

77
ANNO

la **Proprietà Edilizia**

Settembre/Ottobre 2021

Poste Italiane Spa Spedizione abbonamento postale 70% DCB Roma



Rivista bimestrale di aggiornamento e approfondimento tecnico-giuridico



ARPE
ASSOCIAZIONE ROMANA
PROPRIETÀ EDILIZIA



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

**La Batosta
del Catasto**
Pag. 6

**L'amministratore di
condominio e i contributi
obbligatoriosi INPS**
Pag. 18

**Il Green pass,
l'amministratore
ed il condominio**
Pag. 26

IMPERMEABILIZZAZIONI - RISTRUTTURAZIONI



GARANZIA DEL LAVORO DI 10 ANNI

IL PRODOTTO GIUSTO PER OGNI LAVORO



**IMPERMEABILIZZAZIONI TERRAZZE CONDOMINIALI
INTERVENTI SENZA DEMOLIZIONE**

Chiamaci subito!

 **06.71356277**

Via di Torre S. Anastasia, 67 - Roma

						
CAT.	OG 1	OG 3	OG 11	OS 7	OS 8	OS 28
CLASS.	IV-BIS	III	II	II	II	III



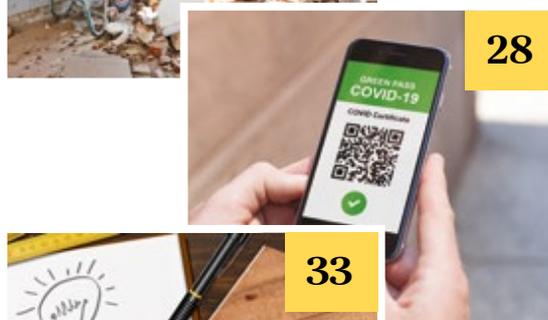
SOMMARIO

Settembre/Ottobre 2021

EDITORIALE Caro Sindaco <i>Giovanni Bardanzellu</i>	04
I nuovi Organi della Federproprietà	06
La Batosta del Catasto <i>Riccardo Pedrizzi</i>	08
Tassazione dei redditi per canoni di locazione non percepiti <i>Alfred Bianco</i>	12
Canoni di locazione sostenuti da studenti universitari fuori sede <i>Alessandro Caneba</i>	16
L'amministratore di condominio e i contributi obbligatori INPS <i>Giorgio Caputo</i>	20
<i>Massimario di</i> Giurisprudenza	22
Accesso attraverso il muro per collegare un immobile estraneo al condominio <i>Alberto Celeste</i>	24
Il Green pass, l'amministratore ed il condominio <i>Diletta Bocchini</i>	28
Rinnovo tacito dei contratti di locazione agevolati <i>Vincenzo Carnevale</i>	30
Covid-19 e conseguenze del mancato pagamento del canone locatizio <i>Francesca Pizzagalli, Nicola A. Maggio</i>	32
L'attestato di prestazione energetica Le finalità e le tipologie di un documento ormai ineludibile <i>Francesco Granato</i>	33
Sismabonus: intervenire senza lasciare la propria casa <i>Paolo Clemente</i>	37

IN COPERTINA:

Bologna, i Portici patrimonio mondiale Unesco



Direttore editoriale: Giovanni Bardanzellu
Direttore responsabile: Giuseppe Magno
Amministrazione: Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma • Tel.: 06485611 (r.a.) • Editrice: ARPE - Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 - Roma

Stampa: ARTI GRAFICHE POMEZIA - Roma • Via Vaccareccia, 57 - 00040 - Pomezia (Roma). Contiene I.P. Autorizzazione - Tribunale di Roma n. 4740 del 19/7/1955 • Periodicità mensile - Spedizione in abbonamento postale 70% DLB - Filiale di Roma - 2003 © Tutti i diritti riservati. Finito di stampare nel mese di Settembre 2021. Concessionaria per la pubblicità: TEAM83 Snc - 06.90217075

Editoriale

Caro Sindaco,

conosco molte persone che a giugno 2016 votarono Virginia Raggi come sindaco di Roma, convinte che questa città avesse bisogno di una scossa generazionale, di una svolta politica radicale per ritrovare se stessa. Un sindaco donna, giovane, venuto fuori quasi dal nulla (il Movimento 5 Stelle era nato da appena un lustro), di cui non si conoscevano (quasi) idee, metodi, collaboratori. Ma sì, cambiamo tutto, basta con i soliti partiti litigiosi e distanti dai problemi concreti della gente, vediamo che succede a dare una spallata seria al sistema.

Molte persone, di destra, di centro e di sinistra, che con quel voto crederono davvero nella possibilità che per questa città paralizzata dai disservizi e dal malaffare, umiliata da una classe politica (di destra, di centro e di sinistra) incapace di agire in grande, ma solo di pensare a difendere il proprio piccolo potere, potesse esserci una terza via, un rinnovamento di persone e progetti, un cambiamento di mentalità.

Dopo cinque anni, molti di quegli elettori hanno ricambiato idea, delusi da un cambiamento che non è stato all'altezza della situazione, da persone e progetti venuti quasi dal nulla che hanno prodotto quasi nulla, o comunque troppo poco per lasciare un

segno, più parole che svolte vere, Roma somiglia a quella di prima, per molte cose (rifiuti, decoro, burocrazia, grandi opere) forse quella di prima era pure meglio.

A Virginia Raggi i romani non hanno concesso una seconda possibilità, preferendo tornare all'antico, ad un politico che si sa da dove viene, che alle spalle ha un partito storico, un ex ministro dell'Economia, uno storico con ottime entrate a Bruxelles, un "usato sicuro".

Roberto Gualtieri ha da oggi un compito non semplice: ridare certezze a questa città sui fondamentali: servizi pubblici, decoro urbano e valorizzazione degli asset strategici, in primis lo straordinario patrimonio artistico e culturale. Dovrà rendere la burocrazia più efficiente, restituire ai cittadini quel senso di appartenenza e di responsabilità nella tutela della cosa pubblica che negli ultimi tempi è andata scemando.

Il parcheggio in doppia fila ed i sacchetti dell'immondizia buttati sulle strade non si combattono soltanto con le multe. C'è bisogno di coinvolgere le persone nella difesa del decoro con intelligenza e motivazione. Roma potrà migliorare le proprie performances – anche quelle minime, nei quartieri, nelle borgate – se riusciremo tutti a sentirci parte di un grande progetto.

Noi dell'ARPE faremo la nostra parte. Collaborando con il Comune nella cura delle nostre case e dei nostri condominii, schierandoci al fianco dell'amministrazione nella guerra all'abusivismo edilizio, da sempre piaga endemica del nostro territorio, soprattutto nei quartieri semiperiferici e più a ridosso del Grande raccordo anulare. Il cambio di amministrazione e – speriamo – il ritorno alla guida della città di una squadra di assessori competenti ed esperti, è un'occasione per tutti, amministratori e amministratori, per rimettere benzina pulita in questa bellissima macchina che si chiama Roma.

Una richiesta su tutte ci sentiamo tuttavia di avanzarla al nuovo sindaco: ci aiuti a convincerci, caro Gualtieri, che la Tari più cara d'Italia corrisponda ad un servizio degno di una capitale europea e mondiale. Lo schifo che si è visto in questi ultimi anni per le strade di Roma è uno scandalo che ci vede vittime, non carnefici, come troppe volte si è voluto far credere. Ci dica lei come, quando e a che prezzo, ma una città così sporca e maleodorante non ce la meritiamo e non la vogliamo vedere più.

Buon lavoro e in bocca alla lupa.

*Giovanni Bardanzellu,
Presidente ARPE-FEDERPROPRIETÀ*

**La ristrutturazione
migliore,**

CON IL SISTEMA

PIÙ ADATTO

Per noi non è importante il sistema con cui interveniamo, per noi è importante che sia **il sistema più adatto alle esigenze del tuo condominio.**

**SPECIALIZZATI IN
EDILIZIA TRADIZIONALE
E MEDIANTE FUNI**

Per i soci ARPE consulenza gratuita di un nostro professionista



Per i tuoi lavori

approfitta SUBITO

CESSIONE DEL CREDITO

SCONTO IN FATTURA

Chiamaci subito

☎ 393.9368257

Via Luigi Bombicci, 30

☎ 335.6682839

✉ laurentihrs@me.com

🌐 www.laurentihrs.it

I nuovi Organi della Federproprietà

Il 22 ottobre u.s. l'Assemblea dei soci, riunitasi a Roma presso il Centro Congressi Cavour, ha eletto per acclamazione presidente della Federproprietà l'avv. Giovanni Bardanzellu per il triennio 2021/2024 e nominato i nuovi Consiglio Direttivo Nazionale, Collegio dei Revisori Legali e Collegio Nazionale dei Probiviri. Il Consiglio Direttivo Nazionale, alla sua volta, su proposta del nuovo Presidente, ha eletto Vice Presidenti l'avv. Vivalda Paolini e l'avv. Francesco Granato, attribuendo a quest'ultimo le funzioni di Vice Presidente vicario, nonché il Tesoriere avv. Giuseppe Bonura. L'avv. Leonardo Lastei, l'avv. Giuseppe Magno e l'avv. Monica Scadaliato sono stati eletti componenti della Giunta esecutiva.

CONSIGLIO DIRETTIVO NAZIONALE

Avv. Giuseppe ALIOTTA
Avv. Elena Alberta ANZOLIN
Prof. Maurizio BALLISTRERI
Avv. Giovanni BARDANZELLU
Avv. Giuseppe BARDANZELLU
Dott. Dario BECCI
Avv. Giovanni BELLUCCI
Avv. Eugenio Maria BENEDETTI GAGLIO
Avv. Diletta BOCCHINI
Dott. Alessandro BONURA
Avv. Giuseppe BONURA
Avv. Giuseppe CAMPOLO
Dott. Fabio CAPPON
Dott. Francesco CAPUTO
Dott. Enrico CARTONI
Dott. Galdino CARTONI
Ing. Massimo CESTELLI GUIDI
Dott. Marco CIOTOLA
Ing. Paolo CLEMENTE
Avv. Alessandro CONTI

Avv. Paola CORRADI
Dott. Giuseppe CRISÀ
Dott. Marcello CRUCIANI
Avv. Aldo DE CARIDI
Dott. Ernesto DEL SORDO
Avv. Katia DI ADAMO
Avv. Michele DI DONNA
Sig.ra Francesca DI MARCO
Avv. Antonio ELEFANTE
Dott. Salvatore FERRARO
Arch. Giancarlo GORETTI
Avv. Francesco GRANATO
Avv. Leonardo LASTEI
Avv. Giuseppe LI SACCHI
Prof. Tommasina LUCCHETTI
Avv. Gianfranco MADEO
Avv. Giuseppe MAGNO
Arch. Pierfrancesco MAURO
Dott. Sergio MENICUCCI
Arch. Franco MONDADORI

Avv. Franco MUGNAI
Avv. Vivalda PAOLINI
Avv. Massimo PARISELLA
Sen. Riccardo PEDRIZZI
Avv. Francesca PIZZAGALLI
Avv. Gianfranco PROCOPIO
Dott.ssa Stefania PROIETTI
Avv. Lorenzo RAVENNA
Avv. Pasquale RUSSO
Dott. Pierpaolo SALERI
Sen. Roberto SALERNO
Ing. Giuseppe SAPPA
Dott.ssa Paola SCALCO
Avv. Monica SCANDALIATO
Avv. Luciano SCHIFONE
Avv. Romana SERMONETA
Avv. Paola SPINA
Dott. Francesco STAGNI
Geom. Stefano TOLU
Geom. Roberto UBERTINI

COLLEGIO DEI REVISORI LEGALI

Effettivi

Dott. Alessandro CANEBA
Dott. Giorgio CAPUTO
Avv. Vincenzo CARNEVALE

Supplenti

Avv. Franco POMPEI

COLLEGIO NAZIONALE DEI PROBIVIRI

Effettivi

Dott. Raffaele LOMONACO
Avv. Marcello CORRADI
Ing. Paolo ISOPI

Supplenti

Avv. Daniela GENTILE
Dott. Alberto PUJIA

Prestazioni **umentate** a favore
degli aderenti al Contratto di Lavoro
**FEDERPROPRIETÀ - ARPE - UPPI
CONFAPPI - CONFSAL**

A) RIMBORSO INDENNITÀ GIORNALIERA MALATTIA DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 33,00 dal 4° al 20° giorno di malattia

Euro 39,00 dal 21° al 180° giorno di malattia

La prestazione viene corrisposta una volta ogni 365 giorni.

