione.

Dalla data di entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia la definizione di ristrutturazione è mutata circa 10 volte: sembra che il legislatore italiano abbia notevoli difficoltà a cristallizzare in una norma la definizione di "ristrutturazione", quali interventi includa, su quali immobili si può applicare, a quali vincoli soggiace e in quali parti del territorio.

Sarà una sfida ardua per il legislatore italiano (che dovrà recepire la direttiva) creare le condizioni per armonizzare le esigenze espresse dalla proposta di direttiva con le norme vigenti nell'ordinamento italiano.

Passaporto di ristrutturazione. Altra novità della proposta della direttiva è l'introduzione del "*passaporto di ristrutturazione*" ossia il documento che fornisce una tabella di marcia su misura per la ristrutturazione di un determinato edificio, in varie fasi che ne miglioreranno sensibilmente la prestazione energetica.

È un istituto che entrerà in vigore entro il 31 dicembre 2024 dopo che la Commissione avrà adottato atti delegati che istituiranno un quadro europeo comune per i passaporti di ristrutturazione.

CASE GREEN

Case green, edifici storici e seconde abitazioni: ecco le eccezioni agli obblighi Ue di riqualificazione

Giuseppe Latour

Edifici storici o dal particolare valore architettonico. Immobili collocati in aree vincolate o protette. E, soprattutto, unità residenziali che vengano utilizzate per meno di quattro mesi all'anno. Cioè, seconde case.

Non ci sono solo obblighi di riqualificazione nella direttiva europea sulle case green. A leggerlo dal lato delle deroghe, infatti, il documento attualmente in discussione presso il Parlamento europeo contiene anche un ampio capitolo dedicato alle eccezioni, totali o parziali, all'applicazione delle nuove norme.

Il testo è ancora in bozza: quindi, tra le diverse versioni (la proposta della Commissione e quella emendata dal Parlamento) ci sono molte differenze anche sostanziali. E molti altri cambiamenti arriveranno prima che sia possibile studiare un testo definitivo. Ci sono, però, degli elementi comuni a tutte le diverse proposte quando la direttiva parla di deroghe. Gli Stati membri, infatti, potranno decidere di esentare alcune categorie di immobili dai livelli minimi di prestazione energetica richiesti dalla direttiva. Per questi, in sostanza, se il recepimento italiano lo prevederà, non sarà necessario ristrutturare.

Le tre categorie - per ora - fuori dagli obblighi

Al momento, sono soprattutto tre le categorie di immobili toccati da questa possibile esclusione. La prima è quella degli edifici e dei monumenti sottoposti a tutela: quindi, gli immobili storici o dal particolare valore architettonico sono, ovviamente, fuori dalle ristrutturazioni. La seconda categoria riguarda gli edifici tutelati, perché collocati all'interno di determinate aree. E questa

è una definizione (parecchio più ampia) che si adatta a tutti gli immobili collocati in zone vincolate e protette.

L'elenco è lunghissimo e non esiste una stima esatta di quanti siano gli immobili che ricadono in questo perimetro: molti vincoli sono inseriti nel Codice dei beni culturali (Dlgs n. 42/2004) che, ad esempio, protegge aree costiere, territori vicini a fiumi e laghi, zone di montagna, parchi e zone di interesse archeologico. Ma anche i centri storici (dove si stimano poco meno di 170mila edifici residenziali) o le aree dichiarate di notevole interesse pubblico. Non è, però, detto che, in fase di recepimento della direttiva, le aree vincolate saranno tutte escluse.

L'esenzione per gli immobili che consumano meno

Ma un peso ancora maggiore potrebbe assumere la terza categoria. Tra le eccezioni, infatti, sono presenti anche gli edifici residenziali usati meno di quattro mesi all'anno o, comunque, per un periodo limitato dell'anno o con un consumo energetico previsto inferiore al 25% del consumo che risulterebbe dall'utilizzo durante tutto l'anno. Una definizione complicatissima che, però, ha dietro una filosofia molto chiara: tra le priorità non deve esserci la riqualificazione di immobili poco utilizzati che, quindi, consumano poca energia.

Tutte le abitazioni diverse da quelle principali (quindi, le seconde case) ricadono in questa definizione. E, stando alle statistiche dell'agenzia delle Entrate, sono parecchie: si tratta dei cosiddetti «immobili a disposizione», ossia né locati, né utilizzati continuativamente. In Italia sono 5,5

CASE GREEN

milioni, rispetto a 19,5 milioni di abitazioni principali e a 3,4 milioni di unità in locazione.

Va precisato che si tratta di unità immobiliari.

Una categoria differente rispetto ai circa 12 milioni di edifici residenziali sui quali, nei giorni scorsi, è stato calcolato l'impatto potenziale della direttiva (40 miliardi ogni anno, secondo le stime dell'Ance, per riqualificare solo il 15% più energivoro).

Ma le eccezioni, per la verità, vanno avanti. Ci sono, infatti, gli edifici di culto. E anche tutte quelle strutture che è possibile considerare temporanee, come uffici di cantiere o stabilimenti balneari.

Anche in questi casi la direttiva non avrà nessun impatto; non ci saranno scadenze e nuove classi energetiche.

COMUNITA' ENERGETICHE

Edifici, condomini e comunità energetiche: il nuovo Testo unico sull'autoconsumo diffuso

Giuseppe Latour



Per incentivare ulteriormente il ricorso all'energia da fonti rinnovabili, l'ARERA approva il Testo Integrato per l'Autoconsumo Diffuso (TIAD), contenente regole chiare e precise.

In attesa dell'emanazione del decreto con il quale il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, nelle prossime settimane, andrà a definire la misura effettiva degli incentivi riconosciuti ai soggetti beneficiari, l'ARERA, con la delib. n. 727/2022, ha emanato un Testo unico, avente la finalità specifica di definire con chiarezza il quadro delle norme che contribuiranno ad accelerare ulteriormente la transizione energetica, attraverso la diffusione degli impianti alimentati dalle fonti rinnovabili, così da contribuire, in maniera essenziale, alla riduzione della spesa energetica dei clienti finali.

Il Testo Integrato per l'Autoconsumo Diffuso (TIAD), riguarda soggetti ben determinati, ossia: i gruppi di autoconsumatori che agiscono collettivamente in edifici e condomini; le comunità energetiche e gli autoconsumatori individuali su rete pubblica.

Secondo una nota ufficiale diffusa dall'ARERA sul proprio sito istituzionale (www.arera.it), esso contiene: *"indicazioni chiare e semplificazioni procedurali rispetto alla disciplina transitoria vigente dal 2020, in attuazione dei decreti legislativi 199/21 e 210/21. Il provvedimento completa il quadro regolatorio relativo alle configurazioni in cui è possibile valorizzare l'autoconsumo e fa seguito alle innovazioni relative ai Sistemi Semplici di produzione e Consumo e ai Sistemi di Distribuzione Chiusi adottate nei mesi scorsi sempre in attuazione dei decreti legislativi 199/21 e 210/21."*

Le novità introdotte dall'ARERA

Il TIAD ha integrato, modificandola, la disciplina transitoria in vigore, rappresentata dalla delib. n. 318/2020/R/eel (attuativa del D.Lgs. 199/2021 e D.Lgs. 210/2021), che era riferita esclusivamente agli impianti alimentati da fonti rinnovabili di nuova installazione, di potenza non superiore a 200 kW ed ubicati sotto la medesima cabina secondaria alla quale sono collegati i clienti finali.

COMUNITA'ENERGETICHE

Il Testo presenta, pertanto, alcune novità di assoluto rilievo.

In primo luogo, esso fornisce delle **definizioni univoche** per tutte le varie **configurazioni di autoconsumo diffuso**, **indicando come debbano intendersi**, senza ulteriori e differenti possibilità interpretative, **i termini ed i concetti più comunemente ricorrenti** in materia di accesso alle procedure incentivate dell'energia pulita, ossia prodotta attraverso fonti rinnovabili.

A mero titolo esemplificativo, l'art. 1, definisce:

- **cabina primaria** è una qualsiasi stazione elettrica alimentata in alta o altissima tensione provvista di almeno un trasformatore in alta/media tensione o in altissima/media tensione, dedicato alla rete di distribuzione ovvero alla connessione di un SDC;
- **cliente attivo** è il soggetto previsto dall'art. 3, comma 2, del D.Lgs. 210/2021;
- **cliente attivo "a distanza"** è il cliente attivo, di cui al punto precedente, che utilizza la rete di distribuzione per condividere l'energia elettrica prodotta e accumulata con uno o più impianti di produzione ubicati presso edifici o in siti diversi da quelli presso il quale il cliente attivo opera e consumarla nei punti di prelievo dei quali è titolare;
- **cliente finale** è una persona fisica o giuridica che non esercita l'attività di distribuzione di energia elettrica e che la preleva, per la quota di proprio uso finale, da una rete con obbligo di connessione di terzi, anche attraverso sistemi di distribuzione chiusi o linee private.
- **comunità energetica dei cittadini** è il soggetto che opera nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 210/2021;
- **comunità energetica rinnovabile o comunità di energia rinnovabile** è il soggetto che opera nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 31 del D.Lgs. 199/2021;
- **condominio** è l'insieme dei sistemi conformi alla definizione di cui all'art. 2, comma 2, lett. f), del D.Lgs. 102/2014 e/o a cui sia applicabile la disciplina di cui agli artt. 1117 e 1117 bis cod. civ.;
- **referente, nel caso di condominio**, è l'amministratore, se presente, o il soggetto appositamente designato; **nel caso del gruppo di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente**, uno degli au-

Tabella 1 - Procedure per l'accesso al servizio per l'autoconsumo diffuso

TITOLO II (Art. 4 del TIAD)	
Il ruolo del GSE	Il GSE eroga il servizio per l'autoconsumo diffuso ai referenti delle configurazioni per l'autoconsumo diffuso. Tale servizio è incompatibile con il regime di scambio sul posto, di modo che non è possibile, per gli utenti finali, evitare di interfacciarsi con il Gestore di Rete per il tramite dei propri referenti.
Necessità di un'apposita istanza	I soggetti che intendono beneficiare del servizio per l'autoconsumo diffuso devono presentare al GSE apposita istanza , per il tramite del proprio referente, secondo modalità, modelli e tempistiche definite dal Gestore dei Servizi Energetici.
Funzione dell'istanza	L'istanza in oggetto ha la funzione di determinare la quota di energia elettrica condivisa , serve a valorizzazione l'energia autoconsumata secondo le modalità di cui all'art. 6, ed, infine, rileva ai fini dell'accesso agli incentivi definiti dal Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 199/2021, ove spettanti
La valutazione di ammissibilità da parte del GSE	Il GSE verifica il rispetto di tutti i requisiti necessari per l'ammissibilità al servizio per l'autoconsumo diffuso e, nei casi in cui la predetta verifica abbia esito positivo, stipula con il referente della configurazione un apposito contratto , secondo uno schema definito dal medesimo GSE, sulla base di quanto previsto dal testo unico e positivamente verificato dal Direttore della Direzione Mercati Energia all'Ingresso e Sostenibilità Ambientale dell'Autorità. Gli effetti del contratto , ai fini dell'ammissione alla procedura ed al servizio di autoconsumo, di solito, decorrono dal giorno di ricevimento dell'istanza.