DOCUMENTI NECESSARI

- Originale del certificato medico, completo di diagnosi e dei dati del dipendente e del datore di lavoro
- Originale del certificato di ricovero e certificato di dimissioni in caso di ricovero ospedaliero
- Copia della busta paga firmate dal dipendente da cui risulta il pagamento delle indennità di cui chiede il rimborso
- Copia degli ultimi 6 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Nei casi di Infortuni (esclusi infortuni sul lavoro) occorre il verbale di pronto soccorso nonché idonea documentazione dalla quale risultino le modalità dell'evento

B) ASSEGNO PER LA NASCITA DI UN FIGLIO

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 500, 00 per ciascun nato

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di nascita
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa

C) CONTRIBUTO PER IL DECESSO DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 300, 00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di decesso
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa
(Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

D) RIMBORSO SPESE MEDICHE PER I LAVORATORI CON ETÀ SUPERIORE AI 40 ANNI (estendibile al nucleo familiare)

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 200,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia delle fatture relative alle prestazioni mediche
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa
(Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

E) BORSA DI STUDIO ISCRIZIONE 1° ANNO UNIVERSITÀ

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 600,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia dei versamenti relativi alla 1° e 2° rata universitaria
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa
(Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

F) BORSA DI STUDIO CON VOTAZIONE 100/100 5° ANNO SCUOLA MEDIA SUPERIORE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 1.000,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato di diploma
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa
(Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

G) CONTRIBUTO PER FAMIGLIE IN CUI È PRESENTE UN DIVERSAMENTE ABILE CON PERCENTUALE MAGGIORE O UGUALE AL 75%

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 1.290,00 per coniuge disabile

Euro 2.000,00 per figlio disabile

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato stato di famiglia
- Certificato rilasciato dalla ASL che attesti l'invalidità del disabile
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa
(Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Consegna documenti entro il 28/2

il lavoro è un
DIRITTO
proteggerlo una
CONQUISTA



La Batosta del Catasto

RICCARDO PEDRIZZI*

Meglio le tasse subito che l'incertezza del futuro. E questa volta devo riconoscere che sono d'accordo con quanto dichiarato dal leader dei 5 Stelle, Giuseppe Conte circa la ventilata riforma del Catasto annunciata dal premier Mario Draghi e cioè che: "Va bene dire che oggi non scatta la tassazione per i 5 anni in cui si opera la revisione delle rendite. Ma dopo? E poi un economista lo sa: il settore immobiliare non è speculativo, ma si fanno investimenti a lungo termine. Se oggi vuoi investire, e sai già che sull'immobile che vorresti comprare scatta un aumento della rendita catastale cinque anni dopo quell'immobile non lo acquisti. Vai a investire da un'altra parte. E' ingenuo pensare di assicurare dicendo che la scelta verrà presa dopo, anche perché comunque lascia incertezza che è la principale nemica degli investimenti. In questo momento di tutto abbiamo bisogno meno che di questo. Abbiamo fatto tanto per rilanciare il settore delle costruzioni, nuova legislazione, superbonus che sta andando fortissimo. Oggi non si riesce a fare un appalto e a chiamare una ditta perché non sono più libere e ci mettiamo a deprimere così il settore immobiliare? Dobbiamo lavorarci e cercare altre strade..."

Lasciare il mercato con questa spada di Damocle sulla testa infatti significa mettere la testa di un condannato a morte sotto la lama della ghigliottina ed aspet-

tare solo che il boia lasci cadere la cordicella che la tiene legata.

In queste condizioni si spera solo che l'esecuzione avvenga il prima possibile. Eppure Draghi sa bene che il buon funzionamento del mercato dipende proprio dal fattore fiducia.

Oltretutto, tutto questo con un tribunale che non ha emesso alcuna sentenza, anzi ne aveva pronunciata una di assoluzione.

Infatti il Parlamento e per esso le Commissioni Finanze di Camera e Senato ne avevano emessa una di completa "assoluzione" (il documento votato pressoché all'unanimità alla fine dell'indagine conoscitiva "Per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore", nel quale la riforma del Catasto non veniva nemmeno citata).

La decisione assunta, dunque, senza la partecipazione dei ministri della Lega e con l'opposizione di Fratelli d'Italia, dal governo di coalizione nazionale presieduto da Draghi, innanzitutto, va oltre la delega rilasciata dal Parlamento.

È vero che Mario Draghi, confermando la sua precedente dichiarazione "non è tempo di chiedere soldi agli italiani, ma di darglieli", ha assicurato, con una risposta secca, che: "No, non c'è una patrimoniale". ..."Questo governo non tassa le case degli italiani, le c.a.s.e., quindi tutte" ha scandito il premier. Ma ha anche, però, confermato che: "L'azione di Governo non può seguire il

calendario elettorale", ma deve rispettare "quello negoziato con la Commissione europea sul Pnrr e anche le raccomandazioni".

E queste ultime parlano chiaro: Tra le "Country Recommendations", infatti, inviate dalla Commissione Europea all'Italia e fissate come punti di riferimento dello stesso Recovery Plan, c'è a pagina 25 la "riforma dei valori catastali non aggiornati" e "la revisione delle agevolazioni fiscali".

Ed allora rifacciamo la storia a ritroso di questa, che sta diventando una vera e propria telenovela: il 6 marzo 2019 inizia l'indagine conoscitiva "Per una riforma della fiscalità immobiliare: equità, semplificazione e rilancio del settore". Alla fine, dopo ben 61 audizioni, si arriva con il Parlamento protagonista di un buon lavoro al documento conclusivo votato quasi all'unanimità. Anche se come si ricorderà, Bankitalia, audita alla Camera dei Deputati nell'ambito della stessa indagine conoscitiva, aveva sostenuto che l'assenza di tasse sulla prima casa è una anomalia tutta italiana, avallando e sostenendo quello che chiede da tempo Bruxelles; così come si era messa sulla stessa lunghezza d'onda anche la Corte dei Conti, che prese posizione contro il patrimonio immobiliare dell'85% dei cittadini italiani che possiede un'abitazione.

I parlamentari cioè dimostrano di essere consapevoli che sugli immobili ci sono già una quantità di tasse e che il contri-

biente italiano è già gravato da una miriade di patrimoniali palesi e nascoste.

Nel vigente ordinamento infatti convivono imposte tipicamente patrimoniali e tributi cosiddetti pseudo patrimoniali. Nella prima categoria rientra l'Imu, che colpisce il solo patrimonio immobiliare ed al lordo delle passività gravanti sugli immobili. Un fabbricato - ad esempio - il cui valore è totalmente assorbito da un mutuo sconta l'imposta nella stessa misura di un immobile libero da passività. Cioè si paga una tassa su un debito.

Patrimoniale complementare all'Imu è l'Ivie: l'imposta sugli immobili detenuti all'estero.

Tra le patrimoniali nascoste c'è l'imposta sulle successioni e donazioni che assoggetta a tassazione gli "arricchimenti senza causa" in quanto conseguiti a titolo gratuito.

Poi ci sono le imposte sui trasferimenti: quelle ipotecarie e catastali, giustificate come tributi a fronte del servizio pubblico di iscrizione e trascrizione ma, essendo commisurate in percentuale al valore dell'immobile (senza tetto in valore assoluto), di fatto sono delle vere e proprie patrimoniali.

Dunque esistono numerose imposte (registro, ipotecarie e catastali, bollo, Imu) che colpiscono in vario modo la capacità contributiva riconducibile al patrimonio mobiliare o immobiliare di ciascuno di noi.

Per tutte queste buone ragioni il Parlamento italiano aveva del tutto "dimenticato" la riforma del Catasto.

Ma, contemporaneamente, il MEF si attrezzava per sferrare il suo attacco micidiale, emanando prima dell'estate l'"Atto di indirizzo 2021-2022 per il conseguimento degli obiettivi di poli-



tica fiscale" da parte delle Agenzie delle Entrate, del Demanio e di tutte le strutture dipendenti, riservando una parte rilevante delle istruzioni proprio al Catasto per prepararlo ad effettuare

aggiornamenti che in tempo reale in futuro renderanno più facile operare in modo massivo su tariffe ed aliquote.

Infatti al paragrafo 18 viene prescritto di: "presidiare la quali-

Se dovesse passare la riforma del Catasto indipendentemente dalla tassazione diretta che entrerebbe in vigore dal 2026, scatterebbero immediatamente gli aumenti di IMU ed imposta di registro.

STIME

Aumenti dell'IMU

Milano 174% - Firenze 119% - Napoli 108% - Roma 56% - Torino 45%

Aumenti dell'imposta di registro

300% Milano - 203% Napoli - 127% Roma

Ipotesi riforma del Catasto le simulazioni secondo la UIL Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

Dall'elaborazione emerge che a livello nazionale con i nuovi valori catastali mediamente le rendite aumenteranno del 128,3% con punte del 189% a Trento, 183% a Roma, 164% a Palermo, 155% a Venezia, 123% a Milano.

L'impatto dei nuovi valori sull'IMU sulle seconde case vede un aumento medio a livello nazionale di 1.150 euro passando dagli attuali 896 euro a 2.046 euro.

A Roma il rincaro dell'IMU sarà di 3.648 euro passando dagli attuali 1.992 euro a 5.640 euro; a Venezia l'aumento sarà di 2.341 euro; a Milano di 2.260 euro.

Mentre una prima casa ai fini del calcolo dell'ISEE aumenterà mediamente di 75 mila euro con punte di 213 mila euro a Roma, di 142 mila euro a Milano e Venezia, 99 mila euro a Trento, 76 mila euro a Palermo.

tà e la completezza delle banche dati catastali, finalizzando prioritariamente l'azione alla completa integrazione dei dati immobiliari compresa la loro rappresentazione cartografica...; al paragrafo 19 si invita a: "presidiare il territorio al fine di far emergere gli immobili non dichiarati in catasto, anche attraverso l'adozione di metodologie innovative di controllo"...; al paragrafo 20 si indica di: "proseguire le azioni per il miglioramento e potenziamento dei servizi di rete per la fruizione dei dati catastali, basati sul paradigma dell'interoperabilità, per supportare le pubbliche amministrazioni nelle politiche fiscali (Sisma Bonus, gestione patrimonio immobili pubblici) e nell'azione di governance del territorio, attraverso la disponibilità di ulteriori dati sugli immobili e la semplificazione delle modalità di utilizzo".

Dunque la legge delega al Governo per la revisione del sistema fiscale all'articolo 7, che tratta della mappatura degli immobili e della revisione del catasto, prevede che fino al primo gennaio 2026 le case avranno un valore ai fini tributari e un altro di merca-

to, senza che questo impatti sui tributi. Dopo Mario Draghi, anche il ministro dell'Economia Daniele Franco ha confermato che «la mappatura degli immobili non ci serve per aumentare le tasse, ma per capire lo stato del patrimonio immobiliare».

Questo è vero solo in parte perché nella delega si prevede che l'Agenzia si doti di strumenti che identifichino gli immobili non censiti e che possa procedere al "corretto classamento". E questo è facile comprendere cosa possa significare.

Ad esempio: abitazioni vecchie ristrutturate, una volta identificate dall'Agenzia, rischiano di cambiare categoria catastale con un notevole incremento di imponibile. Inoltre le abitazioni attualmente in categoria A2 e le case indipendenti di categoria A7 potranno essere considerate case signorili A1 e ville A8 e passare alla categoria superiore. Questo comporterà l'aumento del valore fiscale, perché le A2 e le A7 non pagano l'Imu prima casa, mentre le A1 e le A8 sì.

Certo, se si trattasse solo di contrastare l'evasione e l'erosione: abusivismo edilizio, edifi-

ci fantasma, terreni classificati come agricoli invece che edificabili non si potrebbe che essere d'accordo a varare una riforma di questo genere, perché secondo le stime ci sono 1,2 milioni di case sconosciute al Catasto e il rapporto redatto dall'Istat per l'Agenda Italia 2030 presenta numeri allarmanti. Su 100 case nuove in Italia quelle abusive sono il 17,7 per cento, al Nord il 6,1 per cento; al Centro il 17,8 per cento; mentre nel Sud siamo al 45,6 per cento.

Temiamo che non sia così, perché questa delega innesca una vera e propria bomba ad orologeria che potrà scoppiare da un momento all'altro con il cambio di maggioranza e di governo.

Basterà, infatti, fare una legge ordinaria per cambiare il metodo di tassazione e scivolare da quello reddituale (attuale) a quello patrimoniale, utilizzando il lavoro già fatto dalle agenzie fiscali e da tutti gli altri ministeri a seguito dell'Atto di indirizzo, di cui si diceva prima, per creare la nuova mappatura. Ed allora l'Imu verrà applicata direttamente al valore patrimoniale della casa, del fabbricato o del terreno. Ed aumenteranno di conseguenza anche le imposte di registro, quelle ipotecarie e tutte le imposte catastali.

Si spera però che la politica faccia sentire la propria voce e si riappropri della sovranità popolare, perché altrimenti questa legge delega sarebbe uno schiaffo al Parlamento e soprattutto alle Commissioni Finanze di Camera e Senato che hanno lavorato per mesi per produrre un documento di sintesi approvato da pressoché tutti i partiti per indirizzare l'Esecutivo sulla riforma fiscale. Documento che non conteneva traccia della riforma del catasto.

**Responsabile Settore Finanze e Tesoro di Federproprietà*





**Marini
Impianti**

SOLUZIONI ENERGETICHE

ECOBONUS & CESSIONE CREDITO D'IMPOSTA

QUANTO SI PUÒ RISPARMIARE?

IL DECRETO RILANCIO HA PREVISTO IL

110%

di detrazione fiscale

PER INTERVENTI DI **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
DI IMPIANTI E DI INVOLUCRI EDILIZI**

MARINI IMPIANTI si pone quale partner finanziario laddove il condominio volesse valutare la possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura.

CONTATTACI PER INFO



06.2307140

@ info@mariniimpiantisrl.it

🌐 www.mariniimpiantisrl.it

Tassazione dei redditi per canoni di locazione non percepiti

ALFRED BIANCO*

Con una recente sentenza - che il c.d. uomo della strada farà fatica (condivisibilmente) a comprendere - la Sezione tributaria della Corte di Cassazione, peraltro sulla stessa lunghezza d'onda dei suoi precedenti, ha ribadito che risultano soggetti a tassazione, sia pure con i doverosi *distinguo*, i redditi derivanti dal rapporto di locazione anche se il locatore non ha percepito dal conduttore i relativi canoni.

La causa, decisa in sede di legittimità dalla sentenza n. 348 del 9 gennaio 2019, originava da un ricorso proposto da un contribuente - disatteso concordemente da entrambe le Commissioni tributarie (provinciale e regionale) - avverso l'avviso di accertamento per maggiore IRPEF per l'anno 2000 in relazione a canoni di locazione non dichiarati.

In particolare, il ricorrente aveva dedotto: *a)* che era comproprietario al 50% di un fabbricato ad uso laboratorio; *b)* che aveva, assieme al comproprietario, concesso in locazione in data 10 giugno 2000 l'immobile ad un conduttore; *c)* che non aveva mai percepito alcun canone locatizio, onde nella dichiarazione dei redditi era stato dichiarato unicamente il reddito catastale dell'immobile *de quo*.