COMUNITA'ENERGETICHE

toconsumatori scelto dal medesimo gruppo ovvero il legale rappresentante dell'edificio o condominio; **nel caso del gruppo di clienti attivi che agiscono collettivamente**, uno dei clienti attivi scelto dal medesimo gruppo; **nel caso di CER**, la medesima comunità;

- **GSE** è la società Gestore dei Servizi Energetici S.p.A., ossia il soggetto che eroga il servizio per l'autoconsumo diffuso per tutte le configurazioni di autoconsumo diffuso normativamente previste;
- **ritiro dedicato** è il servizio, erogato dal GSE, di ritiro dell'energia elettrica prodotta e immessa dagli impianti di produzione e disciplinato secondo le modalità e le condizioni regolatorie di cui alla delib. n. 280/2007 e al relativo Allegato A

In **secondo luogo**, vengono distinti due perimetri geografici:

1. **la zona di mercato maggiormente rilevante**, ossia quella zona geografica nella quale viene effettivamente condivisa la maggior quantità di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili;
2. **l'area servita da una medesima cabina primaria**, che è quella da prendere in considerazione per individuare l'energia elettrica prodotta ed autoconsumata e, per questo, soggetta ad incentivazione.

In tal modo, poiché la valorizzazione dell'autoconsumo diffuso (e la relativa incentivazione) ora è riferita alla sola area sottesa alla cabina primaria (e non più a quella coperta dalla cabina secondaria), **l'ARERA fornisce al Gestore di Rete** (i cui compiti sono analiticamente indicati all'articolo 11 della delibera in commento) **gli strumenti per individuare le aree** nelle quali sono effettivamente presenti **le singole cabine primarie**, introducendo, ai fini dell'incentivazione, i necessari, eventuali, correttivi a livello geografico.

Inoltre, viene espressamente stabilito che **l'accesso alle aree sottese alle singole cabine primarie**, dovrà essere reso il **più agevole possibile** ai soggetti che intendono realizzare configurazioni per l'autoconsumo diffuso.

Ancora, vengono **semplificate le procedure per la costituzione e la gestione** delle singole **forme associative di autoconsumo diffuso** e sono garantiti a **tutti i clienti finali e ai produttori i diritti già attualmente riconosciuti** dalla normazione transitoria sinora in vigore (ad esempio quello di scegliere liberamente il proprio fornitore indipendentemente dai rapporti legati all'autoconsumo).

In un'agevole tavola sinottica riepilogativa (riportata nella *tabella 1*), **i passaggi salienti della procedura di accesso alle agevolazioni erogate dal GSE**, cui il TIAD affida un ruolo centrale nella direzione e nella disciplina delle varie fasi procedurali.

Ovviamente, ai sensi del successivo art. 8, **Il GSE, entro 15 (quindici) giorni solari dalla sottoscrizione del contratto** di cui al comma 4.4, lett. a), **comunica ai soggetti responsabili**, ai sensi del Testo Integrato Misura Elettrica, **delle operazioni di gestione dei dati di misurazione nonché dei dati di natura commerciale** relativi all'energia elettrica immessa in rete e/o prelevata, **l'elenco dei punti di connessione che insistono sulla propria rete e che hanno richiesto il servizio** per l'autoconsumo diffuso, **dando evidenza anche della data di decorrenza** del predetto contratto, **affinché i responsabili**, una volta ricevute tali informazioni **possano, a loro volta, quantificare la quantità di energia** (immessa e/o prelevata) **da considerare ai fini del riconoscimento degli incentivi previsti**, e trasmetterli, di conseguenza, al GSE per gli adempimenti conseguenti.

L'entrata in vigore del TIAD e gli effetti positivi per le CER già esistenti

Il complesso normativo del **TIAD entrerà in vigore**, alternativamente, **o dal 1° marzo 2023 ovvero contestualmente all'entrata in vigore del decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica**, contenente gli strumenti di incentivazione economica, ove quest'ultima sia successiva a tale data.

Da quel momento in poi **le configurazioni per l'autoconsumo collettivo** e **le comunità energetiche già esistenti** saranno **soggette all'applicazione del TIAD**.

Se ciò non comporterà, di fatto, nessun cambiamento per le prime, **alle seconde verrà riconosciuta la possibilità di estendersi all'interno di un'area più vasta**, proprio grazie all'impiego dei due criteri geografici individuati prima, ossia la zona di mercato e l'area sottesa a cabina primaria per la valorizzazione dell'energia (autoprodotta ed) autoconsumata.

Le comunità energetiche già esistenti, **potranno, inoltre, includere anche impianti di potenza superiore a 200 kW**, a fronte di **una lieve riduzione del contributo di valorizzazione dell'autoconsumo**, in quanto non sarà loro riconosciuta, in tali ipotesi, la sola restituzione della parte variabile della tariffa di distribuzione, pari a 0,59 €/MWh su un totale di 8,37 €/MWh secondo i valori del 2022.

La costituzione di una comunità energetica

Roberto Rizzo

Come procedere per costituire una Comunità Energetica Rinnovabile

Per dare concretamente vita ad una comunità di energia rinnovabile, a livello operativo, sono necessari una serie di *step* successivi che, partendo da una fase preliminare di pianificazione e passando attraverso la concreta gestione dell'organismo creato per la produzione di energia condivisa, conducono i soggetti interessati e legittimati alla fase finale di gestione, conseguente alla stabilizzazione dell'organismo, che, ovviamente, presuppone un'importante capacità manageriale.

Certamente il primo passo, come detto, è quello relativo alla pianificazione, che riguarda lo sviluppo della necessaria preliminare analisi del rapporto costi/benefici (ossia, quella che si definisce l'analisi preliminare di fattibilità). Proprio in questo momento, i soggetti promotori dovranno individuare i benefici ambientali, economici e sociali attesi (non solo per i membri della comunità, ma anche per il territorio in cui il soggetto giuridico dovrà operare); dovranno, altresì, definire l'assetto giuridico cui si darà concretamente vita (a seguito della formale costituzione e dell'adozione dello statuto e dell'atto costitutivo del nuovo soggetto giuridico), e, quindi, identificare gli attori coinvolti ed i rispettivi ruoli all'interno della CER.

A questa prima fase, assolutamente preliminare e d'indirizzo, segue quella di programmazione/individuazione delle risorse economiche e della definizione della governance della comunità energetica. In questo secondo momento, infatti, si procederà alla definizione del complesso di regole che presiederanno la gestione della comunità; occorrerà, pertanto, identificare eventuali barriere amministrati-

ve, individuando contestualmente le soluzioni per la loro rimozione, nonché individuare gli utenti che, anche in un momento successivo, potranno essere aggregati come membri della comunità (naturalmente, afferenti alla stessa cabina primaria).

Seguono ulteriori tre fasi, caratterizzate da una maggiore operatività concreta.

Prima fase: si parte, infatti, con la **progettazione**, che, naturalmente, sarà in linea con l'analisi preliminare svolta nella fase di pianificazione, e presuppone un'ipotesi quanto più precisa possibile, possibilmente su base oraria, dei consumi di energia che saranno sostenuti dai membri potenziali, con l'ulteriore identificazione (in termini di capacità ed ubicazione) degli impianti da FER da installare sul territorio, ai fini della loro inclusione nella comunità energetica

Seconda Fase. Si passa, quindi, alla **realizzazione**, con il necessario supporto di tecnici incaricati, non solo dell'esecuzione delle opere, ma anche della preventiva e tempestiva individuazione di vicoli di natura paesaggistica e/o storico-culturale che potrebbero costituire ostacolo per l'esecuzione delle opere. In questa fase, si prevede la richiesta di autorizzazione per la posa degli impianti e l'installazione degli stessi e di eventuali, necessarie, infrastrutture ausiliare, nonché la creazione del soggetto giuridico definito in fase di pianificazione.

Terza Fase. Si conclude, infine, con la fase della **gestione** (destinata a protrarsi nel tempo, con continuità, per tutta la durata della comunità). L'amministrazione (fiscale, contabile e tecnica) della CER richiede e presuppone una grande organizzazione

COMUNITA' ENERGETICHE

amministrativa (sia per la gestione ordinaria dei soci che per far fronte alle eventuali situazioni straordinarie conseguente alle adesioni o ai potenziali recessi dei medesimi); una notevole capacità di gestione finanziaria (basata sulla preventiva definizione delle regole interne di riparto dei proventi); un'importante competenza -squisitamente tecnica- per l'efficace conduzione/manutenzione/custodia degli impianti ed, infine, una notevole capacità della gestione energetica.

Per un corretto ed efficace rendimento della comunità energetica, occorre, infatti, essere in grado di attuare:

- 1) il monitoraggio, preferibilmente su base oraria, dei flussi energetici (ossia, avere la capacità di rilevare, a cadenza oraria, i prelievi degli utenti membri e la quantità di energia prodotta dagli impianti FER);
- 2) l'ottimizzazione dei flussi energetici, mantenendo costantemente proporzionato e calibrato il rapporto dell'equazione domanda/offerta di energia della FER, ed, infine,
- 3) saper installare i sistemi di accumulo, al fine di incentivare tra i membri della CER il ricorso diffuso a sistemi di *demand side management*, ossia l'insieme di azioni volte a gestire in maniera efficiente il consumo di energia riducendo i costi.

Di seguito, a meri fini esplicativi, riportiamo una breve checklist utile alla costituzione di una CER.

ADEMPIMENTI PRODROMICI ALLA COSTITUZIONE DI UNA CER	
SOGGETTI	ATTIVITA'
Partecipanti alla CER (Membri che la costituiscono)	Verificare tramite il distributore di energia locale e l'ausilio di un tecnico abilitato l'appartenenza dei membri alla stessa cabina primaria
	Costituire la CER dopo aver approvato uno statuto e regole di riparto in cui siano esplicitati gli obiettivi ambientali, economici e sociali, le regole di gestione e i criteri per la ripartizione tra i membri dei benefici derivanti dagli incentivi
	Disporre di impianti FER
	Istruire on line la pratica sul portale GSE per richiedere ed acquisire la registrazione della CER

In particolare, poi, **in relazione alle istanze da indirizzare al GSE**, occorre fornire a quest'ultimo, al fine di formalizzare la registrazione della comunità, **una serie di dati e documenti ben precisi**, ossia:

- a) Il mandato da parte di tutti i membri alla CER per l'accesso agli incentivi;
- b) lo Statuto della comunità;
- c) il nominativo dei soggetti che aderiscono alla configurazione (tanto clienti finali che produttori) con l'indicazione del relativo numero/codice identificativo del punto di connessione (POD);
- d) la dichiarazione relativa all'inesistenza di incentivi non compatibili con la costituzione della forma aggregativa;
- e) la dichiarazione di conformità degli impianti, dalla quale deve risultare che rispettano i requisiti richiesti per la nascita della comunità.

Infine, una volta costituita la comunità energetica, è possibile individuare quattro diversi ipotetici ruoli che i soggetti coinvolti nell'organizzazione e nel funzionamento di una CER **possono assumere**, differenziandosi, altresì, per l'appartenenza (o meno) alla comunità.

SOGGETTI COINVOLTI NELLA CER	
RUOLO	APPARTENENZA ALLA CER
Consumatore	Membro della CER
Consumatore-produttore	Membro della CER
Produttore esterno	Non membro della CER
Entità esterna che mette a disposizione impianti o superfici (spazi) a beneficio della CER	Non membro della CER

A questo punto, dopo aver esaminato l'evoluzione e lo sviluppo di una CER nelle fasi che vanno dalla sua genesi alla gestione concreta, successiva alla registrazione sul portale del GSE, resta un ultimo nodo da sciogliere: **quale forma giuridica scegliere per costituire una comunità energetica?**

Le norme di riferimento in materia (dalla Diret-

COMUNITA'ENERGETICHE

tiva RED II al Decreto Legislativo n. 199/2021) non obbligano i soggetti interessati, ai quali viene normativamente riconosciuta la facoltà di promuovere la costituzione di una comunità energetica, ad adottare una forma giuridica determinata piuttosto che un'altra; viceversa, tutte, in maniera organica e coerente, prescrivono obiettivi e caratteristiche essenziali che indirizzano i fruitori nella scelta e circoscrivono l'ambito di autonomia nell'individuazione della forma aggregativa.