Inoltre, lo stesso ricorrente allegava che, in data 27 ottobre 2006 - ossia successivamente all'accertamento dell'Ufficio, notificato al contribuente il 29 settembre 2006 - aveva comunicato all'Agenzia delle Entrate la risoluzione del contratto di locazione con effetto retroattivo a far tempo dall'11 giugno 2000 e che, in relazione a tale dichiarazione, veniva corrisposta regolarmente l'imposta di registro.

D'altronde, la validità/efficacia di tale dichiarazione di risoluzione del contratto era stata rico-

nosciuta dalla stessa Agenzia in relazione ad altri avvisi di accertamento emessi nei confronti dell'altro comproprietario in relazione ad altre annualità; infatti, tali avvisi venivano annullati o in sede di giudizio di primo grado, a seguito di "adesione" dell'Agenzia alla domanda di annullamento dell'accertamento, con estinzione del giudizio, oppure nei provvedimenti emessi in sede di autotutela laddove l'annullamento era esplicitamente ricollegato alla "riscontrata inesistenza del presupposto positivo", posto che "il contratto non era più in essere per comunicata risoluzione anticipata all'11 giugno 2000".

Diversa, invece, era stata la determinazione dell'Ufficio rispetto all'avviso di accertamento impugnato in questa sede: nello specifico, la Commissione tributaria aveva disatteso la prospettazione del contribuente, affermando che, in base alla normativa *ratione temporis* vigente (art. 23 T.u.i.r.), il locatore di immobili ad uso commerciale ha l'obbligo di esporre in dichiarazione il reddito derivante dai canoni di locazione, "ancorché non effettivamente percepiti", essendo, per converso, esclusa una diversa determinazione del reddito da fabbricati su base catastale.

In tale prospettiva, il ricorrente in cassazione -





denunciando violazione di determinate norme (anche di rango costituzionale) nonché prospettando vizi motivazionali - lamentava, in buona sostanza, che si era errato a non considerare l'intervenuta risoluzione anticipata del contratto di locazione di cui sopra a far tempo dall'11 giugno 2000 (intervenuta cioè successivamente alla notifica dell'accertamento, ma con valenza *ex tunc*), evento, questo, costituente punto decisivo per il giudizio, dipendendo da esso la sussistenza del presupposto impositivo, nel senso che non avrebbe consentito di far rientrare l'ammontare del canone non corrisposto nel calcolo della base imponibile.

A ben vedere, tale specifica circostanza, quantomeno sotto il profilo fattuale, risultava incontestata fra le parti, tuttavia, ne risultava controversa, sul versante giuridico, unicamente la sua efficacia - o, meglio, la sua opponibilità - nei confronti dell'Era-rio.

I giudici di Piazza Cavour - sia pure emendando la motivazione della sentenza impugnata ai sensi dell'art. 384, comma 4, c.p.c. - hanno rigettato il ricorso del contribuente.

Al riguardo, si è osservato che, in base al combinato disposto dagli artt. 23 e 34 del d.p.r. n. 917/1986 *ratione temporis* vigente, il reddito degli immobili

locati per fini diversi da quello abitativo - per i quali opera, invece, la deroga introdotta dall'art. 8 della legge n. 431/1998 - è individuato "in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione", con la conseguenza che anche i canoni non percepiti per morosità del conduttore costituiscono reddito tassabile, e ciò fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto (v., tra le altre, Cass. 28 settembre 2016, n. 19240).

Con specifico riferimento alla prima ipotesi, ossia di scioglimento o risoluzione del contratto per mutuo consenso, secondo l'art. 1458, comma 1, c.c. - dettato in tema di risoluzione per inadempimento ma applicabile, salva diversa volontà delle parti, anche alla risoluzione consensuale - nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, l'effetto della risoluzione non si estende alle "prestazioni già eseguite", cosicché non viene meno l'obbligo di pagamento del canone di locazione per il periodo, precedente alla risoluzione, durante il quale il conduttore ha goduto (o avrebbe potuto godere) della disponibilità dell'immobile locato.

Il comma 2 dell'art. 1458 c.c. prevede, inoltre, che la risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione.

In tale quadro normativo, con riferimento alla sottopotesi di accordo risolutivo al quale le parti abbiano espressamente attribuito efficacia retroattiva, gli ermellini (v. Cass. 18 novembre 2005, n. 24444) hanno espressamente affermato che il solo fatto dell'intervenuta risoluzione consensuale del contratto di locazione, unito alla circostanza del mancato pagamento dei canoni relativi a mensilità anteriori alla risoluzione, non è idoneo, di per sé, ad escludere che tali canoni concorrano a formare la base imponibile IRPEF, ai sensi dell'art. 23 del d.p.r. n. 917/1986, salvo che non risulti "la inequivoca volontà delle parti di attribuire alla risoluzione stessa efficacia retroattiva", sottolineando che resta "impregiudicata, peraltro, ogni valutazione in ordine all'opponibilità di tale eventuale retroattività all'Amministrazione finanziaria".

Proprio con riferimento al profilo dell'opponibilità dell'accordo risolutivo all'Amministrazione finanziaria, gli stessi magistrati del Palazzaccio - con orientamento condiviso dal supremo consesso decidente con la sentenza in commento - hanno più volte ribadito che l'ipotesi di successiva risoluzione dell'accordo contrattuale per mutuo dissenso, ai sensi dell'art. 1372, comma 2, c.c. "non può avere

Superbonus: verificare la conformità edilizia

Prima di presentare la CILA per il Superbonus ai fini degli incentivi previsti dall' art. 119 della L. n. 77 del 17.07.2020 modificato dagli articoli 33 e 33-bis della L. n. 108 del 29.07.2021 occorre verificare da parte della proprietà la conformità edilizia-urbanistica delle parti dell'immobile oggetto dell'intervento.

Nei modelli relativi alla CILA-S sono attestati da parte del tecnico professionista gli estremi del titolo abilitativo della costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o che la costruzione è stata completata in data antecedente al 01.09.1967, secondo quanto riportato dall'art. 33, comma 1, lettera c), comma 13-ter.

Le eventuali difformità a livello edilizio-urbanistico sono a carico esclusivamente della proprietà; pertanto rimane fondamentale, prima di presentare la suddetta CILA-S, verificare la legittimità della costruzione in tutte le parti e laddove esistenti presentare il titolo abilitativo in sanatoria per evitare la decadenza del beneficio fiscale secondo quanto riportato dal citato art. 119 della

L. n. 77 del 17.07.2020 modificato dall' articolo 33, comma 1, lettera d), comma 13-quater della L. n. 108 del 29.07.2021 dove si ribadisce che resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto dell'intervento.

Dalla lettura delle disposizioni evinciamo due conseguenze molto pericolose per i proprietari di immobili, che devono essere assolutamente chiarite dall'Agenzia delle Entrate: a) che il tecnico che verifica la legittimità della costruzione in ogni sua parte o, che attesta l'esistenza del titolo abilitativo in sanatoria ottenuto dal proprietario, entrambi oggetto della CILA-S, che egli deve presentare ai fini degli incentivi fiscali, non ha alcuna responsabilità diretta in caso di errore; b) che le eventuali difformità a livello edilizio-urbanistico riguardanti il singolo immobile restano a carico "della proprietà"; orbene, poiché l'attestazione è stata fatta dal tecnico incaricato dal condominio, la responsabilità ricade su detto ente, cosicché tutti i condomini e non solo l'autore delle difformità rimarrebbero pregiudicati ai fini degli incentivi fiscali.

alcuna rilevanza nei confronti dei terzi ed a maggior ragione, quindi, nei confronti dell'Erario, non potendo, in particolare, pregiudicare la legittima pretesa impositiva *medio tempore* maturata per effetto di patti sopravvenuti tra le parti (v., *ex multis*, Cass. 30 aprile 2014, n. 9445; Cass. 23 febbraio 2011, n. 4366; Cass. 19 dicembre 2008, n. 29745).

Rispetto a tale conclusione, neppure può assumere rilevanza - e anche questo non appare agevolmente comprensibile al citta-

dino medio - la mera circostanza che l'Ufficio, esercitando i propri poteri di autotutela, avesse provveduto ad annullare altri accertamenti, nei confronti del soggetto diverso dell'odierno ricorrente (ma il comproprietario dello stesso immobile) o in relazione ad altre annualità (ma riferite al medesimo rapporto locatizio).

Anche le ulteriori doglianze mosse dal contribuente sono state disattese.

Invero, il ricorrente aveva evidenziato l'omessa pronuncia

da parte della Commissione tributaria in ordine a singole questioni prospettate in materia di risoluzione consensuale del contratto *de quo* o, in via subordinata, di risoluzione per inadempimento del medesimo accordo negoziale; lo stesso ricorrente aveva, altresì, denunciato la violazione dell'art. 23 del T.u.i.r., *ratione temporis* vigente, in relazione ad un'interpretazione costituzionalmente orientata ex art. 53 Cost., che consentisse al contribuente di dimostrare e far valere comunque, ai fini impositivi, la mancata percezione dei canoni di locazione.

Il sopra delineato motivo di censura - in forza di un appoggio estremamente rigido - è stato considerato, per un verso, "inammissibile" con riferimento alla dedotta omissione di pronuncia in cui sarebbe incorso il giudice del gravame in ordine alle singole questioni sunteggiate nei termini indicati, posto che la stessa avrebbe dovuto essere fatte valere dal ricorrente ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4), c.p.c.

Si è, in proposito, richiamato l'orientamento consolidato della magistratura di vertice - la quale, al contempo, non richiede, nella relativa articolazione, l'utilizzo di formule sacramentali o l'esatta indicazione numerica di una delle predette ipotesi - secondo cui la deduzione di un'ipotesi di "omessa pronuncia" da parte del giudice di merito deve farsi valere mediante la deduzione del relativo *error in procedendo* e della violazione dell'art. 112 c.p.c., e non già con la denuncia della violazione di una norma di diritto sostanziale o del vizio

di motivazione ex art. 360, n. 5), c.p.c., giacché queste ultime censure presuppongono che lo stesso giudice abbia preso in esame la questione oggetto di doglianza e l'abbia risolta in modo giuridicamente scorretto oppure senza giustificare o non giustificando adeguatamente la decisione resa.

Per altro verso, che più rileva in questa sede, il Collegio decidente ha ritenuto "infondata" la censura di violazione del citato 23, rammentando che la stessa Corte Costituzionale - con la sent. n. 362/2000, erroneamente indicata con il n. 230/2012 - ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale del combinato disposto degli artt. 23, comma 1, 33, comma 1, 34, comma 1 e 4-bis, 118 e 134, comma 2, del d.p.r. n. 917/1986, sollevata, in riferimento agli artt. 53, 24 e 3 Cost., nella parte in cui tale disciplina assume quale base imponibile, ai fini della tassazione del reddito fondiario di un immobile locato, l'importo del canone locativo convenuto in contratto, anziché il reddito medio ordinario desunto dalla rendita catastale, anche quando, a causa della morosità del conduttore, tale canone non sia stato effettivamente percepito.

In particolare, i giudici della Consulta, in ordine all'ipotizzato contrasto con l'art. 53 Cost., hanno sottolineato che "la capacità contributiva, quale idoneità all'obbligazione di imposta, desumibile dal presupposto economico al quale l'imposta è collegata, può essere ricavata, in linea di principio, da qualsiasi indice rivelatore di ricchezza, secondo valutazioni riservate al legislatore, salvo il controllo di costituzionalità, sotto il profilo della palese arbitrarietà e manifesta irragionevolezza (v., tra le altre, sent. nn. 143/1995, 315/1994 e 42/1992), ipotesi che qui non ricorrono".

Quanto, poi, all'infondatezza della questione di illegittimità per violazione dell'art. 24 Cost., lo stesso giudice delle leggi ha evidenziato che "non vi sono, sotto questo profilo, spazi di rilevanza per l'eventuale prova del mancato pagamento, salvo le ipotesi, in appresso esaminate, che riguardano invece la cessazione del rapporto contrattuale di locazione e, quindi, il venir meno di un pagamento a titolo di canone locativo".

In tal senso, la sentenza *de qua* ha richiamato le ipotesi di cessazione del rapporto di locazione per scadenza del termine (art. 1596 c.c.), o appunto quelle in cui si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto ex artt. 1453, 1454, 1456 e 1457 c.c., o, ancora, quella in cui sussista la possibilità di esercitare l'azione di convalida di sfratto (come forma "mista" diretta alla risoluzione e al rilascio).

**Esperto tributario*



Ti aiutiamo nelle incombenze quotidiane

I nostri tecnici saranno il punto di riferimento per la **soluzione dei problemi nei tuoi condomini**, affidandoti alla **GlobalArch** non riceverai più centinaia di telefonate o richieste di intervento perché tutto sarà gestito da noi.



Prendiamo in carico la richiesta e **organizziamo l'appuntamento**



Prepariamo una **relazione** del sopralluogo



Individuiamo il problema e la **soluzione**



Incarichiamo la ditta ad eseguire l'intervento



Tutto il processo potrà essere monitorato e gestito dal nostro gestionale fornito gratuitamente all'amministratore



CHIAMACI SUBITO

335.5787835

www.globalarch.it



Canoni di locazione sostenuti da studenti universitari fuori sede

ALESSANDRO CANEBA*

L'Art 15, comma 1, lett. i-sexies) e i-sexies.01), del TUIR prevede che dall'imposta lorda si detrae un importo, pari al 19 per cento, dei canoni derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, dei canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati dagli studenti con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative, per un importo non superiore a euro 2.633.

Gli studenti devono essere iscritti ad un corso di laurea presso un'università ubicata in un comune diverso da quello di resi-

denza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa. Il contratto di locazione deve avere ad oggetto unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi.

Ai fini della detrazione non rileva il tipo di facoltà o corso universitario frequentato né la natura pubblica o privata dell'università.