Sulla base del contesto legislativo sopra richiamato (ed in precedenza esaminato), sappiamo che la CER deve essere un soggetto giuridico di tipo collettivo, come risulta evidente già dal nome.

Dovrà trattarsi quindi di ente partecipato, che può anche essere privo di personalità giuridica, ma che certamente dev'essere dotato di una propria soggettività giuridica, vale a dire della capacità di essere titolare di situazioni giuridiche soggettive in modo autonomo rispetto ai propri componenti, e, per l'effetto, dotato di organizzazione a sé stante e di organi giuridicamente distinti dalle persone fisiche che ne costituiscono la struttura.

La CER, inoltre, non deve avere lo scopo di lucro quale fine economico/commerciale principale, nel senso che non deve perseguire come *mission* la realizzazione di veri e propri utili per i singoli soci, ma ben può essere costituita anche al fine di far ottenere un beneficio ai partecipanti sotto forma di un risparmio di spesa, che potrà certamente essere proporzionata alla propria capacità di consumo del singolo partecipante, secondo l'equazione per la quale: *"maggior capacità di consumo=maggior risparmio in bolletta"*.

Non sono ammesse, invece, forme di remunerazione dell'investimento in partecipazione.

Questa impostazione porta ad escludere dalle forme associative realizzabili per la costituzione di una comunità energetica tutti gli enti che, per definizione, sono necessariamente a prevalente scopo di lucro (si pensi alle società di persone e/o di capitali, ad eccezione delle imprese sociali ai sensi del D. Lgs. 112/2017), e ad individuare quali possibili forme giuridiche unicamente quelle che hanno -o possono avere- uno scopo principale differente.

Quanto, poi, agli **Statuti**, essi dovranno essere

concepiti e **redatti in maniera tale da rispettare i requisiti ed i contenuti** di seguito graficamente **rappresentati**.

REQUISITI DEGLI STATUTI DELLE CER		
Lo Statuto di una comunità energetica deve avere caratteristiche precise	Obiettivo principale	La CER deve garantire il conseguimento di benefici ambientali, economici o sociali ai soci o membri ed alle aree locali in cui opera
	Oggetto sociale	Dev'essere conforme a quanto prescritto dalle norme di riferimento
	Diritto di ingresso	Dev'essere garantito a tutti coloro che possiedono i requisiti indicati dalle norme e sono localizzati nel perimetro rilevante

Infine, è necessario che gli atti istitutivi delle comunità energetiche prevedano la garanzia del mantenimento dei diritti di cliente finale e del diritto di recesso in ogni momento, fatto salvo l'eventuale pagamento, sempre preventivamente concordato, degli oneri per la (com) partecipazione agli investimenti sostenuti, comunque equi e proporzionati; allo stesso modo, le condizioni economiche di ingresso e di partecipazione (si pensi alle eventuali quote associative) non devono essere eccessivamente gravose.

Perché costituire una CER: i vantaggi di una scelta

Posto che il Legislatore, sia quello comunitario che quello nazionale, ha inteso imprimere una decisa accelerazione all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili al fine di garantire gli obiettivi preponderanti della transizione ecologica, i vantaggi derivanti dalla scelta consapevole di costituire una CER emergono, e devono essere valutati, prioritariamente, a livello ambientale, in termini di riduzione delle emissioni di CO2 nel più generale processo della produzione di energia elettrica.

Le CER consentono, infatti, di favorire la diffusione sul territorio nazionale degli impianti a fonti rinnovabili di piccola/media taglia, con l'ul-

COMUNITA'ENERGETICHE

teriore peculiarità di poter collocare gli impianti in prossimità dei consumatori, e l'effetto di ridurre i costi di trasporto e della dispersione di energia.

Esse, pertanto, contribuiscono concretamente all'effettiva realizzazione degli obiettivi di fondo del Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima (PNIEC) di seguito individuati:

1) ridurre le emissioni di CO2 nell'atmosfera (più precisamente, il Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima prevede, entro il 2030, una riduzione delle emissioni di gas serra pari al 40% rispetto ai livelli registrati nel 1990);

2) incentivare il ricorso sempre più massiccio all'impiego delle FER (la quota di energia da fonti rinnovabili, nei Consumi Finali Lordi dell'energia generata complessivamente) deve raggiungere la quota del 30% entro il 2030).

Benefici tecnici dell'autoconsumo generato dalle CER	
Benefici diretti	Benefici indiretti
Aumento dell'efficienza della rete elettrica	Riduzione delle perdite di trasporto/distribuzione
	Riduzione sbilanciamento tra domanda e offerta

Proprio per il ruolo sociale delle comunità energetiche (sia in tema di risparmio energetico che di condivisione di energia pulita), **sono attesi importanti riflessi positivi**, a seguito dell'impiego diffuso delle configurazioni oggetto d'analisi, **soprattutto in due ambiti**.

Dal punto di vista procedurale, è auspicabile un sempre maggiore coinvolgimento di tutti quei soggetti che, perdurando invariato il modello attuale di produzione energetica, sono di fatto totalmente esclusi dal ciclo produttivo.

Ci si riferisce, in particolare, ai semplici cittadini, il cui ruolo, nelle diverse fasi del complesso procedimento che porta alla produzione dell'energia, deve necessariamente essere oggetto di profonda trasformazione.

È in atto (proprio grazie alle FER e, più nello specifico, alle CER) un'evoluzione sostanziale che porterà il singolo ad assumere una veste del tutto nuova (ed almeno fino a pochi decenni fa) assolutamente non ipotizzabile: dall'essere passivo consumatore ad essere

attore protagonista, consapevole ed informato, attivamente impegnato all'interno del mercato energetico.

Non è un caso che, si vada affermando l'accentramento nella stessa persona fisica (ed in alcune ipotesi, anche in entità di altra natura, come accade per i condomini) della duplice qualità di consumatore e di effettivo produttore: ecco la genesi della definizione di pro (*ductor/con*)sumer.

Risultato ulteriore di questo processo, oltre al rafforzamento del ruolo dei cittadini, sarà un incremento della consapevolezza dell'importanza della partecipazione attiva al tema energetico e ambientale che, per l'effetto, potrà essere tralata in altri ambiti di pari rilevanza economica e sociale e, contestualmente, per questo potrà essere trasferita in altri settori, sempre all'interno della (più ampia) sfida generazionale di questi anni per il raggiungimento di una effettiva sostenibilità ambientale (si pensi alla filiera del cibo, al tema dello smaltimento dei rifiuti o, infine, a quello dell'economia circolare, giusto per fare alcuni esempi).

Quanto, invece, alle conseguenze derivanti dal sostanziale cambio di prospettiva che vedrà protagonisti i cittadini, e di cui abbiamo appena detto, si spera di rendere l'energia una specie di bene comune, accessibile per tutti.

L'intero processo, infatti, dedica particolare attenzione ai cittadini più vulnerabili ed alle minoranze disagiate, non solo dal punto di vista economico/sociale, ma anche da quello prettamente geografico, perché, essendo territorialmente ubicate in zone climaticamente svantaggiate (ossia più fredde), per ciò stesso, necessitano di un maggiore utilizzo di combustibile.

A tale fabbisogno energetico con nefasti effetti su clima, occorre, attraverso le rinnovabili, offrire un'alternativa importante.

Emerge, in quest'ottica, il ruolo di primo piano che le CER possono assumere, per i già illustrati effetti di riduzione del conto energetico e di redistribuzione dei benefici economici derivanti dagli incentivi, come importanti strumenti per contrastare efficacemente la povertà energetica.

Proprio per questo, nella fase di composizione e di selezione di coloro che saranno aggregati come membri della comunità energetica, in sede di progettazione i promotori della comunità dovranno prestare particolare attenzione ad includere (prioritariamente) quei soggetti che sono incapaci, per le difficoltà prospettate, di soddisfare i propri bisogni energetici primari in maniera autonoma.

COMUNITA'ENERGETICHE

Nello stesso senso inclusivo e di crescita collettiva, non solo sociale ed energetica, ma anche infrastrutturale, le CER offrono un'importantissima, ulteriore, occasione: reinvestire direttamente sul territorio nell'area in cui ricade il perimetro della comunità, in modo da favorirne lo sviluppo ed il progresso economico.

Investire in tecnologie rinnovabili, dunque, come strumento per poter, in un secondo momento, (re)investire localmente i proventi derivanti dalla vendita dell'energia autoprodotta, risultata in eccedenza rispetto al fabbisogno, e che non si è deciso di accumulare mediante gli appositi strumenti (l'accumulo, lo ricordiamo, costituisce la seconda possibilità –oltre alla cessione onerosa– di utilizzare l'eccedenza energetica).

"Infine, ma non per importanza, con riferimento in particolare al coinvolgimento dei comuni come membri della CER, merita sottolineare come questa partecipazione configura una relazione paritaria tra cittadini e pubbliche amministrazioni che può rappresentare un'occasione importante per il rafforzamento del rapporto di fiducia tra amministratori e amministrati.

Questo potenziale di innovazione sociale delle CER, fa sì che le CER stesse siano un importante strumento di supporto alla cosiddetta Just Transition (o Transizione Giusta), quella dimensione della transizione che sottolinea l'importanza che l'iter di graduale sostituzione delle energie fossili con energie rinnovabili (ben oltre il carattere di mera innovazione tecnica ed economica) sia un processo di radicale trasformazione del modello attuale di produzione e consumo di energia che innanzitutto riconosca, ponga al centro e soddisfi i bisogni energetici di tutti i cittadini."

IN EVIDENZA

Replicando "N" volte lo schema descritto chiaramente nella figura 5, e collegando tra di loro più autoconsumatori sottesi alla medesima cabina primaria di trasformazione MT/BT, secondo le modalità descritte in precedenza (sia dal punto di vista formale, che documentale e prettamente tecnico), si può, dunque costituire una Comunità Energetica Rinnovabile, che abbia le finalità (di redistribuzione economica, di risparmio energetico e di inclusione sociale) prescritte dalla normativa di riferimento.

1 AA. VV: *Guida alle Comunità Energetiche Rinnovabili a impatto sociale*, op. cit.

La costituzione della CER da parte di un ente locale: analisi delle particolarità del caso.

Del tutto peculiare è l'ipotesi in cui il soggetto promotore di una comunità energetica sia un ente pubblico locale che, proprio al fine di realizzare quei benefici in termini di crescita del territorio (e, di riflesso, per i propri amministrati) che abbiamo appena evidenziato, decida di promuovere la costituzione della forma aggregativa in commento.

L'Amministrazione pubblica territoriale, che intenda accedere al complesso processo che porta alla nascita di una CER, ha a sua disposizione un'alternativa: potrà gestire in proprio l'intero iter della sua costituzione o, piuttosto, potrà affidarne la realizzazione ad un soggetto terzo, incaricato di sviluppare e gestire la Comunità energetica, dirigendone, contestualmente, l'acquisizione degli asset energetici e delle infrastrutture di misurazione.

Ovviamente, a sua volta, il terzo chiamato, il c.d. sviluppatore di comunità energetiche opererà utilizzando diversi modelli di business.

Potrà, infatti, garantire l'esecuzione di tutte le fasi procedurali che portano alla materiale operatività della Comunità energetica (anche rispetto al sistema elettrico nazionale), ovvero potrà limitare il proprio apporto solo ad alcune di esse.

In ogni caso, la Pubblica Amministrazione procedente, direttamente o per il tramite dello sviluppatore, potrà muoversi attraverso i tre successivi step, di seguito analiticamente descritti, attraverso l'ausilio di un'agevola tavola sinottica:

- 1) Ricerca e aggregazione dei membri della CER e costituzione della Comunità energetica come soggetto giuridico;
- 2) Dimensionamento degli asset energetici;
- 3) Finanziamento, realizzazione e gestione degli asset energetici.