La detrazione per canoni di locazione nonché per quelli relativi ai contratti di ospitalità e agli atti di assegnazione in godimento spetta anche agli iscritti:

- agli Istituti tecnici superiori (I.T.S.) in quanto, in base al parere reso dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, ai fini della detrazione delle spese

sostenute per la frequenza di tali istituti, tali spese sono assimilabili a quelle per la frequenza di corsi universitari (nota DGOSV 13.06.2016, prot. n. 6578). Devono, pertanto, intendersi superati i chiarimenti forniti con la circolare del 24 aprile 2015, n. 17/E, risposta 2.2, che collocava i corsi degli I.T.S. nel segmento della formazione terziaria non universitaria;

- ai nuovi corsi istituiti ai sensi del DPR 8 luglio 2005, n. 212, presso i Conservatori di Musica e gli Istituti musicali pareggiati (Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 5.3).

La detrazione non spetta, invece, agli studenti che frequentano corsi post laurea quali master, dottorati di ricerca e corsi di specializzazione, sia in Italia che all'estero.

Limiti di detraibilità

Dall'anno d'imposta 2020 la detrazione per canoni di locazione sostenuti da studenti universitari fuori sede spetta per intero ai titolari di reddito complessivo fino a euro 120.000; in caso di superamento del predetto limite, la detrazione decresce fino ad azzerarsi al raggiungimento di un reddito complessivo pari a euro 240.000.

La detrazione è calcolata su un ammontare massimo dei canoni pagati in ciascun periodo di imposta pari a euro 2.633.

La detrazione non spetta per il deposito cauzionale, le spese condominiali e/o di riscaldamento comprese nel canone di locazione e per i costi di intermediazione.

Le spese sostenute per il contratto di ospitalità sono ammesse in detrazione, nei limiti indicati dalla norma, anche se il servizio include, senza prevedere per esse uno specifico corrispettivo, prestazioni come la pulizia della camera e i pasti.

Queste ultime spese non risultano, invece, detraibili, al pari di altre eventuali spese diverse da quelle di ospitalità o dai canoni locazione, se autonomamente addebitate dall'istituto.

Nel caso in cui il contratto di locazione sia cointestato a più soggetti, il canone è attribuito pro quota a ciascun intestatario del contratto a prescindere dal fatto che i conduttori abbiano o meno i requisiti per beneficiare della detrazione. Quest'ultima, tuttavia, spetta solo ai conduttori che hanno i requisiti richiesti dalla norma ed è calcolata da ciascuno di essi nel limite massimo di spesa di euro 2.633.

Qualora i canoni siano pagati non dallo studente, ma da un familiare di cui lo studente risulti fiscalmente a carico ai sensi dell'art. 12, comma 2, del TUIR, la detrazione compete al familiare entro i limiti sopra esposti.

Se i genitori hanno a carico due figli universitari titolari di due distinti contratti di locazione, ciascun genitore può fruire della detrazione su di un importo massimo non superiore a euro 2.633 (Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta n. 5.10).

L'effettivo pagamento dei canoni dovrà essere verificato in sede di assistenza fiscale con l'esibizione, ad esempio, delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento (Circolare 13.05.2011 n. 20/E, risposta 5.10).

Devono essere comprese nell'importo anche le spese indicate nella CU 2021 (punti da 341 a 352) con il codice 18.

Schemi contrattuali previsti

Sono ammessi in detrazione i canoni corrisposti



IL FUTURO È GREEN

**Oggi riqualificare il tuo
condominio conviene!**

Approfitta degli incentivi statali:

**SUPERBONUS 110%
ECOBONUS**

mediante sconto in fattura
o cessione del credito



MANUTENZIONE & TELEGESTIONE

Manutenzione, Conduzione degli impianti, Ottimizzazione dei rendimenti, Terzo responsabile - Gestione a distanza dell'impianto



CONTABILIZZAZIONE CALORE

Installazione e manutenzione ripartitori di calore, Servizio di lettura e ripartizione costi.



PROGETTAZIONE

Progettazione di impianti tecnologici, di riscaldamento e condizionamento, redazione e presentazione legge 10, progettazione ontabilizzazione UNI 10200

CHIAMACI PER UNA CONSULENZA

06.868.94.296

informa@metrotermica.it

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

www.metrotermica.it

da studenti che frequentano università italiane in dipendenza di:

- contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della l. n. 431 del 1998, e cioè qualsiasi contratto registrato relativo a un'unità immobiliare destinata a uso abitativo. Sono detraibili, quindi, anche i canoni corrisposti in relazione a contratti a uso transitorio o quelli relativi a un posto letto singolo redatti in conformità alla legge senza che sia necessaria la stipula di un contratto specifico per studenti;

- i contratti di ospitalità e gli atti di assegnazione in godimento o locazione stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.

Distanza chilometrica fra il comune di residenza dello studente e il comune dove ha sede l'università

La verifica di tale distanza deve essere effettuata caso per caso.

In particolare, occorre fare riferimento alla distanza chilometrica più breve calcolata in riferimento ad una qualsiasi delle vie di comunicazione esistenti, ad esempio, ferroviaria o stradale. Il diritto

alla detrazione sussiste se almeno uno dei predetti collegamenti risulti pari o superiore alla distanza chilometrica richiesta ai fini dell'agevolazione (100 km) (Circolare 04.04.2008 n. 34/E, risposta 8.4).

Nei casi in cui nel comune di residenza dello studente non sia presente una linea ferroviaria, il percorso "più breve" da considerare può essere rappresentato dal collegamento stradale o dal collegamento "misto" (stradale e ferroviario). In particolare, nel caso in cui la linea ferroviaria da sola non consenta un collegamento tra il comune di residenza dello studente e quello dell'università, la distanza tra i due comuni può essere misurata sommando il percorso ferroviario e quello stradale, considerando per entrambi quello più breve.

Corso di laurea presso un'università ubicata all'estero

Alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, la detrazione spetta anche a studenti iscritti a un corso di laurea presso un'università situata fuori dal territorio nazionale, purché sia ubicata in uno degli Stati dell'Unione europea, ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo

La detrazione del canone è subordinata alla sola stipula (o al rinnovo) di contratti di locazione e di ospitalità ovvero di atti di assegnazione in godimento senza altra indicazione. È, tuttavia, necessario che l'istituto che ospita lo studente rientri tra quelli previsti dalla norma, ovvero tra gli "enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative".

Ai fini della detrazione, pertanto, è necessario che, ove non sia insito nella natura dell'ente che lo stesso non abbia finalità di lucro, sia rilasciata un'attestazione dalla quale risulti che l'ente ha le caratteristiche richieste dalla norma agevolativa.

Hanno diritto alla detrazione, alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, anche gli studenti partecipanti a progetti Erasmus, atteso che i predetti studenti, pur restando iscritti alle università italiane di appartenenza, possono essere considerati come studenti "fuori sede" per il periodo di durata del progetto (Parere MUR 10.02.2021 prot. n. 196).

Casi particolari

Sublocazione. Il beneficio fiscale non può essere esteso alle ipotesi del "subcontratto" in quanto non contemplato tra gli schemi contrattuali indicati nell'art. 15, comma 1, lett. i-sexies), del TUIR. In assenza di tale previsione, poiché la norma non

GB restaurare

BONUS 110%

CREIAMO UN FUTURO INSIEME

Dai **valore** al tuo condominio, risparmiando!

CHIAMA SUBITO
320.2659995

Il sopralluogo è gratuito per i soci ARPE

info@gbrestaurare.it | www.gbrestaurare.it



L'amministratore di condominio è responsabile in caso di caduta dall'alto di un operatore

L'amministratore, nei casi in cui i lavori temporanei in quota non possano essere eseguiti in condizioni di sicurezza e in condizioni ergonomiche adeguate, a partire da un luogo adatto allo scopo, sceglie le attrezzature di lavoro più idonee a garantire e mantenere condizioni di lavoro sicure, in conformità ai seguenti criteri: priorità alle misure di protezione collettiva rispetto alle misure di protezione individuale, dimensione delle attrezzature di lavoro confacenti alla natura dei lavori da eseguire, alle sollecitazioni prevedibili e ad una circolazione priva di rischi.

È espressamente previsto dalla normativa che qualora non siano attuate misure di protezione individuale è necessario che i lavoratori utilizzino sistemi di protezione individuale idonei per l'uso specifico (D.P.I) assicurati direttamente alla linea vita o a parti stabili delle opere fisse mediante connettori. Si ricorda che la linea vita è un sistema di ancoraggi lineare ovvero la linea (flessibile o rigida compresa tra ancoraggi di estremità e/o intermedi, alla quale si assicura l'operatore. È obbligatorio un'ispezione periodica del sistema antica data da parte dell'installatore.

è suscettibile di interpretazione estensiva, la detrazione in argomento non è fruibile per i contratti di sublocazione (Circolare 23.04.2010 n. 21/E, risposta 4.3).

Detrazione eccedente l'imposta lorda. La detrazione relativa ai contratti di locazione per studenti universitari eccedente l'imposta lorda non può essere recuperata. Al riguardo, infatti, il testo del d.m. 11 febbraio 2008, che disciplina le modalità con cui recuperare la detrazione eccedente l'imposta lorda, non può essere esteso anche alla detrazione in esame, poiché tale decreto si applica soltanto alle detrazioni per i canoni derivanti dai contratti di locazione dell'abitazione principale di cui all'art. 16 del TUIR.

Dall'anno d'imposta 2020, la detrazione per canoni di locazione sostenuti da studenti universitari fuori sede spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento "tracciabili". Il contribuente dimostra l'utilizzo di sistemi di pagamento "tracciabili" mediante le quietanze

di pagamento da cui risulti l'utilizzo del mezzo di pagamento "tracciabile" o mediante prova cartacea della transazione (ovvero tramite ricevuta della carta di debito o della carta di credito, copia bollettino postale, MAV, dei pagamenti con PagoPA, estratto conto, ecc.).

Documentazione da controllare e conservare

- Copia contratto di locazione registrato, stipulato ai sensi della l. n. 431 del 1998 o contratto di ospitalità o assegnazione in godimento;

- Quietanze di pagamento, che indichino anche l'utilizzo del sistema di pagamento tracciabile

- In alternativa: ricevuta della carta di debito o credito, estratto conto, copia bollettino postale o del MAV e dei pagamenti con PagoPA o con applicazioni via smartphone tramite Istituti di moneta elettronica autorizzati;

- Dichiarazione sostitutiva con la quale si attesta che sono rispettati i requisiti previsti dalla legge per usufruire della detrazione.

**Dottore Commercialista,
Consulente ARPE*



L'amministratore di condominio e i contributi obbligatori INPS

Gestione separata previdenziale

GIORGIO CAPUTO*

La Gestione Separata è un fondo pensionistico finanziato con i contributi previdenziali obbligatori dei lavoratori assicurati e nasce con riforma del sistema pensionistico, anche nota come **riforma Dini**.

La legge di riforma del sistema pensionistico (legge n. 335 del 8 agosto 1995) ha previsto, a decorrere dal 1° gennaio 1996, l'estensione dell'assicurazione generale obbligatoria per l'invalidità, la vecchiaia ed i superstiti ad alcune categorie di lavoratori autonomi la cui attività non è coperta da assicurazione previdenziale. Sono interessati al versamento del contributo Inps chi ha redditi derivanti da lavoro autonomo professionale se non iscritti ad altre Casse, art. 49 comma 1 del TUIR, e chi ha redditi derivanti da collaborazione coordinata e continuativa, art. 47, comma 1,

lettera c) bis del TUIR. Sono, invece, esclusi i percettori di reddito di lavoro autonomo occasionale (art. 81 del TUIR) se non superiori a €. 5.000 e tutti i soggetti con età superiore a 65 anni se la loro iscrizione alla gestione separata è avvenuta nel primo quinquennio dalla formazione.

Scopo della riforma pensionistica era, fra gli altri, quello di assicurare la tutela previdenziale a categorie di lavoratori fino ad allora escluse e ciò è avvenuto essenzialmente in tre modi:

- disponendo la costituzione di nuovi fondi previdenziali, cosa che poi è avvenuta col D.Lgs attuativo n° 103 del 10/02/96;
- aggregando alcune categorie di professionisti a casse professionali già esistenti;
- disponendo l'iscrizione alla Gestione Separata di cui all'art. 2, c. 26:

- di tutte le categorie residuali di liberi professionisti, per i quali non è stata prevista una specifica cassa previdenziale; nella fattispecie devono quindi essere ricompresi anche i professionisti con cassa previdenziale, nel caso in cui, ai sensi del suo regolamento, l'attività non sia iscrivibile: può essere il caso, ad es., di un ingegnere che contemporaneamente all'attività professionale svolge anche attività di lavoro dipendente;
- della quasi totalità delle forme di collaborazione coordinata e continuativa, che fino ad allora non avevano mai beneficiato di alcuna disciplina specifica, né giuridica, né previdenziale;
- della categoria dei venditori a domicilio, ex art. 36, L. 426/71.

Con successive disposizioni di legge sono stati assicurati alla Gestione anche:

- gli spedizionieri doganali **non dipendenti**;
- gli assegni di ricerca;
- i beneficiari di borse di studio per la frequenza ai corsi di dottorato di ricerca;
- gli amministratori locali;
- i beneficiari di borse di studio a sostegno della mobilità internazionale degli studenti (solo da maggio a dicembre 2003) e degli assegni per attività di tutorato, didattico-integrative, propedeutiche e di recupero;
- i lavoratori autonomi occasionali;
- gli associati in partecipazione;
- i medici con contratto di formazione specialistica;
- i Volontari del Servizio Civile Nazionale (avviati dal 2006 al 2008);
- i prestatori di lavoro occasionale accessorio.

L'iscrivibilità dei suddetti soggetti è in linea di principio strettamente connessa con la qualificazione fiscale dei redditi che essi percepiscono (in base alla base imponibile delle singole categorie).

Sul piano procedurale e amministrativo tutti i nuovi soggetti ed i venditori porta a porta, sono stati assimilati ai collaboratori coordinati e continuativi: identiche sono quindi, con poche ec-

cezioni, le modalità di iscrizione, ripartizione del contributo, versamento e denuncia.

Identiche sono inoltre le regole di applicazione delle aliquote e del massimale, le modalità di accredito contributivo e le prestazioni, pensionistiche e non, cui hanno diritto secondo le regole generali vigenti nella Gestione Separata e comuni quindi anche ai liberi professionisti.

Rientrano in questa fattispecie, se non iscritti ad altre casse previdenziali (per esempio degli avvocati, commercialisti, geometri, ingegneri ect.), gli amministratori di condominio i quali a tutt'oggi non hanno una cassa previdenziale propria.

Per pagare il contributo Inps gli interessati devono presentare al momento dell'assunzione dell'incarico o al momento dell'inizio attività, apposita domanda di iscrizione utilizzando i modelli on line presente sul sito Inps, specificando i propri dati anagrafici, il codice fiscale, il proprio domicilio, il tipo di attività svolta e, nel caso di collaborazione coordinata e continuativa, anche i dati del committente (condominio).

Le aliquote dovute per la **contribuzione alla Gestione Separata per l'anno 2021** sono complessivamente fissate come in tabella 1.

Liberi Professionisti	Aliquote
Soggetti non assicurati presso altre forme pensionistiche obbligatorie	25,98% (25,00 IVS + 0,72 aliquota aggiuntiva + 0,26 Iscro)
Soggetti titolari di pensione o provvisti di altra tutela pensionistica obbligatoria	24%
Collaboratori e figure assimilate	Aliquote
Soggetti non assicurati presso altre forme pensionistiche obbligatorie	34,23% (33,00 IVS + 0,72 + 0,51 aliquote aggiuntive)
Soggetti titolari di pensione o provvisti di altra tutela pensionistica obbligatoria	24%

Il versamento del contributo Inps viene effettuato con tempi e modalità diverse a seconda se i redditi derivino da collaborazione coordinata e continuativa o da attività professionale.

Nel primo caso il versamento va effettuato dal committente (condominio), utilizzando il mod. F24 entro il 16 del mese successivo a quello di pagamento dei compensi. L'aliquota è calcolata sul reddito imponibile in base alle regole dell'art. 48 del Tuir, su tale importo si applica il contributo previdenziale.

Nel secondo caso per i redditi derivanti da attività professionale gli stessi amministratori professionisti provvedono al versamento del contributo con le stesse scadenze con cui si versano le imposte dovute per la dichiarazione dei redditi.

L'amministratore con partita Iva (lavoratore autonomo) può applicare una rivalsa del 4% sul compenso lordo che però diventerà parte della base imponibile.

Nel caso in cui la collaborazione venga a cessare o l'amministratore professionista decida di non svolgere più tale attività, bisognerà presentare presso la sede Inps competente la domanda di cessazione.

Le causali contributo da utilizzare sul Mod. F24 per i pagamenti di cui sopra:

- per i collaboratori coordinati e continuativi già iscritti ad altra forma pensionistica obbligatoria, C10;
- per i collaboratori coordinati e continuativi non iscritti ad altra forma pensionistica obbligatoria, CXX;
- per i professionisti già iscritti ad altra forma pensionistica obbligatoria, P10;
- per i professionisti non iscritti ad altra forma pensionistica obbligatoria, PXX.

**Dottore Commercialista,
Consulente ARPE*

Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. GIUSEPPE BARDANZELLU

Obbligo di corresponsione delle spese condominiali da parte del singolo condomino ed obbligazione di pagamento del Condominio nei confronti del terzo creditore: differenze e conseguenze

Con l'ordinanza n. 10371 del 20 aprile 2021, la Corte di Cassazione affronta un tema particolarmente delicato che può verificare sovente nel corso della vita condominiale e cioè se il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante nelle mani del creditore del Condominio sia idoneo o meno ad estinguere il debito pro quota dello stesso relativo ai contributi dovuti ex art. 1123 c.c.

Nel caso che ci riguarda, la Corte d'Appello di Trento, confermando quanto statuito in primo grado dal Tribunale sul punto, considerato che il pagamento alla impresa esecutrice di lavori era stato effettuato (anche per evidenti ragioni fiscali) dal Condominio e non dai singoli condomini pro-quota, aveva rigettato la domanda dei condomini attori volta a dimostrare che il pagamento effettuato da alcuni di essi - soggetti terzi rispetto al Condominio - avesse estinto l'obbligazione ai sensi dell'art. 1180 c.c. e si era spinta ad affermare come, nel caso di specie, sussistesse la legittimazione del Condominio a surrogarsi ex art. 1203, n. 3, c.c. nel diritto di credito della ditta nei confronti dei singoli condomini, potendo l'ente esigere il pagamento dell'importo pro-quota dai morosi.

Il ricorso proposto, insistendo sulla medesima argomentazione, è stato dichiarato manifestamente infondato dalla Suprema Corte, perché di fatto incentrato su un presupposto giuridico errato; la Corte, però, ha corretto la motivazione della sentenza impugnata, nella parte in cui aveva ritenuto sussistente la legittimazione del Condominio a rivalersi ex art. 1203 c.c. sui condomini inadempienti

nel pagamento della loro quota.

A monte del complesso ragionamento, la Corte ha, in primo luogo, ravvisato l'oggettiva diversità del fondamento dell'obbligazione dei condomini ricorrenti di contribuire alle spese condominiali derivanti dalla delibera presa dall'assemblea con l'obbligazione che, invece, lega il Condominio all'impresa esecutrice dei lavori, terza creditrice. Il credito che essa, in forza di contratto concluso dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni, può far valere anche direttamente nei confronti del singolo condomino in proporzione della rispettiva quota millesimale (ex multis Cass. Sez. Unite 9148/08), è cosa giuridicamente diversa dal credito per la riscossione dei contributi condominiali che può far valere l'amministratore. Il primo credito ha, invero, natura di prestazione sinallagmatica e trova causa nel rapporto contrattuale col terzo approvato dall'assemblea, il secondo, per contro, seppur economicamente coincidente, oltre che scaturente da quella stessa delibera, trova causa nella disciplina condominiale e cioè nelle norme di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c. che regolamentano il regime di contribuzione alle spese comuni.

In sostanza, l'obbligo del singolo partecipante di pagare al Condominio le spese dovute e le vicende debitorie del Condominio stesso verso i suoi appaltatori rimangono del tutto indipendenti, tanto è vero che il condomino non può ritardare il pagamento delle rate in attesa dell'evolversi delle relazioni contrattuali tra il Condominio ed il suo creditore, né può utilmente opporre che il pagamento sia stato da lui effettuato direttamente al terzo, in quanto ciò, come detto, altererebbe la gestione complessiva del Condominio: il singolo, pertanto, deve pagare sempre e comunque all'amministra-

zione, salva l'insorgenza, in sede di bilancio consuntivo, di un credito da rimborso per gli eventuali avanzi di cassa residui.

Cessato l'incarico di amministratore, a chi deve essere riconsegnata la documentazione contabile condominiale

L'ordinanza n. 18185 della Corte di Cassazione, pubblicata il 24 giugno 2021, fornisce un'apprezzabile interpretazione all'art. 1129, ottavo comma, c.c., che, limitandosi ad imporre l'obbligo in capo all'amministratore che abbia terminato il proprio incarico di consegnare la documentazione inerente all'intera attività di gestione condominiale, non specifica chi sia il soggetto al quale detta consegna debba essere effettuata.

La questione origina dalla pretesa azionata innanzi al Tribunale Civile di Catania da parte di due condomini, i quali pretendevano che l'amministratore uscente consegnasse loro il rendiconto della gestione straordinaria della piscina dell'anno 2012 e quello, parziale, della gestione ordinaria 2013. Sosteneva, invece, l'amministratore che nei Condominii ove sia obbligatoria la nomina di un amministratore ai sensi dell'art. 1129, primo comma, c.c., i documenti inerenti alla gestione, ivi compresi i rendiconti, dovessero essere consegnati soltanto al nuovo amministratore nominato dall'assemblea e non anche ai singoli condomini che ne facessero richiesta. E detta pretesa ha portato avanti anche con il ricorso in Cassazione dopo che la Corte d'Appello di Catania, ribaltando la decisione del Tribunale che gli aveva dato ragione, aveva riconosciuto in capo ai

due condomini il diritto ad ottenere la consegna dei documenti richiesti.

La Suprema Corte, nel confermare la sentenza della Corte territoriale, ha così sostanzialmente motivato la propria decisione: fermo l'obbligo in capo all'amministratore di consegnare l'intera documentazione in suo possesso inerente l'attività gestoria e perciò anche di rendere il conto della gestione – conclusione a cui era pacificamente pervenuta la giurisprudenza, facendo applicazione del generale obbligo di rendiconto e di restituzione imposto dall'art. 1713, primo comma, c.c., considerato che trattasi di documentazione che l'amministratore detiene unicamente nella sua veste di mandatario e che è di esclusiva pertinenza dei condomini mandanti – ove l'assemblea abbia tempestivamente provveduto alla designazione di un nuovo amministratore, l'amministratore uscente deve necessariamente consegnare

quella documentazione a costui in considerazione del fatto che la delibera di nomina ha efficacia nei confronti anche dei terzi ai fini della rappresentanza sostanziale del Condominio. L'eventuale mancata nomina di un nuovo amministratore, invece – circostanza che il ricorrente ha prospettato essere avvenuta nel complesso immobiliare – non legittima alcuno ius retinendi da parte dell'amministratore uscente, in quanto il rapporto di amministrazione sussiste pur sempre con i singoli condomini mandanti del mandato collettivo e non con il Condominio inteso quale soggetto distinto ed unitariamente considerato. Stante, dunque, l'estinzione del mandato collettivamente affidatogli, l'amministratore uscente deve consegnare la documentazione anche al condomino che gliene faccia richiesta, potendosi presumere che detta richiesta interessi ugualmente tutti i condomini, in quanto affare ad essi comune.



Accesso attraverso il muro per collegare un immobile estraneo al condominio

ALBERTO CELESTE*

La circostanza di essere proprietari di più unità immobiliari richiede, talvolta, la necessità di un contatto tra le stesse (per i più svariati motivi), tuttavia, riesce difficile spiegare al relativo titolare che tale iniziativa, qualora coinvolga un bene comune (segnatamente, il muro perimetrale) ed il collegamento interessi porzioni site in distinti condomini, sia possibile solo a determinate condizioni.

In quest'ordine di concetti, si inquadra una fattispecie decisa, di recente, dalla Corte di Cassazione (sent. n. 32437 dell'11 dicembre 2019), che ha registrato come contendenti un noto hotel di Venezia ed il condominio di un fabbricato sito nell'isola della Giudecca.

La causa prendeva le mosse dalla domanda proposta dalla società che gestiva tale hotel, la quale risultava proprietaria sia di alcune unità immobiliari ricomprese nel condominio convenuto, sia di un complesso immobiliare, del pari ubicato nell'isola della Giudecca, destinato a centro congressi, e strutturato in tre capannoni, di cui uno adiacente al suddetto condominio.

L'attrice esponeva che il complesso immobiliare, pur avendo un accesso diretto alla via pubblica, non disponeva di accessi idonei a fungere da uscite di sicurezza, sicché, essendo "tecnicamente intercluso", necessitava di un piccolo passaggio sul lato a confine con il condominio; a tale scopo, la stessa attrice aveva provveduto a collegare l'unità immobiliare di sua spettanza, posta all'interno del condominio, ad una piccola calle di sua proprietà, connessa al lato posteriore del centro commerciale, sicché chiedeva costituirsi la servitù coattiva di passaggio in favore del complesso immobiliare ed a carico del corpo di fabbrica ricompreso nel condominio convenuto.

Si costituiva quest'ultimo, instando per il rigetto dell'avversa domanda e, in via riconvenzionale, chiedendo di accertare che la società attrice aveva illegittimamente posizionato l'accesso a beneficio del complesso immobiliare e di condannare la medesima al ripristino dello *status quo ante*.

Il Tribunale, acclarata l'insussistenza di qualsivoglia servitù a

carico del corpo di fabbrica del condominio convenuto ed a favore del complesso immobiliare, ordinava alla società, in particolare, di eliminare il foro aperto nel muro perimetrale del condominio a confine con il complesso immobiliare, rigettando la domanda di costituzione di servitù coattiva della servitù.

Proponeva appello la soccombente, ma la Corte territoriale, nel rigettarlo, rilevava non si era acquisito riscontro della sussistenza dei presupposti per la costituzione di servitù di passaggio ai sensi dell'art. 1052, comma 2, c.c.: nello specifico, si evidenziava che non era stata acquisita la prova dell'impossibilità di adattare gli accessi esistenti alle necessità prefigurate dall'appellante e, più in generale, la prova dell'impossibilità per l'hotel di procurarsi un passaggio sulla pubblica via senza eccessivo dispendio o disagio.

Inoltre, lo stesso giudice distrettuale statuiva che la società aveva del tutto illegittimamente creato attraverso il muro perimetrale del condominio un collegamento tra tale ultimo corpo di fabbrica ed il complesso im-

mobiliare, così da asservire il primo immobile al secondo “senza il preventivo consenso di tutti i partecipanti alla comunione”, e che, al contempo, la proprietà esclusiva delle unità immobiliari messe in comunicazione non valeva ad elidere l’illegittimità in dipendenza, appunto, dell’indebita creazione di una servitù a carico del parti comuni del condominio.

L’originaria attrice ricorreva, quindi, in cassazione muovendo svariate censure alla pronuncia conclusiva del giudizio di secondo grado.

Per quel che interessa più da vicino l’oggetto di queste brevi note, il ricorrente - denunciando la violazione e/o falsa applicazione dell’art. 1102 c.c. - aveva dedotto, in rapporto all’*actio negatoria servitutis* esperita *ex adverso*, che aveva realizzato un’apertura nel muro condominiale in corrispondenza, però, di un’unità immobiliare, ricompresa nel condominio, di sua esclusiva proprietà, sì da porla in comunicazione con il complesso immobiliare, del pari di sua esclusiva proprietà, sottolineando, quindi, in rapporto alla citata norma, che la realizzazione dell’apertura non alterava né la statica, né l’estetica, né la destinazione del muro perimetrale e, al contempo, non ne impediva l’utilizzo da parte degli altri condomini.