Dal punto di vista strettamente burocratico/amministrativo, poi, occorre tenere sempre a mente quanto segue.

L'installazione dei pannelli fotovoltaici in un edificio condominiale in edilizia libera

Sebbene debba sottolinearsi che le fonti energetiche rinnovabili che, potenzialmente, possono essere utilizzate per la costituzione di una CER sono diverse (si pensi all'energia eolica; a quella geotermica, a quella idroelettrica o a quella da biomassa, di cui si dirà più avanti, a proposito della Regione Basilicata), è del tutto

COMUNITA'ENERGETICHE

evidente che quella alla quale si ricorre con maggiore frequenza è costituita dai pannelli solari termici e fotovoltaici.

Occorre, dunque, dare un cenno specifico, sia pur necessariamente contenuto, alle regole che presiedono all'installazione dei pannelli fotovoltaici, dal punto di vista dell'edilizia.

In merito, l'analisi dev'essere concentrata su quello che, probabilmente, rappresenta un vero e proprio spartiacque nell'ambito della normazione interna, tanto da rappresentare l'avvio concreto dell'irreversibile processo destinato a culminare con l'inserimento nell'alveo dell'edilizia libera dell'installazione dei pannelli fotovoltaici.

Ci riferiamo al **Decreto Legge** 1° marzo 2022, n. 17, convertito con modificazioni nella Legge n. 34 del 27 aprile 2022, recante misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali; si tratta del c.d. Decreto Energia o Decreto Bollette. Il Decreto Energia, all'articolo 9, ha classificato l'installazione di impianti solari fotovoltaici e termici di potenza impegnata fino a 200 Kw sugli edifici come manutenzione ordinaria, e dunque come attività di edilizia libera, secondo il dettato dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001, estendendo a queste ipotesi la procedura abilitativa semplificata del Modello Unico.

Questo vuol dire che, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni in tema di sicurezza, prevenzione incendi, antisismica e sanità contenute sia nel D.P.R. 380/2001 che nei Regolamenti comunali, non occorre alcuna autorizzazione per l'installazione del fotovoltaico e termico, a condizione che la posa in opera non debba avvenire sui tetti di immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio o ubicati in centri storici, e che l'installazione sulla copertura dei fabbricati di pannelli solari, termici o fotovoltaici, sarà, dunque, liberalizzata.

Al riguardo, occorre ricordare che la Delibera dell'AREA n. 674 del 06 dicembre 2022, rubricata "Modifiche al Codice Integrato Connessioni attive" in attuazione del Decreto Mi.T.E. del 2 agosto 2022, ha stabilito che a partire dal 1° febbraio 2023, il Modello Unico previsto dal predetto decreto si applicherà per la realizzazione, la connessione e l'esercizio dei pannelli solari fotovoltaici di potenza fino a 200 Kw e degli impianti di microgenerazione FER e CAR fino a 50kWe, nonché alla modifica ed al potenziamento dei medesimi impianti.

Per effetto di tale delibera, l'utente finale che intenda procedere ad una della attività descritte (ora ricondotte nell'alveo dell'edilizia libera, sia

L'ITER AMMINISTRATIVO ¹
<i>L'assunzione dell'iniziativa volta alla costituzione di CER da parte di un ente locale o comunque la sua partecipazione ad essa presuppongono in via indicativa i seguenti atti:</i>
<i>- eventuale delibera consiliare di indirizzo politico di adesione agli obiettivi ambientali e sociali sottesi alle CER e mandato agli organi competenti e uffici di porre in essere le azioni utili a promuoverne la costituzione, nonché, in via facoltativa, di adesione al Manifesto "Le Comunità energetiche per una centralità attiva del Cittadino nel nuovo mercato dell'energia", redatto dal Politecnico di Torino - Energy Center, con autorizzazione del Sindaco alla sottoscrizione;</i>
<i>- eventuali delibere di Giunta o determine dirigenziali volte ad attuare gli indirizzi consiliari e ad assumere le iniziative preordinate alla costituzione di CER;</i>
<i>- delibera consiliare (art. 42 d.lgs. 267/2000; art. 5 e seguenti d.lgs. 175/2016), di approvazione del progetto di fattibilità, dello schema di atto costitutivo e dello statuto della CER, nonché dello schema di accordo regolante i rapporti fra gli aderenti, e autorizzazione del Sindaco alla sottoscrizione dei relativi atti.</i>
<i>Schemi di atto costitutivo, statuto e accordo che dovranno anch'essi essere predisposti. E ciò anche, naturalmente, nel caso in cui nel processo non sia coinvolta una amministrazione locale.</i>
<i>In caso di CER di grandi dimensioni che interessi il territorio di più Comuni potrebbero rendersi necessari previ protocolli di intesa o accordi di cooperazione tra gli enti, ai sensi dell'art. 15 l. 241/1990, tesi a concordare e coordinare le modalità di azione.</i>

pure nel rispetto delle prescrizioni imposte dal TU dell'edilizia, dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio e dalla disposizioni regolamentari locali), potrà inoltrare la richiesta direttamente online, superando le complesse procedure burocratiche di scambio di informazioni tra il Comune in cui l'immobile è ubicato ed il Gestore della rete e del servizio energetico (GSE).

La procedura, che avviene mediante la compilazione di un apposito modulo on line, scaricabile dal sito del GSE, prevede distinte fasi:

- 1) il richiedente (utente finale, già dotato di punto di prelievo attivo) dovrà compilare il Modello unico semplificato e trasmetterlo via e-mail al GSE;
- 2) quest'ultimo, protocollata telematicamente l'istanza, procederà alla verifica della correttezza formale della richiesta e della sussistenza dei necessari requisiti di legge;
- 3) ove sia stata riscontrata la conformità alla previsione normativa, l'accoglimento della domanda sarà automatico.

COMUNITA'ENERGETICHE

I TRE PASSAGGI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE PER COSTITUIRE UNA CER		
STEP 1	STEP 2	STEP 3
<p>L'ente pubblico interessato predisporre ed invia a tutti i soggetti residenti, o che esercitano un'attività sul proprio territorio, una dichiarazione contenente una manifestazione di interesse, mediante la quale: 1) rende disponibili per la CER di prossima istituzione gli impianti e le superfici che ha individuato come "idonee"; 2) chiede la disponibilità dei cittadini ad aderire alla CER in qualità di a) consumer, b) prosumer, c) producer, d) proprietario di una superficie, e) finanziatore; 3) organizza occasioni di incontro e confronto con la cittadinanza per condividere la progettazione, gli scopi e il funzionamento della futura CER; 4) raccoglie le adesioni e le organizza differenziandole in base: all'appartenenza dei soggetti interessati alla cabina secondaria (secondo la vecchia normativa) o primaria (sulla base del nuovo decreto) e la preferenza espressa circa il ruolo da assumere nella CER; 5) supervisiona la costituzione del soggetto giuridico che governerà la CER, ne definisce lo statuto e il regolamento interno tra i membri nei loro diversi ruoli. Il processo di aggregazione appena sinteticamente rappresentato è il momento genetico della comunità, durante il quale prende forma la composizione del nucleo della CER in dipendenza del tipo di interesse manifestato dagli aderenti e dalle loro aspettative rispetto ai vantaggi che potranno conseguire.</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute e dei dati raccolti durante la fase che abbiamo definito genetica (adesioni raccolte, disponibilità di superfici idonee e del fabbisogno energetico dei membri), a conclusione di quest'ultima, si avvia concretamente il processo di dimensionamento degli <i>asset</i> energetici, cercando di realizzare un obiettivo di fondo che è quello fondante l'intera procedura di costituzione: mantenere costantemente inalterato l'equilibrio tra produzione e consumo, per massimizzare la condivisione dell'energia e i relativi incentivi. Ovviamente, nel processo di valutazione che presiede alla nascita della CER, è utile, per la P.A., dimensionare gli impianti sulla base del fabbisogno stimato come effettivo della CER, rimandando, dunque, la realizzazione di nuovi ed ulteriori impianti al momento in cui quelli esistenti diventeranno insufficienti. Oltre ai dati energetici, per una corretta elaborazione del Piano Economico e Finanziario (PEF) di una CER, devono essere valutati i costi vivi iniziali per la realizzazione degli impianti, quelli relativi alla loro manutenzione ordinaria, ossia al mantenimento in esercizio, e quelli afferenti alla gestione tecnico-amministrativa della CER nel periodo di tempo considerato. Sul fronte dei ricavi, il minor costo sostenuto per la quota di energia autoconsumata dal produttore deve essere sommata agli incentivi, al corrispettivo per la cessione onerosa dell'energia alla rete ed alla restituzione degli oneri di rete.</p>	<p>Per realizzare gli <i>asset</i> energetici di cui allo step precedente, l'Ente locale precedente potrà utilizzare il mezzo dei bandi pubblici. Detti <i>asset</i> potranno essere autofinanziati interamente dalla p.a. ovvero cofinanziati, aprendo ad effettive forme di partecipazione pubblica, cioè coinvolgendo i membri della CER o della comunità locale. Lo strumento al quale più di frequente si ricorre in questi casi è quello del c.d. crowdfunding, ossia uno strumento di raccolta fondi che ha lo scopo di cercare sostenitori per il finanziamento di progetti, basato, non tanto sulla ricerca di grandi capitali, ma piuttosto sulla contribuzione di piccoli e medi donatori e finanziatori, generalmente attraverso una piattaforma digitale. L'Amministrazione potrà ricorrere anche ai pacchetti proposti dalle ESCO (Energy Service Company), che comprendono l'intera gestione degli <i>asset</i> per un periodo dato. Naturalmente potranno essere adottate soluzioni miste, considerando che la Comunità energetica potrà accogliere soggetti, privati o imprese, disposti a condividere i propri impianti. La Comunità energetica è, infatti, un organismo vario, complesso e, soprattutto, in costante modificazione. Caratteristica essenziale di una CER è, proprio, quella per la quale i singoli membri hanno facoltà di entrare o uscire dalla configurazione in qualsiasi momento, assumendo decisioni autonome in tema di consumo, tenendo, però, sempre presente che è opportuno che tra gli stessi partecipanti vi sia effettiva convergenza verso gli obiettivi condivisi dalla Comunità energetica, vale a dire: il consumo dell'energia contestuale alla produzione degli impianti; il passaggio dalle fonti tradizionali termiche ad idrocarburi all'elettrico di nuova generazione e la realizzazione di interventi che siano ricolti all'efficientamento energetico.</p>

CONDOMINIO

Condòmini in regola dopo i morosi, sì all'opposizione all'atto di precetto

Francesco Machina Grifeo



No alla notifica degli atti di precetto nei confronti dei **condòmini in regola con i pagamenti** dovuti *pro quota*, senza la **preventiva escussione** dei condòmini **morosi**. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la ordinanza n. 5043 depositata oggi, respingendo il ricorso di un creditore.

Confermata dunque la decisione del **Tribunale di Foggia** secondo cui mancava la prova che la creditrice avesse proceduto alla preventiva escussione dei condòmini morosi, sicché la stessa non aveva diritto di procedere ad esecuzione forzata nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti.

Proposto ricorso, la creditrice affermava, tra l'altro, di aver agito nei confronti dei convenuti "solo a seguito della **conclamata inadempienza** e insolvenza del **Condominio** ... ed in forza dell'ordinanza del Tribunale di Foggia".

Per la **II Sezione civile** tuttavia la sentenza im-

pugnata ha fatto corretta applicazione dei primi due commi dell'art. 63 disp. att. c.c., introdotti dalla **legge di riforma del condominio** (L. 11 dicembre 2012, n. 220). L'art. 63, comma 1, dispone che l'amministratore "è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi", mentre il comma 2 stabilisce che "[i] creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini".