Tale doglianza è stata disattesa dai magistrati di Piazza Cavour, rifacendosi all’insegnamento secondo cui, in tema di condominio negli edifici, l’apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l’ap-



partamento del condomino con altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale, poiché in questo caso il collegamento tra unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni e struttura del fabbricato (v., tra le altre, Cass. 6 febbraio 2009, n. 3035).

In particolare, ad avviso di una pronuncia degli ermellini (v. Cass. 5 marzo 2015, n. 4501), va considerata illegittima l’apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell’edificio da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo ad una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini.

In quest’ordine di concetti, ri-

sultava inappuntabile, per altro verso, l’affermazione della Corte lagunare, ancorata agli esiti dell’espletata CTU, alla cui stregua l’hotel, a causa ed a seguito della collocazione del varco di cui sopra, aveva dato vita, del tutto illegittimamente, ad un’ulteriore servitù, argomentando anche alla luce del disposto dell’art. 1108, comma 3, c.c. (sul versante dottrinale, v. AVIGLIANO, *Muri perimetrali e costituzione di servitù con l’apertura di un varco tra differenti condominii*, in *Ventiquattrore avvocato*, 2015, fasc. 4, 27; CIRLA, *L’apertura di un varco nel muro comune: attenzione alla costituzione di servitù*, in *Immob. & proprietà*, 2014, 635; MEO, *Apertura di varco nel muro perimetrale: la Cassazione ribadisce quali sono i limiti*, in *Immob. & diritto*, 2010, fasc. 1, 27; COSCETTI, *Apertura di un varco nel muro perimetrale di un edificio condominiale ed uso indebito della cosa comune*, in *Riv. giur. edil.*, 2009, I, 1493; DE TILLA, *Apertura nel muro comune di un varco per accedere a proprietà esclusiva*, in *Rass. loc. e cond.*, 2004, 187).

Anche più di recente, il Supremo Collegio (v. Cass. 14 dicembre 2016, n. 25775) aveva puntual-

Interventi edilizi: modifica del silenzio-assenso

In materia di semplificazione burocratica è stata introdotta una modifica della disciplina del silenzio assenso con l'art. 62 della L. n. 108 del 29.07.2021 che ha modificato l'articolo 20 della L. n. 241 del 07.08.1990. Nel caso degli interventi edilizi, tale disciplina trova applicazione ai titoli abilitativi in sanatoria delle domande di condono edilizio. In particolare l'art. 6 della L.R. n. 12-8.11.04 e s.m. prevede che la formazione del silenzio assenso (equivalente al titolo edilizio in sanatoria) sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria può essere attestata mediante dichiarazione asseverata redatta da un tecnico abilitato, l'art. 10 c. 9 della L.R. n. 7-18.7.17 e s.m. equipara il titolo edilizio in sanatoria all'attestazione di avvenuta formazione dell'assenso, interpretando quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 12-8.11.04 e s.m.; l'art. 6 Allegato A della D.A.C. n. 40-16.5.19 applica quanto previsto dall'art. 6 della L.R. n. 12-8.11.04 e s.m.; l'art. 62 della L. n. 108 del 29.07.2021 prevede che nei casi in cui maturano gli effetti del silenzio assenso l'amministrazione è tenuta, su richiesta del privato a rilasciare in via telematica un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e quindi dell'accoglimento della domanda; decorso inutilmente dieci dalla richiesta, l'attestazione è sostituita da una dichiarazione del privato ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000.

izzato che, in presenza di un edificio strutturalmente unico, su cui insistono due distinti ed autonomi condominii, è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condominii, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, qual è, ai sensi dell'art. 1117, n. 1), c.c., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini.

Nella fattispecie in concreto esaminata, posto che la struttura architettonica unitaria degli edifici costituenti i due condominii non era dirimente, giacché ciò che rilevava era che i due edifici avessero autonomia amministrativa e gestionale, si trattava di verificare se i muri abbattuti, benché di divisione tra due proprietà contigue, svolgessero l'ulteriore

funzione di recingere i due diversi condominii e che sostanzialmente fossero, quindi, muri perimetrali.

Invero, il fatto che il muro abbattuto fosse interno poteva non eliderne la funzione di recinzione, in quanto esso serviva a dividere non solo le due proprietà, bensì a delimitare i due diversi edifici costituenti enti separati, sicché l'abbattimento degli spicchi di muro al piano terra e seminterrato, posti tra i due locali commerciali insistente nei due diversi condominii, avrebbe comportato un uso anormale del muro stesso in violazione dell'art. 1102 c.c.

A necessario completamento di quanto sopra, non ci si può esimere di dar conto di una questione assai rilevante in merito alla ricomprensione dei muri - quelli maestri o i pannelli perimetrali - nel patrimonio condominiale (questione in parte connessa a quella di cui sopra relativa al corretto uso della cosa comune).

Affinché questo avvenga, infatti, è necessario aver preliminarmente identificato la precisa consistenza (e volumetria) dell'edificio in condominio, os-

sia qual è esattamente lo stabile al cui patrimonio deve riferirsi l'attribuzione del bene; la questione è particolarmente rilevante nel caso di edifici contigui (frequenti nelle città storiche), relativamente ai quali può anche risultare assai difficile l'individuazione dei "confini" del singolo fabbricato.

Per far ciò, va tenuto presente un principio generale di grande importanza, ed in base al quale viene precisato che il condominio consiste in un edificio diviso per piani orizzontali, le cui porzioni (di piano, appunto) sono distribuite in proprietà separata tra uno o più soggetti.

Il concetto è espresso con l'affermazione secondo cui il condominio sussiste allorché esistano più parti (piani o porzioni di piani) di proprietà esclusiva in senso orizzontale, e talune parti che, per necessità pratiche, derivanti dall'uso, dall'utilità e dal godimento di tutti, restano in comunione *pro indiviso* (v. Cass. 19 settembre 1968, n. 2955).

Medesimo principio può riscontrarsi nella giurisprudenza più risalente, per la quale i limiti di applicabilità degli artt. 1117-1139 c.c. sono stati fissati nel senso che tali disposizioni riguardano essenzialmente le case divise in piani orizzontali e trovano applicazione anche per quei fabbricati che siano verticalmente divisi da una semplice paratia di legno, mentre esse non si applicano, invece, quando l'edificio sia diviso in due parti da un muro interno verticale, dalle fondamenta al tetto, in modo da formare due corpi di fabbricato distinti e autonomi (v. la datata Cass. 13 maggio 1949, n. 1177).

Se, dunque, si applica il suddetto principio in sede di individuazione della condominialità di un muro maestro o di un pannello perimetrale, ne discende che il "piano verticale" costituisce il "confine" tra edifici limitrofi, con l'ulteriore conseguenza che l'attribuzione al patrimonio comune di un determinato bene o impianto deve operarsi all'interno del singolo edificio (e, quindi, all'interno di due piani verticali).

In altri termini, atteso che le norme che disciplinano il condominio riguardano le sole case divise in piani orizzontali e non si applicano agli edifici divisi in due o più parti verticalmente, ne consegue che, mentre in quest'ultima ipotesi sono comuni i muri divisorii delle diverse porzioni immobiliari affiancate, sono di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare di cui sono parte integrante i muri perimetrali (v. Cass. 27 aprile 1979, n. 2448).

**Magistrato, Presidente di Sezione della Corte d'Appello di Roma*

Ristruttura il tuo condominio approfittando subito degli incredibili

INCENTIVI FISCALI

**SCONTO DIRETTO
IN FATTURA DEL 50%**

CESSIONE DEL CREDITO

BONUS FACCIATE 90%



CONTATTACI SUBITO

 **340.4116871**

 **338.6549461**

info@projectimpresit.it

www.projectimpresit.it

Il Green pass, l'amministratore ed il condominio

DILETTA BOCCHINI*



Il decreto legge 21 settembre 2021, n. 127 statuisce che dal 15 ottobre e fino al 31 dicembre 2021, *termine di cessazione dello stato di emergenza*, al fine di prevenire la diffusione dell'infezione da SARS-CoV-2, è fatto obbligo a tutti coloro che svolgono un'attività lavorativa, sia in ambito pubblico sia in quello privato, di possedere ed esibire, su richiesta del datore di lavoro, la certificazione verde Covid-19 (Green pass). In queste ore il Governo discute della proroga dello stato di emergenza al 31 marzo.

Tale disposizione si applica anche a tutti i soggetti che svolgono, a qualsiasi titolo, la propria attività lavorativa o di formazione o di volontariato nei luoghi privati anche sulla base di contratti esterni, mentre non si applicano a coloro che sono esenti

dalla campagna vaccinale sulla base di idonea certificazione medica rilasciata secondo i criteri definiti dal Ministero della salute con apposita circolare.

Pur se il testo normativo non prevede specifici riferimenti né al condominio né all'amministratore, essendo pacifico in giurisprudenza che il condominio possa essere individuato come un "luogo di lavoro" rientrando in tale nozione ogni luogo in cui è gestita e svolta una qualsiasi attività che implica prestazioni di lavoro indipendentemente dalle finali della struttura in cui essa svolge e dell'accesso ad essa da parte di terzi estranei all'attività lavorativa (Cass. N. 45316/2019), ad esso si applicano tutte le norme previste dal decreto legge.

Da questo assunto ne deriva che il condominio, in persona dell'amministratore pro tempo-

re, viene a qualificarsi come datore di lavoro laddove sorgano rapporti di subordinazione. L'amministratore quindi assumendo le vesti del "datore di lavoro" sarà dunque tenuto a verificare il rispetto delle prescrizioni, procedendo ad effettuare i controlli al momento dell'accesso al luogo di lavoro.

Devono ritenersi quindi obbligati alla certificazione in ambito condominiale il portiere, il pulitore, gli addetti alle pulizie, il giardiniere e chiunque abbia con il condominio un rapporto di lavoro dipendente. I lavoratori così individuati che comunicano di non essere in possesso della certificazione verde Covid-19 o qualora risultino privi della predetta certificazione al momento dell'accesso al luogo di lavoro sono considerati assenti ingiustificati senza conseguenze disciplinari e con diritto alla conservazione del rapporto di lavoro.

Per i giorni di assenza ingiustificata non sono dovuti la retribuzione né altro compenso o emolumento. Dopo il quinto giorno di assenza ingiustificata il datore di lavoro può sospendere il lavoratore per la durata corrispondente a quella del contratto di lavoro

FEDERPROPRIETÀ ALESSANDRIA

Presieduta dal dott. Alberto Valenzano si è costituita Federproprietà Alessandria. L'Associazione con sede ad Alessandria in Corso Virginia Marini 99, mail federproprietà.alessandria@gmail.com, tel. 366749053, ha aderito a Federproprietà. Un augurio di buon lavoro ai nuovi associati.

stipulato per la sostituzione e comunque per un periodo non superiore a dieci giorni rinnovabili per una sola volta e non oltre il 31 dicembre 2021. La violazione di tali obblighi comporta una sanzione da 600 a 1.500 euro.

In caso di una prestazione nelle parti comuni che si configuri come appalto o altro, il controllo del Green-pass spetta al datore di lavoro dell'azienda esterna e, anche se in via cautelativa, avendo l'obbligo l'amministratore della verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice o dei lavoratori autonomi, è opportuna una dichiarazione scritta da parte delle imprese che i loro dipendenti inviati presso il condominio siano in possesso del Green-pass.

Per quanto riguarda l'amministratore, vi è un totale silenzio sia del decreto legge sia delle FAQ governative ma in quanto libero professionista, quindi lavoratore autonomo con partita Iva, dovrà essere in possesso del Green pass, così come i dipendenti del suo studio professionale ed accedendo al condominio deve seguire tutte le precauzioni di cui alle norme ancora in vigore (Dpcm del 2 marzo 2021).

Restano invariate le modalità di svolgimento delle assemblee di condominio per cui non vi è alcun obbligo di dotarsi del Green-pass per parteciparvi (sempre dovuto il mantenimento della distan-

za interpersonale ed il corretto uso della mascherina) salvo che non si svolgano al chiuso, in ristoranti, istituti di cultura, strutture ricettive, centri culturali, sociali e ricreativi, nel qual caso spetta al titolare o al gestore l'onere di procedere alle necessarie verifiche.

L'amministratore e il presidente dell'assemblea hanno l'obbligo di garantire la partecipazione in sicurezza e a quest'ultimo sarà demandato il controllo preventivo del possesso del Green-pass da parte dell'amministratore.

Infine, ricordiamo che l'autorità Garante per la protezione dei dati personali ha ribadito che non è consentito al datore di lavoro acquisire alcun dato relativo alla data di scadenza del Green-pass, tantomeno la data di scadenza, dalla quale si potrebbe dedurre l'origine della certificazione, né richiedere informazioni in tal senso al dipendente, e che la verifica del possesso della certificazione verde è ammessa solo mediante l'applicazione "Verifica C19". Non vi è un obbligo di verifica giornaliera ma si pone a carico del titolare solo l'onere di informare i dipendenti, nominare i soggetti preposti al controllo, organizzare verifiche periodiche e procedere alle contestazioni in caso di elusione dei controlli o del mancato rispetto delle prescrizioni.

**Avvocato, consulente ARPE*



**La manutenzione
della rete fognaria**
comoda, facile, rapida e senza pensieri!

SCEGLI IL TUO PACCHETTO



Pronto intervento
10% DI SCONTO per un anno



Manutenzione ordinaria
con canal-jet e sanificazione



Videoispezione
e pianificazione interventi



Manutenzione annuale
in abbonamento

E ricorda, a più pacchetti aderisci, più sconto otterrai... FINO AL 40%!!