"E' dunque prescritto dalla legge - prosegue la decisione - che l'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi, posto in capo ai condòmini in regola nella contribuzione alle spese, è subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi, sicché l'obbligo sussidiario di garanzia del condòmino solvente risulta limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso".

CONDOMINIO

L'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. configura, pertanto, in capo ai condomini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, ed in favore del terzo che sia rimasto creditore (per non avergli l'amministratore versato l'importo necessario a soddisfarne le pretese), **un'obbligazione sussidiaria ed eventuale**, favorita dal *beneficium excussionis*, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, quanto unicamente le somme dovute dai morosi.

La preventiva escussione richiede, di regola, **l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale** in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto al condomino in regola. Essa dunque comporta non soltanto il dovere del terzo di iniziare le azioni contro il moroso, ma **anche di continuarle con diligenza e buona fede**: dunque, il creditore del condominio deve dapprima agire contro i partecipanti che siano in ritardo nei pagamenti delle spese per ottenere la condanna, ovvero un titolo esecutivo che permetta di dar corso all'espropriazione dei beni di quello; deve, inoltre, compiere ogni atto cautelare contro i beni stessi, per salvaguardarne l'indisponibilità durante il giudizio diretto alla condanna.

La Cassazione ha così affermato il seguente

principio di diritto: "Il condomino in regola coi pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, **può proporre opposizione a norma dell'art. 615 c.p.c.** per far valere il beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario di garanzia di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., ciò attenendo ad una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo".

Con l'ordinanza n. 5068 sempre di oggi la II Sezione ribadisce poi il principio per cui in tema di **ripartizione di oneri condominiali**, le spese (per l'illuminazione e) la **pulizia delle scale** non configurano spese per la conservazione delle parti comuni, tendenti cioè a preservare l'integrità e a mantenere il valore capitale delle cose (artt. 1123, comma 1, e 1124, comma 1, c.c.), bensì spese utili a permettere ai condomini un più confortevole uso o godimento delle cose comuni e di quelle proprie; con la conseguenza che ad esse i condomini sono tenuti a contribuire, **non già in base ai valori millesimali** di comproprietà, ma sulla scorta dell'**uso** che ciascuno di essi può fare delle parti comuni (scale) in questione, secondo il criterio fissato dall'art. 1123, comma 2, c.c. .

CONDOMINIO

Infortunio in condominio: l'imprevedibilità limita la responsabilità

Fabrizio Plagenza

L'olio sul pianerottolo è evento che il custode non può prevedere

Responsabilità da cosa in custodia ex articolo 2051 del Codice civile al centro della sentenza 959/2022 del Tribunale di Terni. Il caso riguardava un signore «scivolato su una sostanza liquida non identificata posta sul pavimento subito fuori l'ascensore dello stabile condominiale», subendo la frattura del femore destro. Per tale motivo, chiedeva un cospicuo risarcimento al condominio, ai sensi dell'articolo 2051 del Codice civile o, in subordine, ai sensi dell'articolo 2043 del Codice civile.

La questione viene affrontata dal Tribunale di Terni, partendo dal presupposto che, se è vero che con riguardo ai beni comuni è il condominio, in persona del suo amministratore, a dover vigilare sul relativo stato di manutenzione, essendone custode (Tribunale di Pisa, sentenza 1462/2022), possono verificarsi elementi accidentali che interrompono quel nesso di causalità.

Il fondamento della responsabilità ex articolo 2051 Codice civile si afferma sulla sola base del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, «senza che rilevi la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza», in quanto la nozione di custodia considerata dalla norma non presuppone né implica uno specifico obbligo di custodire analogo a quello previsto per il depositario. Funzione della norma è quella di imputare la responsabilità a chi si trova in condizione di controllare i rischi inerenti alla cosa.

Nel caso di specie risultava certo che «la caduta non era stata causata da un malfunzionamento dell'ascensore ma era stata provocata dalla presenza di una sostanza liquida oleosa posta vicino alla porta scorrevole dell'ascensore». Un evento che il custode non poteva prevedere.

MUTUI

Mutui, arriva il sorpasso storico: ora il variabile è più caro del fisso. Ecco perché non va scartato

Vito Lops



Se il 2022 è stato un anno molto complicato per i mutuatari, il 2023 non sembra da meno. Questo perché la Banca centrale europea ha mantenuto il polso duro alzando i tassi di 50 punti base nel meeting di febbraio, annunciando una pari stretta in quello di marzo. A conti fatti, fra qualche settimana gli Euribor 3 mesi, che oggi viaggiano al 2,57%, dovrebbero raggiungere la soglia del 3% allineandosi alla soglia a cui dovrebbe approdare il tasso sui depositi della Bce dopo il meeting di marzo.

Quattro "buone notizie"

La "buona notizia" è che gli Euribor, che i mutuatari a tasso variabile ben conoscono perché è sulla base di questi indici che viene calcolato la loro rata, sono agganciati al tasso sui depositi, che è più basso di 50 punti base rispetto all'altro tasso manovrato dalla Bce, quello di rifinanziamento principale, proiettato al 3,5%. L'altra "buona notizia" arriva in un certo senso

dalle parole della Bce che ha dichiarato che da marzo in poi attenderà di valutare l'evoluzione dell'inflazione (in fase calante) prima di optare per altre strette.

La "terza buona" notizia arriva dal mercato dei future che ad oggi ipotizza un picco degli Euribor al 3,4% per fine anno e poi una discesa nel 2024-2025 sotto il 2,5%.

La "quarta buona" notizia riguarda la relazione con gli Usa. Anche da quelle parti la Fed ha abbassato i toni delle strette e va tenuto conto che è ragionevole supporre che tra Usa ed Eurozona ci sia un differenziale di tasso intorno a 150-200 punti base. Di conseguenza è macroeconomicamente poco attendibile uno scenario in cui, se per ipotesi la Fed si dovesse fermare al 5-5,5%, la Bce la agganci.

Ai livelli di 14 anni fa

Dal punto di vista statistico un Euribor al 3% non lo si vedeva da 14 anni. E dire che lo scor-

MUTUI

so anno di questi tempi viaggiava ancora a tassi negativi, quel -0,5% che andava quindi sottratto, anziché sommato, allo spread della banca. Quegli anni di tassi ultra-bassi e vacche grasse sul fronte mutui rappresentano ormai un lontano ricordo. L'economia è ciclica, lo scenario è mutato e bisogna prenderne atto. Per certi versi l'orologio del ciclo economico sembra aver riportato il quadro al 2008. La confluenza con quel periodo riguarda il sorpasso degli Euribor nei confronti degli Eurirs (i parametri utilizzati per bloccare in sede di stipula il tasso fisso).

Da qualche settimana l'Euribor a 3 mesi è più in alto rispetto all'Eurirs 30 anni (2,37%). Di conseguenza, a parità di spread applicato dalle banche, il variabile ha le carte in tavola per costare in più del fisso in partenza. L'ultima volta in cui è successo è stato proprio nel 2008.

Posto che la storia mai si ripete ma spesso fa rima, i mutuatari potrebbero trarre qualche spunto rispetto a quanto visto nel 2008 andando eventualmente a sfruttare l'anomalia che oggi, come allora, si è ripresentata: perché i tassi a breve (Euribor) superano quelli a lunga (Eurirs) quando il mercato dei futures e delle obbligazioni anticipa l'arrivo della recessione. E se (quando) arriva la recessione i tassi a breve vengono poi tagliati dalle banche centrali proprio per andare nuovamente a sostenere un'economia in difficoltà.

Il bivio

Chi ha sposato questo ragionamento nel 2008 scegliendo allora un variabile che costava più del fisso ha avuto ragione. Perché di lì a qualche trimestre i tassi sono scesi e con essi le rate del loro mutuo. Per questo motivo c'è chi inizia a pensare che anche nel 2023 qualche aspirante mutuatario (o qualche mutuatario che sta valutando una surroga) possa optare per la scelta, sulla carta più aggressiva e rischiosa, di sposare il tasso variabile. Sposando la logica mean reverting che governa gli ambienti finanziari, quella che prima o poi i prezzi (e anche i tassi) fanno ritorno alla media.

Di conseguenza quando si allontanano troppo dalla media, a tal punto che il variabile costa più del fisso sfidando le leggi del rapporto rischio/rendimento, il mercato inizia a popolarsi di quei coraggiosi che vanno contro la massa. Quei coraggiosi oggi sarebbero coloro che, mentre tutti scappano e si rifugiano su un fisso al 4%, scelgono di sposare la volatilità degli Euribor anziché bloccare un Eurirs comunque plafonato sui massimi degli ultimi 9 anni.

«L'impennata dei tassi e la convergenza tra fisso e variabile ha compresso nel 2023 le richieste di mutui a tasso variabile che a gennaio rappresentavano solo il 13% del totale, un crollo rispetto al 60-70% del totale che vedevamo l'estate scorsa, sommando variabile puro e variabile con cap – spiega Alessio Santarelli, amministratore delegato MutuiOnline -. Alcuni clienti tuttavia continuano a preferire il variabile, una scelta che a prima vista è più coraggiosa, ma che dal punto di vista finanziario nel lungo periodo può essere la più vincente, soprattutto se si guarda ai forward sull'euribor, alla curva dei tassi, alla retorica più morbida della Bce che potrebbe sembra segnalare la voglia di tornare al più presto ad essere più colomba che falco. Ovviamente i mutuatari variabili devono essere consapevoli della sostenibilità dei mutui che sottoscrivono e quindi ai rischi a cui si espongono se i tassi andassero a convergere verso i livelli americani rispetto alla certezza dello sposare un tasso fisso».

La terza via (prudente)

C'è anche un'altra via, più prudente. Partire col fisso (e proteggersi nel frattempo dal cigno nero rappresentato da una seconda più violenta ondata di inflazione in stile anni '70) e poi, nel caso il quadro migliori (lato mutui) e peggiori (lato macro, con economia in recessione) effettuare una surroga a tasso variabile. Confidando però che nel frattempo le banche non aumentino gli spread sull'opzione che a quel punto diventerebbe la più gettonata.

LOCAZIONI

Locatario non residente senza codice fiscale

Giuseppe Morina e Tonino Morina



Per la registrazione di un contratto di locazione in cui il locatario è un soggetto non residente in Italia, non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario. Per l'agenzia delle Entrate, risoluzione 5/E/2023, l'obbligo di indicazione del codice fiscale dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato, cui tale codice non risulti già attribuito, si intende adempiuto con l'indicazione dei seguenti dati:

- a) per le persone fisiche, il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, nonché il domicilio estero;
- b) per i soggetti diversi dalle persone fisiche, la denominazione, la ragione sociale o la ditta, nonché la sede legale; inoltre, per le società, associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica, devono essere indicati gli elementi alla lettera a) per almeno una delle persone che ne hanno la rappresentanza.

La registrazione del contratto potrà essere chiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'agenzia delle Entrate usando il modello 69, anziché il modello Rli («Richiesta di

registrazione e adempimenti successivi») dei contratti di locazione e affitto di immobili. Il modello 69 consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per la cosiddetta cedolare secca. Anche i successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione. Il pagamento delle imposte dovute per la registrazione del contratto di locazione dovrà essere fatto con il modello F24, usando i codici tributo istituiti con la risoluzione 14/E del 24 gennaio 2014, o con addebito sul proprio conto bancario o postale, da chiedere all'ufficio presso cui viene eseguita la registrazione. Le eventuali imposte dovute per le annualità successive alla prima e per gli adempimenti successivi alla registrazione dovranno essere versate con il modello F24. Le stesse modalità sono applicabili anche alla registrazione degli atti privati diversi dai contratti di locazione, in quanto compatibili.