Prenota subito la visita gratuita di un nostro consulente

06.88643166

www.corazzafognatureroma.it

dal lunedì al venerdì,
dalle 8.00 alle 16.00



Rinnovo tacito dei contratti di locazione agevolati

VINCENZO CARNEVALE*

Scaduta la proroga biennale, nell'inerzia delle parti, i contratti di locazione agevolati si rinnovano ogni volta tacitamente per un ulteriore biennio. Lo ha stabilito il Tribunale di Torino con sentenza del 7 dicembre 2020, n. 4349 (a disposizione dei soci), così massimata: In tema di locazione abitativa a canone agevolato (o concordato), al termine della proroga biennale - prevista "di diritto" per il caso in cui le parti, alla prima scadenza del contratto, non concordino sul rinnovo del medesimo - ove manchi la comunicazione di disdetta, da effettuarsi a cura di ciascun contraente nei termini previsti dalla normativa ad hoc dettata, il contratto locativo deve intendersi tacitamente rinnovato, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio; il tutto giusta il disposto dell'art. 19-bis del d.l. n. 34/2019 (c.d. decreto Crescita) che, integrando l'art. 2, comma 5, ultimo periodo, della l. n. 431/1998, ne precisa così il significato quanto alla previsione del tacito rinnovo "alle medesime condizioni".

La *quaestio* si basava sulla richiesta promossa dalla locatrice sottesa a far accertare e dichiarare la risoluzione, per finita locazione, del contratto di affitto dalla medesima in precedenza stipulato con la conduttrice convenuta ex art. 2, comma 3, della l. n. 431/1998, con condanna di quest'ultima al rilascio dell'immobile locato libero da persone e cose, con fissazione del termine minimo di legge per il relativo rilascio.

Il Tribunale di Torino, era stato adito, quindi, per stabilire l'effettiva durata dei rinnovi tacitamente verificatisi successivamente alla scadenza della prima proroga contrattuale, come previsto dalla normativa per i contratti di locazione a canone agevolato (o concordato). Nello specifico, veniva rimesso all'autorità giudiziaria il compito di accertare l'avvenuta scadenza o meno dei termini di validità del contratto locativo oggetto d'esame. Il tutto tenendo conto che il medesimo, rientrando fra quelli di cui all'art. 2, comma 3, della l. n. 431/1998, prevedeva innanzitutto (al comma 5 della citata legge) una proroga biennale, al termine dei primi tre anni canonici di durata, e successivamente, per il caso di inerzia delle parti,

un tacito rinnovo "alle medesime condizioni". Una locuzione, quest'ultima, che, per la sua ambiguità, non consentiva alle parti di stabilire con certezza se il contratto *de quo* (già più volte tacitamente rinnovatosi essendo scaduta la prima proroga biennale) potesse definirsi o meno ancora valido ed efficace, non essendovi infatti chiarezza alcuna, in proposito, circa la durata (nel caso di specie, biennale o quinquennale) di ciascun tacito rinnovo verificatosi.

Il Tribunale di Torino ha ritenuto fondata l'istanza presentata dalla locatrice - e, quindi, potersi dichiarare risolto tra le parti il contratto per finita locazione, con il conseguente rilascio dell'immobile, a cura della convenuta, libero da persone e cose - in quanto era stata riscontrata l'intervenuta scadenza dell'ultimo rinnovo contrattuale, tacitamente verificatosi al pari dei precedenti, a seguito del naturale decorso del primo biennio di proroga prevista ex lege per i contratti agevolati (o concordati).

Nel merito, il Giudicante ha osservato che il tacito rinnovo del contratto di locazione (stipulato tra le parti originarie a canone agevolato e successivo alla prima scadenza della anzidetta proroga, deve intendersi avente ogni volta durata solo biennale. E ciò alla luce del combinato disposto degli artt. 2, comma 5, della l. n. 431/1998 e 19-bis del d.l. n. 34/2019 (quest'ultimo poi convertito nella l. n. 58/2019). Nello specifico, la prima disposizione infra richiamata afferma, all'ultimo capoverso, che, qualora le parti (scadendo il periodo di proroga biennale) non dovessero per tempo attivarsi né per l'esercizio della facoltà di disdetta né per il rinnovo della locazione a nuove condizioni, il relativo contratto si rinnoverebbe automaticamente per via tacita "alle medesime condizioni". In proposito, l'art. 19-bis del sopra citato decreto Crescita, nel tentativo di chiarire in via definitiva il significato di questa confusa espressione, ha quindi precisato che il menzionato tacito rinnovo deve intendersi, ad ogni scadenza, "di un ulteriore biennio".

Da quanto sopra, emerge dunque che il contratto di locazione concordato oggetto di vertenza (una volta scaduta la prima durata triennale e la

conseguente proroga biennale) doveva ritenersi tacitamente rinnovato, nell'inerzia degli interessati, di due anni per volta. E ciò fino all'ultima scadenza debitamente indicata dall'attrice, la quale, come dimostrato agli atti, aveva quindi provveduto ad interromperne definitivamente l'automatica rinnovazione mediante apposita comunicazione all'uopo inviata alla conduttrice nel rispetto dei modi e dei termini di cui alle succitate disposizioni normative. Per l'organo giudicante, pertanto, prive di fondamento sono risultate alcune osservazioni avanzate per contro dalla parte convenuta a sostegno delle proprie ragioni. Tra queste, innanzitutto, il fatto per cui il rinnovo del contratto di affitto (successivo alla scadenza del primo biennio di proroga) avrebbe dovuto intendersi ogni volta quinquennale e non biennale; e ciò per l'asserita impossibilità di applicare, con effetto retroattivo, il citato art. 19-bis ad una locazione (quale quella oggetto di causa) iniziata in data anteriore all'emanazione del richiamato provvedimento. Una situazione, quella ora descritta, che avrebbe perciò reso il contratto locativo in argomento interpretabile alla stregua della sola normativa codicistica di cui agli artt. 1362 ss. c.c.

Sul punto, il giudice torinese ha ribadito che la validità dell'art. 19-bis (e la sua applicabilità al contratto in esame) non può essere messa in discussione e deriva dal fatto che la detta disposizione "integra ed interpreta ma non sostituisce l'art. 2, comma 5, della l. n. 431/1998 limitandosi a precisare il significato della locuzione alle medesime condizioni". In altre parole, la menzionata norma non ha comportato alcuna modifica, con efficacia retroattiva, della l.n. 431/1998, ma si limita semplicemente a chiarirne la portata. E in ciò essa ha tradotto in pratica una facoltà che, come ha sottolineato (a titolo rafforzativo) il giudice di merito, la stessa giurisprudenza costituzionale ha più volte in passato già confermato in capo al legislatore. Ovvero, questi ha la possibilità di "adottare norme che precisino il significato di altre disposizioni legislative non solo quando sussista una situazione di incertezza nell'applicazione del diritto o vi siano contrasti giurisprudenziali, ma anche in presenza di un indirizzo omogeneo, quando la scelta imposta dalla legge rientri tra le possibili varianti di senso del testo originario, con ciò vincolando un significato ascrivibile alla norma anteriore». Da ciò deriva, per l'organo giudicante, che l'art. 19-bis del c.d. decreto Crescita avrebbe potuto dirsi illegittimo, nel caso di specie, solo qualora non avesse imposto (come invece è avvenuto) "una scelta rientrante tra le possibili varianti di senso del testo originario" della legge in materia locativa.

**Avvocato, consulente ARPE*

DAI UNA SICUREZZA IN PIÙ alla sicurezza

SUMARTE



**IMPIANTI
ASCENSORE**



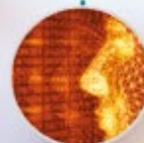
**IMPIANTI
ELETTRICI**



**APPARECCHI
DI SOLLEVAMENTO
COSE/PERSONE**



**PORTE E CANCELLI
AUTOMATICI**



LINEE VITA



**IMPIANTI
FOTOVOLTAICI**



**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**



**CERTIFICAZIONE
AZIENDALE
E PROFESSIONALE**

E.L.T.I.

E.L.T.I. S.r.l.

Via Angelo Bargoni, 8 - 00153 Roma

Tel. 06/58334362 - 06/58333491

Telefax 06/58345440

www.elti.it - eltisrl@tin.it

Covid-19 e conseguenze del mancato pagamento del canone locatizio

FRANCESCA PIZZAGALLI, NICOLA A. MAGGIO*

La pandemia ed il conseguente lock-down hanno inevitabilmente avuto delle ripercussioni anche nel mondo delle locazioni, sia ad uso abitativo che diverso.

Nell'ambito specifico delle locazioni commerciali, lo scorso mese di maggio, il Tribunale di Milano (Trib. Mi., sez. XIII civ., 18 maggio 2021, n. 4355, dott.ssa Chiarentin) si è pronunciato su una questione di grande interesse: il tardivo pagamento del canone di locazione comporta sempre la risoluzione del contratto?

Nel caso di specie, a fronte della richiesta di risoluzione contrattuale per morosità, il conduttore si difendeva lamentando il mancato pieno godimento del bene perché adibito allo svolgimento di attività commerciali ritenute "non essenziali" (oggetto di lock-down). Si trattava, quindi, di una limitazione dell'uso della cosa secondo la destinazione negoziale pattuita e non relativa ad una (inutile) detenzione.

In proposito, il Tribunale di Milano, nel decidere la controversia, rilevava che entrambe queste prestazioni (detenzione e destinazione contrattuale) rientrano tra gli obblighi del locatore previsti dall'articolo 1575 n. 2 cod. civ.; ai sensi del quale il locatore deve mantenere la cosa locata «*in istato da servire all'uso convenuto*».

Tuttavia, per effetto delle disposizioni emergenziali, visto il blocco delle attività per il lock-down e la conseguente chiusura temporanea dell'attività, l'obbligo

cui era tenuto il locatore era stato adempiuto solo parzialmente, non potendo la cosa locata "servire all'uso convenuto".

Infatti, nella parte motivazionale della sentenza si legge: «*la prestazione del locatore di assicurare il godimento dell'immobile per la destinazione contrattuale non è stata adempiuta nella sua interezza, essendo stato precluso [...] lo svolgimento dell'attività professionale per il quale esso era stato locato*».

Veniva così accertata un'impossibilità temporanea (perché limitata al periodo di lock-down) e parziale (perché relativa alla sola destinazione contrattuale) della prestazione del locatore; con conseguente ed inevitabile alterazione del rapporto sinallagmatico tra godimento della cosa e valore del corrispettivo.

Ne consegue il diritto del conduttore ad una riduzione del canone: «*In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto ad una riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammon-tare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito*» (applicazione analogica dell'articolo 216, comma 3, L. 77/2020 disciplinante le locazioni delle attività sportive).

Il giudice meneghino respingeva così la richiesta di risoluzione del contratto perché l'inadempimento non era imputabile alla parte conduttrice. Nel caso di specie, il Tribunale accertava altresì la mancanza di buona fede della

parte locatrice in quanto la richiesta era riferita ad un trimestre in relazione al quale il canone non si sarebbe potuto esigere per intero.

Da ultimo, occorre rilevare che per accertare l'inadempimento del conduttore nel periodo pandemico, secondo l'orientamento anche di altre corti di merito, è necessario valutare «*attentamente la particolare situazione di crisi economica sociale dovuta alla nota Pandemia da Covid 19 che ha portato la chiusura di tutte le attività economiche per un periodo di tempo apprezzabile*» (Trib. Napoli, 15 luglio 2020) e l'indagine circa la gravità dell'inadempienza «*deve tener conto del valore, determinabile mediante criteri di proporzionalità, della parte di obbligazione non adempiuta rispetto al tutto, nonché considerare se, per effetto dell'inadempimento, si sia verificata, ai danni della controparte, una sensibile alterazione dell'equilibrio contrattuale*» (Trib. Torino, 3 febbraio 2021).

Ne consegue che il giudice deve valutare di volta in volta l'inadempimento, tenendo conto sia dell'atteggiamento del conduttore rispetto all'obbligazione di pagamento, che del sacrificio economico patito dal locatore a causa della morosità. Il conduttore, per escludere una sua responsabilità, dovrà in ogni caso dimostrare in concreto che la pandemia ha inciso significativamente sulla sua attività e sull'uso della cosa locata, rendendogli impossibile il pagamento regolare dei canoni di locazione.

*Avvocati Federproprietà Milano



L'attestato di prestazione energetica

Le finalità e le tipologie di un documento ormai ineludibile

FRANCESCO GRANATO*

Costruire in classe A - ossia con tecniche e materiali costruttivi garanti dell'ecosistema e vocati al risparmio energetico - rappresenta la nuova frontiera dell'attività edilizia mondiale che punta, inoltre, a realizzare gradualmente l'adeguamento del patrimonio immobiliare esistente migliorandone le prestazioni energetiche sulle quali non si poneva in passato la dovuta attenzione.

In Italia la prima norma, legge n. 373, redatta per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, risale al 1976. Successivamente la legge quadro n. 10/1991 (già allora in accordo con la politica energetica della Comunità eco-

nomica) si proponevano l'intento di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale europea, perseguito attraverso la classificazione del territorio nazionale in funzione del numero di gradi giorno, degli edifici in base alla loro destinazione d'uso e l'individuazione dei criteri di progettazione energetica. Bisognerà attendere dieci anni per l'introduzione delle normative europee, con la Direttiva 2002/91/CE, che volendo valorizzare l'efficienza energetica, ha introdotto il concetto di certificato energetico, e l'attestato di certificazione energetica nella in fase di compravendita o locazione di immobili, documento

prodromico all'attuale attestato di prestazione energetica e che, ove a suo tempo ottenuto, mantiene tuttora la propria validità.

Il Decreto legislativo n. 311 del 29 dicembre 2006 ha, poi, introdotto l'AQE, Attestato di Qualificazione Energetica, quale strumento di controllo *ex post* delle conformità degli edifici costruiti o ristrutturati delle prescrizioni dirette a migliorarne le prestazioni energetiche. Trattasi di strumento che il Direttore dei Lavori deve asseverare e consegnare al Comune al fine degli stessi. A di fuori di detta obbligatorietà, può valere a semplificare il successivo rilascio dell'attestazione energetica e contenere l'indicazione facoltativa di

Ecomondo 2021, il compiacimento di FEDERPROPRIETÀ

Centinaia di espositori ed innumerevoli iniziative collaterali fra conferenze, workshop e seminari, sui temi essenziali dell'economia e dell'ambiente, aggiunti ad un' impeccabile organizzazione, hanno caratterizzato "Ecomondo 2021" svoltosi a Rimini dal 26 al 29 ottobre scorsi ed al cui interno si sono celebrati, con successo, gli Stati Generali della Green economy.