LOCAZIONI

Canoni di locazione in tempi di pandemia: nessuna deroga alle previsioni normative sull'inadempimento

Selene Pascasi

Contratto risolto ogni volta che si accerti il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza o degli oneri accessori se l'importo non pagato superi quello di due mensilità

Se l'inquilino salta una o più mensilità del canone, o oneri accessori per un importo superiore a due mensilità, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento scatta per legge non essendo rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice. Lo afferma il Tribunale di Roma con sentenza 13103 del 7 settembre 2022.

I fatti di causa

La controversia nasce dall'intimazione di sfratto per morosità rivolta nei confronti dei conduttori di un immobile loro concesso ad uso abitativo. Questi, difatti, si erano resi morosi nel complesso di più di 12 mila euro. I due, però, nell'opporsi alla convalida di sfratto, eccepivano di aver dapprima interrotto i pagamenti e poi versato il canone in misura ridotta per accordo verbale con il locatore. Non solo, proseguono, avevano tentato di rinegoziare il mensile con la parte locatrice stante l'impossibilità di far fronte ai pagamenti per via dell'emergenza sanitaria. Insomma, il loro era un **inadempimento non colpevole** ed in buona fede. Ordinato il rilascio, e proseguita la causa ordinaria, il Tribunale accoglie la domanda di risoluzione per inadempimento proposta dal proprietario.

Come è noto, ricordano i giudici, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale deve soltanto provare la fonte del suo diritto e il relativo termine di scadenza, mentre il debitore convenuto è tenuto a dimostrare il fatto

estintivo della pretesa ossia l'adempimento. Ebbene, nella vicenda, se il proprietario aveva assolto all'onere producendo il contratto di locazione, gli inquilini non avevano smontato le ragioni della domanda avversa. Peraltro, circa l'impossibilità che estingue l'obbligazione o che ne giustifica il ritardo nell'adempimento, marca il Tribunale, essa è da intendersi in senso assoluto ed oggettivo e consiste nella sopravvenienza di una causa non imputabile al debitore, che impedisce definitivamente o temporaneamente l'adempimento.

I rapporti locativi in tempi pandemici

In particolare, nei rapporti locativi in periodo di epidemia, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione non è quella pecuniaria del conduttore, ma quella del locatore di mantenere il pacifico godimento del bene, da escludersi nei contratti ad uso abitativo. In ogni caso, prosegue, andrebbero considerati solo gli inadempimenti derivanti dall'attuazione delle misure anticontagio poiché non è automatico che il Covid-19 abbia avuto conseguenze negative sulla capacità economica del conduttore. Comunque, nella vicenda, non era emersa **prova del collegamento** tra l'incapacità di versare il canone e le restrizioni da pandemia. Ancora, non aveva senso il richiamo all'eccessiva onerosità sopravvenuta trattandosi di un rimedio incompatibile con la conservazione del contratto ed idoneo solo a provocarne lo scioglimento.

LOCAZIONI

Rescissione se non si paga il canone da almeno due mesi

Infine, la rinegoziazione del canone appartiene alla sfera decisionale delle parti e non era stato dimostrato che si fossero accordate in tal senso. A chiudere il cerchio, la circostanza che nelle locazioni ad uso abitativo, la gravità e l'importanza dell'inadempimento è predeterminata per legge - e giustifica la risoluzione - ogni volta che si accerti il mancato pagamento del canone decorsi **venti giorni dalla scadenza** o degli oneri accessori se l'importo non pagato superi quello di due mensilità.

In altre parole, se il conduttore abbia omissivo di

pagare una o più mensilità del canone, oppure oneri accessori per un importo superiore a due mensilità, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice perché fissata legalmente.

E, nella fattispecie, la morosità - già cospicua al momento della notifica dell'atto introduttivo - si era aggravata dal mancato pagamento dei canoni successivi. Così, indiscutibile la sussistenza e l'assoluta importanza dell'inadempimento, il Tribunale di Roma dichiara il contratto di locazione risolto per condotta imputabile ai conduttori.

LOCAZIONI

Contratto di locazione: la sanzione è dovuta solo sulla prima annualità in caso di tardiva registrazione

Roberta Pirola e Nicholas Mariani

Si consolida l'orientamento della Suprema Corte sul tema del calcolo della sanzione dovuta sull'imposta di registro nel caso di contratto di locazione registrato tardivamente

Con una serie di Ordinanze pubblicate nel corso del 2022 (Cass. Civ., Sez. VI, Ordinanza n. 741 del 12 gennaio 2022; Cass. Civ., Sez. VI, Ordinanza n. 1543 del 19 gennaio 2022; le Ordinanze gemelle n. 3007 e 3008, rese da Cass. Civ., Sez. VI del 1° febbraio 2022; Cass. Civ., Sez. VI, Ordinanza n. 25784 del 1° settembre 2022), la Corte di Cassazione, riprendendo la tesi sostenuta in una decisione dell'inizio dello scorso anno, ha escluso la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di computare la sanzione per la tardiva registrazione dei contratti di locazione pluriennale di immobili urbani sulla base dell'imposta di registro dovuta sui canoni riferiti all'intera durata del contratto, ritenendo invece che la sanzione debba essere applicata utilizzando quale base imponibile il tributo dovuto sull'ammontare dei canoni alla prima annualità.

Di diverso avviso alcuni uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate che, per prassi, nel caso in cui le parti contraenti abbiano effettuato in ritardo la registrazione del contratto di locazione, regolarizzando successivamente la violazione attraverso l'istituto del ravvedimento operoso (con il versamento dell'imposta di registro dovuta sulla base dei canoni previsti per la prima annualità e calcolando la relativa sanzione sul tributo dovuto sempre con riferimento alla prima annualità), richiedono invece il versamento della sanzione calcolata con riferimento all'imposta di registro in relazione ai canoni previsti per l'intera durata del contratto. L'Agenzia delle Entrate fonda la propria interpretazione sulla base del combinato disposto dell' art.

69 T.U.R. - che reca la disciplina sanzionatoria prevista in materia di imposta di registro in caso di omessa o tardiva registrazione di atti e fatti rilevanti ai fini del tributo - e dell'art. 43, comma 1, lett. h), del T.U.R., ai sensi del quale la base imponibile è costituita "(...) dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto".

A parere dell'Ufficio, infatti, non rileva la disposizione contenuta nell'art. 17, comma 3, del T.U.R., in materia di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, che risulterebbe volta unicamente a consentire al contribuente di poter assolvere l'imposta di registro, alternativamente, in relazione ai canoni previsti per l'intera durata del contratto ovvero sul canone relativo a ciascun anno, secondo la scelta esercitata nel Mod. RLI utilizzato per la registrazione del contratto.

Da più parti è stato osservato che tale interpretazione non risulta condivisibile, in quanto proprio il richiamato art. 17, comma 3, del T.U.R., che rappresenta una deroga alla regola di carattere generale contenuta nell'art. 43 del medesimo Testo Unico, consente di individuare l'imposta dovuta su cui calcolare la sanzione in caso di tardiva registrazione del contratto di locazione.

Infatti, nel momento in cui il contribuente opta per l'assolvimento dell'imposta su base annuale, rinunciando allo sconto finanziario previsto dalla Nota I dell'art. 5 della Tariffa, Parte Prima, allegata al T.U.R. in caso di assolvimento dell'imposta di registro relativa all'intera durata del contratto, l'imposta dovuta in sede di prima registrazione è solo quella calcolata sul canone di locazione af-

LOCAZIONI

ferente alla prima annualità del contratto. Tale interpretazione risulta avvalorata anche dalla circostanza che la previgente formulazione del citato terzo comma dell'art. 17 prevedeva unicamente la possibilità di assolvere il tributo dovuto annualmente sulla base dell'ammontare del canone previsto per ciascuna annualità. Solo a seguito delle modifiche apportate alla citata disposizione dall'art. 21, comma 18, della Legge n. 449/1997, il Legislatore ha previsto la facoltà di versare l'imposta di registro in unica soluzione per l'intera durata del contratto.

Peraltro, la stessa Amministrazione finanziaria, in alcuni precedenti di prassi, aveva mostrato di condividere la tesi pro-contribuente (si vedano, in proposito, la circolare n. 12 del 16 gennaio 1998 del Ministero delle finanze e la risoluzione n. 114/E del 24 maggio 2007).

L'orientamento emerso in sede giurisprudenziale

Le numerose sentenze della giurisprudenza di merito che si è occupata della tematica hanno visto prevalere la posizione favorevole ai contribuenti, anche se non sono mancate alcune decisioni in cui è stata condivisa la tesi del fisco.

In questo panorama giurisprudenziale, all'inizio dell'anno appena trascorso è stata pubblicata l'Ordinanza n. 717 del 12 gennaio 2022 della Corte di Cassazione, che ha destato grande interesse tra gli operatori del settore (si noti peraltro che la Suprema Corte si era già espressa nei medesimi termini con l'Ordinanza n. 28403 del 15 ottobre 2021). Con tale decisione, gli Ermellini, basandosi sull'Ordinanza della Corte Costituzionale n. 461 del 28 dicembre 2006, hanno affermato il principio secondo cui, in caso di tardiva registrazione dei contratti di locazione di immobili urbani di durata ultrannuale, la sanzione deve essere commisurata sul tributo dovuto per la prima annualità del contratto. In particolare, i giudici della Suprema Corte hanno evidenziato che la facoltà,

stabilita dal più volte citato art. 17, comma 3, del T.U.R., di optare per il pagamento dell'imposta di registro in unica soluzione, con riferimento ai canoni pattuiti per l'intera durata contrattuale, non modifica il carattere annuale del tributo, in quanto, come risulta dai lavori preparatori della Legge n. 449/1997, che aveva modificato la disposizione contenuta nella norma sopra citata, introducendo la possibilità di assolvere l'imposta di registro in unica soluzione, aveva quale unica funzione quella di consentire all'Erario di incamerare anticipatamente le somme relative al tributo dovuto per ciascun anno, introducendo contemporaneamente quale meccanismo incentivante lo sconto finanziario previsto dalla Nota I dell'art. 5 della Tariffa, Parte Prima, allegata al T.U.R.

Come anticipato, l'Ordinanza sopra richiamata non è rimasta isolata, poiché sono intervenute recentemente diverse pronunce rese dalla Suprema Corte che, confermando i principi espressi dalla stessa, consolidano in questo modo l'orientamento favorevole dei contribuenti.

In particolare, come si evince dalla lettura delle citate pronunce, gli Ermellini hanno mostrato di condividere pienamente le motivazioni riportate nell'Ordinanza n. 717/2022 già attenzionata recentemente in dottrina, richiamando integralmente le stesse a supporto della propria interpretazione.

Si auspica pertanto che l'Agenzia delle Entrate tenga in debito conto tale orientamento, facendo cessare la condotta finora osservata da alcuni uffici territoriali, al fine di poter evitare un contenzioso che sarebbe oneroso per entrambe le parti coinvolte. A tal fine, l'Agenzia delle Entrate potrebbe prendere atto del richiamato (e consolidato) indirizzo giurisprudenziale in un documento di prassi, come già avvenuto ad esempio recentemente in tema di imposizione indiretta dei *trust* nella circolare n. 34/E del 20 ottobre 2022.

MERCATO IMMOBILIARE

Immobiliare, la grande gelata: ribasso dei prezzi alle porte per il mercato non residenziale

Paola Dezza

Le previsioni ipotizzano un calo delle quotazioni degli asset fra il 15 e il 20%: solo il riprezzamento potrà riavviare un mercato fermo da alcuni mesi e con sconti last minute



L'ultima settimana di gelo invernale che stringe in una morsa l'Italia, al nord soprattutto, lascerà presto spazio alle giornate tiepide della primavera. Non nel settore immobiliare.

Operazioni congelate, due diligence ferme, pochi deal di derivazione 2022 tracciano un quadro di un settore al momento fermo. Nel quale le ultime operazioni dei grandi investitori sono state chiuse anche grazie a uno sconto last minute.

1 Riprezzamento e mercato fermo

Ed è per questo che da qualche settimana torna a riecheggiare una parola che da mesi e mesi non si era più sentita pronunciare: repricing. È la revisione al ribasso dei prezzi, per il settore commerciale (non residenziale) l'unica strada per fare ripartire i motori

del settore, secondo quanto dichiarato da molti degli esperti interpellati dal Sole 24 Ore.

«Ci aspettiamo un repricing compreso tra il 15 e il 20% rispetto a valori di inizio di 2022 - dice Alessandro Mazzanti, ceo in Italia di Cbre -. Un passaggio necessario che dovrà interessare tutte le asset class immobiliari.

Chi è intenzionato a investire oggi vuole pagare meno, al tempo stesso chi vuole o deve vendere è costretto a tenere conto di un mercato cambiato negli ultimi 12 mesi e delle nuove richieste da parte dei compratori. Altrimenti deve aspettare qualche anno e tenere il proprio asset in portafoglio».

2 Domanda e offerta non si incontrano più

Poche quindi le operazioni dell'ultimo periodo, perché a questi livelli - dice Mazzanti - domanda

MERCATO IMMOBILIARE

e offerta non si incontrano. Anche se la liquidità in circolazione è sempre tanta, non è detto che voglia puntare ancora sul real estate visto l'incremento dei tassi di interesse che rimodula i rendimenti delle diverse classi di investimento. «È sempre consistente la componente di equity da gestire anche con i venti di crisi - dice ancora Mazzanti -. Sono circa 450 i miliardi da investire nel mondo, raccolti e pronti da essere impiegati. E in questo contesto, per correre dietro ai rendimenti crescono gli investimenti con profili di rischio, come le operazioni value add».

Tra le operazioni recenti la maggiore è l'acquisizione, già decisa e definita lo scorso anno, da parte di Allianz degli edifici di Blackstone confinanti con lo stabile del Corriere della Sera in via Solferino a Milano.

«C'è in corso un repricing che vedo più legato ai tassi di interesse - dice Giuseppe Amitrano, ceo di Dils -. Quello che si vendeva al 3% oggi si vende al 4% nel settore prime degli uffici, nella logistica dal 4% si passa al 5%. Queste oggi le asset class principali (che fanno il 50% del mercato)». Ma Amitrano sottolinea che l'elevata inflazione spinge all'aggiustamento dei canoni di affitto (indicizzati all'Istat) e pertanto mitiga parzialmente il trend di revisione al ribasso dei prezzi di vendita. «Pertanto individuo un repricing nell'ordine del 10% circa» dice ancora Amitrano. Stesso parere da Kryalos. «L'incremento degli affitti ha riportato i valori in linea con i prezzi di qualche mese fa - dice Paolo Bottelli, ceo di Kryalos, Sgr che oggi è arrivata a un portafoglio di 12 miliardi di euro -. Più che repricing si deve discutere dell'attrattività del settore a questi livelli di tassi di interesse».

3 Le strategie

La differenza tra i portafogli e le operazioni dipende anche dalle strategie portate avanti nel

tempo e dalla tipologia di acquisizioni effettuate. Chi ha maggiori problemi oggi è per chi ha comprato con capitale opportunistico.

Anche da Ardian si attendono un aggiustamento dei prezzi. «I tassi rendono oggi più elevato il costo del finanziamento - dice Rodolfo Petrosino, senior managing director Sud Europa di Ardian real estate -. Gli investitori sono in attesa per vedere dove si riallineano gli yield della transazioni. Per questi primi sei mesi il mercato sarà congelato con forse poche transazioni, nella seconda metà quando domanda e offerta si avvicineranno potrà ripartire». Petrosino sottolinea che in questo mercato la qualità sarà premiante.

«La nicchia più alta dei Trophy asset, invece, subirà revisioni contenute di prezzo, non superiore a 50-75 punti base» conclude Amirano, che si aspetta per i primi tre mesi del 2023 qualche importante transazione a Roma e a Milano.

Secondo Jos Tromp, a capo della ricerca e dal settore data intelligence di Cbre a livello Europa Continentale, la cautela lascia spazio a una analisi della situazione puntuale. «Arrivano comunque segnali positivi - ha spiegato - che si concretizzeranno nella seconda parte del 2023. Rimane la preoccupazione che i capitali, molti sul mercato, siano meno interessati al real estate». Certamente uffici e logistica faranno ancora la parte del leone, ma l'attenzione si concentrerà anche sull'hospitality.

L'interesse è delle grandi catene alberghiere - come Lvmh che si occuperà della gestione degli hotel del fondo sovrano del Qatar Romazzino e Pitrezza in Costa Smeralda -, ma anche degli investitori pronti ad acquisire strutture da valorizzare o edifici da convertire in hotel nei centri storici. Il punto di domanda sono i secondary asset, che per la transizione energetica dovranno necessariamente essere riposizionati.

MERCATO IMMOBILIARE

La casa scricchiola: cosa determinerà la frenata delle vendite nel 2023

Paola Dezza

Tassi d'interesse in salita e incertezza economica frenano l'entusiasmo. Stabili o in lieve aumento i valori al metro quadrato

Dilazionare le scelte, posticipare le decisioni e soprattutto calcolare gli esborsi. Il 2023 del mercato della casa sarà all'insegna di una maggiore cautela rispetto al recente passato.

A rallentare l'evoluzione del settore è essenzialmente l'inasprimento dei tassi di interesse che hanno reso i mutui decisamente più cari rispetto a un anno fa. Secondo l'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate per il terzo trimestre 2022 quasi la metà, il 49,2%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui. Il capitale di debito, sempre contratto dalle persone fisiche per acquistare abitazioni, ammontava a quella data a circa 11,4 miliardi di euro, quasi 300 milioni di euro in meno dell'omologo trimestre del 2021 (-2,7%).

1 Effetti sulle compravendite

«Il mercato – dice Luca Dondi, ad di Nomisma – evidenzia un gap temporale tra aumento dei tassi ed effetti sulle compravendite. Siamo in presenza di una rigidità dei prezzi, costante del mercato italiano, dovuta anche alla difficoltà dei proprietari di rivedere le richieste». Incide in questa fase anche la mancanza della produzione di nuovo. «La tenuta dei prezzi, che in Italia negli anni passati sono saliti lentamente – dice Dondi – potrebbe innescare una stagnazione tale da rendere più difficile la ripartenza successiva».

Il clima è di maggiore attendismo, anche per via della minore disponibilità di credito, con le banche restie a erogare mutui, anche se Dondi

evidenzia indici di fiducia in miglioramento. Per Nomisma il 2023 si chiuderà con 665mila compravendite, valore che scenderà a 659mila l'anno successivo. Mentre per Scenari Immobiliari e Idealista le compravendite saranno rispettivamente 720mila e 705mila a fine di quest'anno. Per Remax il range è tra 693mila e 735mila abitazioni vendute.

2 L'aumento dei tassi di interesse

«L'aumento dei tassi di interesse, che inizia già a farsi sentire su chi necessita di importanti interventi di mutuo, e le incertezze economiche e lavorative porteranno a un ridimensionamento delle spesa» dice Fabiana Megliola, ufficio studi Tecnocasa. Potrebbe quindi accadere che per una fascia di potenziali acquirenti possano non esserci i requisiti per accedere al credito o per accedervi con importi più bassi rispetto al recente passato.

«Ci aspettiamo una tenuta dell'investimento a reddito, ancora di più se l'inflazione dovesse restare a livelli elevati – continua –. Gli investitori punteranno sugli affitti turistici e sulle aree delle grandi città in via di riqualificazione». Potrebbero soffrire le zone più popolari e le aree dove si riversano coloro che hanno budget più contenuti (giovani e famiglie monoreddito). La riduzione della disponibilità di spesa potrebbe spostare gli acquisti verso le periferie e l'hinterland delle grandi città. E il nuovo? Piacce, ma dovrà fare i conti con l'aumento dei costi di costruzione e un rallentamento dei cantieri.

MERCATO IMMOBILIARE

3 Maggiori rincari a Genova

Nei dati di Immobiliare.it tra le 12 principali città della penisola sarà Genova quella che registrerà i maggiori aumenti dei prezzi quest'anno (+4,5%), seguita da Bologna (+3,9%). Attesi rialzi significativi anche a Verona (+3,2%), mentre Milano continuerà la sua corsa (+2,9%). Nel capoluogo lombardo la crescita più significativa si avrà nelle zone meta della nuova gentrificazione milanese, come il quartiere Istria (+9,9%), Affori-Bovisa (+8,9%) e Cimiano-Crescenzago (+8,4%), tutte a Nord della città. A Roma i quartieri in cui i prezzi aumenteranno maggiormente saranno l'Aventino (+9,3%), dove si trovano le celebri Terme di Caracalla, e i Parioli (+6,4%). Quotazioni in lieve calo invece a Napoli e Palermo.

«Le grandi città italiane, termometro della salute del mercato immobiliare del nostro Paese – dichiara Carlo Giordano, board member di Immobiliare.it – vivranno una crescita dei costi medi abbastanza omogenea. Se il 2022 è stato un anno eccezionale, con un totale di compravendite che si attesta attorno a 770mila, il 2023 si prefigura come più complesso».

Per Gabetti i driver che guideranno il mercato sono legati alle nuove esigenze abitative: chi vive tra ufficio e smart working avrà bisogno di un vano in più dove lavorare, l'aumento dei costi energetici spingerà molte famiglie a sostituire l'abitazione con una più sostenibile e la crescente sensibilità verso la domotica indurrà all'acquisto di case più moderne.

I sottotetti e le opportunità per l'investimento immobiliare

Oliviero Tronconi

Il Real Estate Center del Politecnico di Milano ha realizzato una ricerca finalizzata all'individuazione e l'analisi di soluzioni architettoniche innovative nella realizzazione di mansarde e/o nella riqualificazione di sottotetti e della convenienza all'investimento in questo ambito rispetto ad altre tipologie di investimento immobiliare. L'articolo illustra una parte della ricerca che ha analizzato l'offerta di sottotetti delle città capoluogo di regione, nelle città non capoluogo con più di 150.000 abitanti. Nelle città con più di 500.000 abitanti l'analisi è stata estesa all'intera provincia (città capoluogo, più i comuni del territorio provinciale). Nell'articolo verranno presentati solo i dati di alcune città/province

Prima di entrare nel merito ricerca, è necessario prioritariamente definire cosa è un sottotetto per non confonderlo con una mansarda.

I sottotetti sono i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura (L.R. Lombardia 12 dell'11 marzo 2005). Si tratta, in questo contesto, di locali che possono essere:

- pertinenziali all'appartamento sottostante;
- di proprietà condominiale indivisa;
- di proprietà, negli edifici residenziali urbani, delle unità abitative con l'attribuzione del solaio.

Nel linguaggio comune il termine mansarda viene utilizzato molto frequentemente come sinonimo di sottotetto riqualificato come unità residenziale.

La mansarda invece è, dal punto di vista tecnico e terminologico tutt'altra cosa, ovvero una particolare conformazione del tetto a falda che origina un volume particolare all'ultimo piano di un edificio.

Il termine "Mansarda" deriva dal francese *mansarde*, a sua volta tratto dal nome dell'architetto francese François Mansart (1598-1666) che progettò per primo questo elemento-spazio architettonico.

La mansarda origina da una particolare disposizione della falda del tetto: una pendenza normale nella parte più alta e centrale (la parte del colmo), una pendenza più inclinata, quasi verticale, nella parte perimetrale (zona di gronda).

Nel nostro Paese il numero di edifici con tetto a mansarda è molto limitato nonostante questo, nel linguaggio comune utilizzato anche dagli operatori del settore immobiliare, il termine mansarda è spesso impiegato per denominare gli spazi riqualificati ad uso abitativo del sottotetto.

In particolare, sulla base di dati utilizzati dalla ricerca i due termini, sottotetti e mansarda, vengono utilizzati come sinonimi.

Per tale motivo nella ricerca è stato necessario associare i due termini sottotetto e mansarda perché impossibile operare nelle elaborazioni una pur utile distinzione.

L'articolo illustra una parte della ricerca che ha analizzato l'offerta di sottotetti delle città capoluogo di regione¹, nelle città non capoluogo con più di 150.000 abitanti². Nelle città con più di 500.000 abitanti (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino) l'analisi è stata estesa all'intera provincia (città capoluogo, più i comuni del territorio provinciale). Nell'articolo verranno

MERCATO IMMOBILIARE

no presentati solo i dati di alcune città/province. I dati elaborati nella ricerca fanno riferimento alle mansarde e ai sottotetti in vendita in Italia³

1. nella prima parte sono stati analizzati i dati generali (numero, prezzo e superficie media) delle mansarde/sottotetti e di tutte le altre unità immobiliari (appartamenti, attici, ville, casali, ecc.) presenti sul mercato, suddivisi prima per città e poi per provincia: grazie a questi dati è stato possibile calcolare la percentuale di mansarde/sottotetti in rapporto alle unità immobiliari in vendita e la differenza di prezzo al metro quadro tra le mansarde/sottotetti e le unità immobiliari di altro tipo;
2. nella seconda parte le mansarde/sottotetti sono stati suddivisi in base a tre categorie di superfici (minore di 70 metri quadri, tra 70 e 150 metri quadri e maggiore di 150 metri quadri) al fine di calcolare il prezzo medio di vendita al metro quadro;
3. nella terza parte, infine, sono stati analizzati i tempi di vendita delle mansarde/sottotetti.

Nell'analisi dei dati riguardanti le province, è stata fatta un'ulteriore suddivisione tra i dati riferiti alla città capoluogo e quelli riferiti ai comuni della relativa provincia.

Il prezzo di vendita al metro quadro e la superficie media sono stati calcolati utilizzando la media pesata⁴ che tiene in considerazione il numero variabile di mansarde/sottotetti presenti nel mercato delle città e delle province analizzate.

Per esempio, i comuni di Milano, Roma, Torino e Genova incidono maggiormente sulla media rispetto a comuni come Ancona, Aosta e Bari poiché hanno un numero di mansarde/sottotetti offerti decisamente superiore.

L'offerta di mansarde e sottotetti nelle città

Nelle città analizzate il numero totale di mansarde/sottotetti posti in vendita è di 8.764, a fronte di un numero totale di unità immobiliari di altro tipo pari a 164.579. L'incidenza del numero di mansarde/sottotetti rispetto alla totalità del mercato, quindi, è del 5%.

Dai dati della ricerca si evidenzia come il prezzo medio di vendita al metro quadro di una mansarda/sottotetto (3.923 €/mq) sia decisamente superiore (+ 1.183 €/mq) al prezzo medio di vendita al metro quadro di una unità immobiliare di altro tipo (2.740 €/mq).

In particolar modo a Genova, Milano, Roma e Venezia in media tale differenza è superiore a 1.200 €/mq.

Le eccezioni più rilevanti sono rappresentate dai Comuni di Ancona, L'Aquila, Padova e Potenza dove, contrariamente alla media nazionale, una unità immobiliare di altro tipo è più costosa di una mansarda/sottotetto di oltre 150 €/mq.

Per quanto riguarda la superficie, il maggior numero di mansarde/sottotetti in vendita è compreso tra i 70 e i 150 metri quadri.

La ricerca ha evidenziato come al crescere della superficie di una mansarda/sottotetto, aumenta anche il suo valore. Mansarde/sottotetti con una superficie maggiore di 150 mq costano mediamente 4.488 €/mq, dato decisamente superiore a mansarde/sottotetti con superficie inferiore ai 70 mq e compresa tra i 70 e i 150 mq che costano rispettivamente 3.345 €/mq e 3.581 €/mq.

Mansarde/sottotetti di superficie superiore ai 150 mq costituiscono, infatti, un mercato di nicchia, difficilmente reperibili nel mercato immobiliare.

La maggior parte delle mansarde/sottotetti registrano tempi di vendita inferiori all'anno (vedi grafico 1).

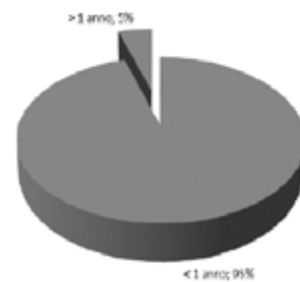
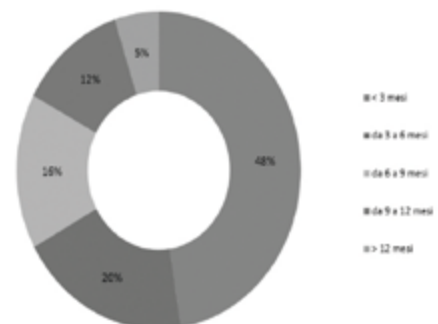


Grafico 1- Tempi di vendita delle mansarde/sottotetti nelle città

In particolare, la maggior parte delle mansarde/sottotetti (48%) registrano tempi di vendita inferiori ai 3 mesi, il 20% da 3 a 6 mesi, il 16% da 6 a 9 mesi e il 12% da 9 a 12 mesi. Il restante 5% registra tempi di vendita superiori all'anno (vedi grafico 2).



Questo dato risulta decisamente migliore rispetto a quello delle unità immobiliari di altro tipo (9,4 mesi)⁵.

MERCATO IMMOBILIARE

(9) Dalla ricerca è emerso che il prezzo medio di vendita di una mansarda/sottotetto da ristrutturare è di circa 2.000 €/mq. In particolare, nelle città di Milano e Roma tale valore è molto maggiore e rispettivamente pari a 3.606 €/mq e 3.066 €/mq.

L'offerta di mansarde e sottotetti nelle province

Per le città aventi un numero di abitanti maggiore di 500.000 (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino) è stata fatta la medesima analisi svolta per le altre città con popolazione inferiore della provincia.

Nel caso delle città più popolose prima citate però, è stato preso in considerazione l'intero territorio provinciale (ovvero, sia la città capoluogo, che i comuni facenti parte dell'hinterland).

Il confronto tra l'offerta di mansarde/sottotetti in città e in provincia⁶

I dati ricavati in questo paragrafo fanno riferimento ai comuni facenti parte dell'hinterland delle province analizzate (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino), esclusi i Capoluoghi.

Nelle province analizzate il numero medio di mansarde/sottotetti presenti in città (887) è leggermente superiore a quello presente nei comuni facenti parte dell'hinterland (689). In entrambi i casi, però, l'incidenza del numero di mansarde/sottotetti rispetto alla totalità del mercato è del 5%.

Dall'analisi svolta sui prezzi è emerso che i dati ricavati dallo studio delle province sono allineati con quelli delle città capoluogo. Si può infatti notare come il prezzo medio di vendita al metro quadro di una mansarda/sottotetto risulta essere decisamente superiore in città (3.923 €/mq)(7) che in

provincia (2.140 €/mq)(8). Tale differenza si attesta, infatti, intorno ai 1.800 €/mq.

Sia in città che in provincia il taglio medio delle mansarde/sottotetti si attesta tra i 70 e i 150 mq. I prezzi al metro quadro risultano essere decisamente superiori in città rispetto alla provincia per tutte e tre le tipologie di tagli esaminati.

In particolare, tale differenza è di:

- 1.217 €/mq per le mansarde/sottotetti aventi una superficie inferiore ai 70 mq;
- 1.343 €/mq per le mansarde/sottotetti aventi una superficie compresa tra i 70 e i 150 mq;
- 2.450 €/mq per le mansarde/sottotetti aventi una superficie maggiore ai 150 mq.

I tempi di vendita risultano essere i medesimi; infatti, la maggior parte delle mansarde/sottotetti collocate, sia in città, che in provincia registrano tempi di vendita inferiori all'anno (il 39% risulta venduto entro tre mesi).

Il confronto tra l'offerta di mansarde/sottotetti e le unità immobiliari di altro tipo

I dati ricavati in questo paragrafo danno una fotografia complessiva di quello che accade in Italia in termini di prezzi e di tempi medi di vendita.

I dati fanno riferimento a tutte le città capoluogo di Regione, alle città non capoluogo aventi un numero di abitanti maggiore di 150.000(9) e all'intero territorio provinciale (compresi i comuni facenti parte dell'hinterland) delle Province analizzate (Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino). I tempi di vendita di una mansarda/sottotetto (il 39% risulta venduto in meno di 3 mesi) sono decisamente inferiori rispetto alle unità immobiliari di altro tipo (9,4 mesi(10)).

I prezzi medi di vendita al metro quadro risulta-

Tabella 1 - Il prezzo medio di vendita delle mansarde/sottotetti e delle unità immobiliari di altro tipo a Milano in centro e in periferia

MILANO	Prezzo medio di vendita [€/mq]		Differenza di prezzo medio di vendita tra le mansarde/sottotetti e le unità immobiliari di altro tipo [€/mq]
	Unità immobiliari di altro tipo	Mansarde /sottotetti	
Centro storico	6.719	8.611	1.892
Semicentro e periferia	3.624	4.265	641
Differenza	3.095	4.346	1.251

MERCATO IMMOBILIARE

no essere decisamente superiori per le mansarde/sottotetti (3.375 €/mq) rispetto alle unità immobiliari di altro tipo (2.432 €/mq)(11).

Nella tabella seguente vengono evidenziate, nella città di Milano, le differenze di prezzo al metro quadro tra una mansarda/sottotetto e una unità immobiliare di altro tipo collocate in centro e in periferia.

In particolare, il delta differenziale di costo al metro quadro di una mansarda/sottotetto rispetto a una unità immobiliare di altro tipo collocata nel centro storico è molto maggiore (1.892 €/mq). rispetto a una collocata in periferia (641 €/mq).

(1) Ancona, Aosta, Bari, Bologna, Cagliari, Campobasso, Catanzaro, Firenze, Genova, L'Aquila, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Potenza, Roma, Torino, Trento, Trieste, Venezia

(2) Bolzano, Brescia, Catania, Foggia, Livorno, Messina, Modena, Padova, Parma, Prato, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Taranto, Verona

(3) L'elaborazione si è basata sui dati contenuti nel database di "Immobiliare.it", che si ringrazia per la grande disponibilità.

(4) La media aritmetica pesata (o media ponderata) viene calcolata sommando i valori in analisi, ognuno moltiplicato per un coefficiente (detto

anche peso) che ne definisce l'importanza, e dividendo tutto per la somma dei pesi. Ad esempio, nel caso di un esame universitario basato su tre prove il cui esito sia stato valutato: prima prova voto 26 (peso 0,20), seconda prova voto 28 (peso 0,35), terza prova voto 22 (peso 0,45), esita una media pesata, ovvero un voto di 24,9.

(5) Fonte: Elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate (secondo trimestre 2014).

(6) In questo paragrafo, per provincia si intende l'hinterland escluso il comune Capoluogo.

(7) Vedi tabella n.38 "Analisi dell'offerta di mansarde e sottotetti nei comuni capoluogo di provincia e nei comuni aventi un numero di abitanti maggiore di 150.000".

(8) Il prezzo medio di vendita delle mansarde/sottotetti ricavato fa riferimento ai comuni facenti parte dell'hinterland delle province analizzate, esclusi i comuni Capoluogo.

(9) Vedi il paragrafo 1.3 "Il campione analizzato".

(10) Fonte: Elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate (secondo trimestre 2014).

(11) Tali dati sono stati ricavati facendo la media di tutti i prezzi di vendita delle mansarde/sottotetti delle città e delle province analizzate (inclusi i comuni facenti parte della provincia).



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

© 2023 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.