All'evento, di riconosciuta valenza internazionale, Federproprietà ha partecipato col Vicepresidente vicario avv. Granato nell'ambito delle attività esercitate quale Associazione di tutela ambientale.



possibili interventi migliorativi della prestazione energetica. Per quanto assai significativo, tale documento non costituisce nè sostituisce l'attestato di prestazione energetica.

Fondamentale nell'impianto normativo il D.lgs. 192/2005, che ha introdotto l'ACE, Attestato di Certificazione Energetica; finalmente, col DL n. 63 del 4 giugno 2013 (c.d. decreto eco-bonus/energia), convertito dalla Legge 90/2013 è stato introdotto l'APE, Attestato di Prestazione Energetica di cui ancora oggi parliamo. Recentemente e da ultimo, il Decreto Legislativo 48/2020 ha modificato il D. Lgs. 192/2005, ed attuato la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici, rendendo obbligatorio l'inserimento, nell'Attestato di Prestazione Energetica, *"della data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato"*. Viene meno la prassi, ormai consolidata, di redazione di attestati "virtuali" spesso ottenuti per corrispondenza a poco prezzo. La novità assoluta di questo provvedimento è che conferma la volontà politica di creare una banca dati nazionale con i dati di tutti gli edifici e le relative prestazioni energetiche.

Vediamo quali sono, attualmente, le misure in vigore che contemplano l'obbligatorietà dell'attestato di prestazione energetica, da rilasciarsi secondo gli indirizzi fissati in sede tecnica dal Dpr n. 59/2009, introduttivo del calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, indi dal DM 26 giugno 2009 che definisce le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Locazione

Il DLgs 192/2005 aveva in principio, imposto che in tutti i contratti di locazione, quale condizione per la loro validità, dovesse essere allegata l'attestazione di prestazione energetica rilasciata da un professionista tecnico. Successivamente tale obbligo di allegazione è venuto meno ma resta quello di esibire al locatario detta attestazione durante le trattative e improrogabilmente al momento del contratto fornendogli ogni relativa informativa. Il venir meno dell'onere di allegazione non deve far confidare in un affievolimento della norma, trattandosi solo di una semplificazione procedurale: l'esistenza dell'attestazione prestazione energetica al momento della stipula del contratto è, quindi, essenziale atteso che costituisce un documento che, per le sue caratteristiche, non potrà

essere creato a posteriori. Con il dlgs 48/2020 il legislatore ha voluto riaffermare l'importanza della certificazione energetica, reintroducendo l'obbligo dell'allegazione al contratto (fatta eccezione per i casi di locazione di singole unità immobiliari) prevedendo, in caso di omessa dichiarazione nel contratto o allegazione (se dovuta), un inasprimento dell'aspetto sanzionatorio, con una sanzione che passa da un minimo di euro 300 a 1.000 euro, toccando un massimo di 4.000 euro.

Atti traslativi della proprietà

Il trasferimento della proprietà immobiliare in Italia non può che avvenire per atto pubblico ovvero scrittura autenticata nelle firme dal Notaio. Quest'ultimo in caso di atto pubblico è direttamente responsabile, come prima precisato, della corretta inclusione della clausola riguardante l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica, documento che deve costituire un allegato imprescindibile dell'atto notarile. E' discusso se, anche in caso di scrittura autenticata dal Notaio, detto professionista sia chiamato a sindacare sulla attestazione. Si tratta tuttavia dell'osservanza di una norma della cui violazione il Notaio si renderebbe corresponsabile favorendo, con l'atto della autentica, la conclusione di un contratto che di fatto la elude. Il comma 3 dell'art. 6 del DLgs 192/2005, nella formulazione attualmente in vigore, stabilisce testualmente che nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione debba essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

Nuove costruzioni

La normativa urbanistica ed edilizia riguardante le nuove costruzioni impone che unitamente alla documentazione finale venga prodotto l'APE, documento la cui produzione è propedeutica al rilascio dell'agibilità. L'inosservanza della prescrizione darà luogo alla sospensione/reiezione dell'istanza fino a completa regolarizzazione della

LDC

LABORATORIO di COSTRUZIONI



LABORATORIO DI COSTRUZIONI

Siamo specializzati nell'impermeabilizzazione di terrazzi e lastrici solari, nel restauro di facciate, appartamenti ed attività commerciali, forniamo supporto progettuale mediante l'ufficio tecnico interno.

Soddisfiamo il Cliente in modo concreto, qualificato e diversificato, offrendo soluzioni per qualsiasi problematica ottimizzando tempi e costi.



RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO



IMPERMEABILIZZAZIONI



RESTAURO IMMOBILI



SCRIVICI PER INFORMAZIONI
INFO@LABORATORIODICOSTRUZIONI.IT

VISITA IL NOSTRO SITO
LABORATORIODICOSTRUZIONI.IT



Progettazione
Ristrutturazione
Impiantistica

Devi ristrutturare il tuo condominio?
Scopri come **risparmiare con DM**
approfittando di tutti gli incentivi!

**SCONTO DIRETTO
IN FATTURA del 50%**

CESSIONE del CREDITO

BONUS FACCIATE 90%

stessa con produzione dell'attestato che, in caso di interventi minori, potrà consistere nel solo Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Ristrutturazioni

Per le ristrutturazioni e gli interventi manutentivi vale lo stesso principio sopra enunciato. In effetti, solo le "ristrutturazioni importanti", ossia quelle che ai fini energetici interessano oltre il 25% della superficie dell'involucro complessivo, tetti compresi, richiedono la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, salvo che la ristrutturazione non avvenga nell'ambito dei benefici introdotti con il D.L. 34/2020 di cui appresso.

Superbonus 110.

È da ricordare che il Decreto legge 34/2020 rende l'attestazione energetica non solo una condizione dell'intervento quanto, piuttosto, la vera finalità dello stesso ove il proprietario voglia fruire dei benefici semplificativamente indicati come Superbonus. In questo caso dovrà essere dimostrato che l'intervento edilizio, nel contesto di una serie di altre prescrizioni, risulta atto a garantire il miglioramento delle prestazioni energetiche del fabbricato con un *up grade* di almeno due classi. Tale miglioramento deve essere certificato attraverso il raffronto di due attestazioni che il committente dovrà offrire con riferimento alle prestazioni energetiche dell'edificio prima e dopo l'intervento (Ape pre-Ape post). Suscita perplessità, in proposito, il fatto che il legislatore, ai fini di acclarare le prestazioni energetiche anteriori all'intervento non abbia inteso riconoscere alcuna validità a tutte le attestazioni eventualmente esistenti sulla base delle altre normative in vigore e di cui si è prima parlato. Questo dimostra, evidentemente, che l'attestato di prestazione energetica per le locazioni e le vendite, pur se istituito con le migliori intenzioni di qualificare il patrimonio immobiliare, è stato relegato ad una formalità destinata solo ad assicurare la validità degli atti.

Esclusioni

Solo alcune categorie di edifici, tassativamente individuate dall'art. 3, comma 3 del d.lgs. 192/2005, sono escluse dagli obblighi dello stesso decreto in ragione della loro consistenza, destinazione o fase costruttiva.

A detta elencazione conviene fare riferimento previa esatta identificazione del proprio edificio.

**Avvocato, V.Presidente vicario Federproprietà*

Chiamaci subito

391.7097149

segreteria@dm-srl.it

www.dm-srl.it   **dmsrl.it**

Sismabonus: intervenire senza lasciare la propria casa

PAOLO CLEMENTE, PHD *

Come ben noto, con il Decreto Rilancio del 19 maggio 2020, convertito in Legge n. 77 il 17 luglio 2020, è stata elevata al 110% la detrazione, già prevista da leggi precedenti (art. 14 del DL 63/2013, convertito, con modificazioni, dalla legge 90/2013), per le spese documentate per lavori di efficientamento energetico e di miglioramento strutturale e sismico specificati all'art. 119 del decreto stesso. La detrazione va ripartita in cinque quote annuali di pari importo; in alternativa si può optare per lo sconto totale in fattura cedendo il credito di imposta all'impresa che ha effettuato i lavori; quest'ultima, a sua volta, potrà cedere il credito a altri istituti.

Su queste pagine si è già discusso sull'importanza di questa opportunità che il decreto offre, evidenziando che, al fine di non rendere vano l'investimento, sarebbe opportuno:

- abbinare interventi di efficientamento a interventi di miglioramento strutturale, evitando di eseguire interventi di efficientamento energetico

su edifici non dotati di un adeguato livello di sicurezza;

- in caso di interventi sulle strutture, migliorarne significativamente le prestazioni statiche e sismiche, per ridurre il più possibile l'eventuale danneggiamento in caso di sisma, aumentandone la resilienza.

Abbiamo anche evidenziato che i tempi di intervento e la necessità di lasciare temporaneamente le proprie abitazioni è motivo di rinuncia ai lavori per molti condomini. Ma è proprio necessario delocalizzare temporaneamente gli abitanti del condominio per poter eseguire i lavori? In realtà esistono tipologie di intervento che consentono la fruibilità dell'edificio anche durante i lavori: per esempio, l'isolamento sismico alla base.

L'isolamento sismico alla base consiste nell'inserimento di dispositivi di appoggio molto deformabili in orizzontale tra la sovrastruttura (ossia l'edificio in elevazione) e la sottostruttura (che comprende la fondazione). Con tale strategia, si incrementa significativamente il perio-

do fondamentale d'oscillazione dell'edificio portandolo a valori in genere maggiori di 2 sec, per i quali le azioni sismiche sono molto attutite. Si realizza così il "disaccoppiamento" del moto della struttura rispetto a quello del terreno: mentre il suolo si muove con accelerazioni molto elevate, invertendo spesso il verso del movimento, l'edificio al di sopra del sistema di isolamento si muove molto lentamente come un corpo rigido. Le accelerazioni sono notevolmente attenuate nella sovrastruttura, anche del 70-80% rispetto alle strutture convenzionali, ed è possibile progettare in campo elastico, ossia in modo che la struttura non subisca danni significativi nemmeno in occasione di eventi sismici violenti. Diventano, invece, elevati gli spostamenti relativi tra struttura e fondazione, ma questi spostamenti, che possono anche superare i 30-40 cm nel nostro paese, non preoccupano perché sono concentrati nei dispositivi di isolamento che sono in grado di assorbirli.

I dispositivi di isolamento in uso in Italia sono gli isolatori ela-



Inserimento di un isolatore a pendolo scorrevole in sommità di un pilastro, opportunamente ingrossato nella parte inferiore (foto FIP MEC)



Inserimento di un isolatore elastomerico armato tra la fondazione esistente e una nuova sottofondazione

L'ECOLOGICA

Consulenze e Certificazioni
Energetiche



www.ozietti.net

- Disostruzione colonne di scarico con canal-jet
 - Videoispezioni e disostruzione fognature
 - Costruzioni e ripristino reti fognanti
 - Pulizia colonne e pozzetti
- Contratti di manutenzione**

Pronto Intervento



24 ore su 24

335.60.27.462

335.12.53.360

335.72.23.937

Via di Pietralata, 181 - 00158 Roma
tel. **06.41.73.42.77** | **06.41.73.42.70**
fax **06.41.73.42.82**
ozietti@tiscali.it
preventivi gratuiti
sconti particolari agli associati ARPE

stomerici armati, gli isolatori a scorrimento con superfici piane e gli isolatori a scorrimento con superfici curve (noti anche come pendoli scorrevoli).

L'utilizzo dell'isolamento sismico a edifici di nuova realizzazione non trova, in genere, ostacoli esecutivi, ma è spesso possibile applicarlo anche negli edifici esistenti. Con riferimento agli edifici con struttura a telaio in cemento armato, gli isolatori sismici possono essere inseriti lungo l'altezza dei pilastri, preferibilmente del primo livello, al fine di proteggere l'intero edificio in elevazione, e preferibilmente alla sommità degli stessi, onde evitare che l'oscillazione della parte sovrastante gli isolatori possa interferire con la fruibilità del piano. Le fasi operative consistono nello scaricare una porzione del pilastro, attraverso martinetti idraulici collocati tra elementi in acciaio provvisori appositamente predisposti, nel tagliare una porzione di pilastro con filo diamantato e nell'inserire, al posto della porzione eliminata, l'isolatore sismico. L'isolatore viene messo in carico attraverso martinetti piatti a perdere iniettati con resina epossidica e, quindi, vengono scaricati i martinetti idraulici. Se necessario, i pilastri possono essere ingrossati per facilitare l'ancoraggio degli isolatori e garantire la rigidità richiesta.

I vantaggi dell'isolamento sismico negli edifici esistenti sono ben evidenti. Con l'isolamento sismico, qualsiasi edificio che abbia una sufficiente capacità a fronte delle azioni statiche verticali, può essere portato in Classe A+, ossia alle stesse capacità prestazionali di un edificio di nuova realizzazione isolato alla base ottenendo l'adeguamento sismico. Al riguardo si evidenzia che, mentre un edificio tradizionale è destinato a danneggiarsi in occasione di un evento sismico violento perché solo danneggiandosi può dissipare l'energia trasmessagli dal suolo, un edificio con isolamento sismico ben progettato è in grado di sopportare l'azione sismica di progetto senza danni, preservando integralmente la struttura e il suo contenuto.

Ai vantaggi suddetti va aggiunto quello di non richiedere lo svuotamento dell'edificio. Infatti, l'inserimento dei dispositivi di isolamento viene eseguito su un pilastro alla volta, in sicurezza, e gli isolatori vengono tenuti bloccati fino al completamento delle operazioni, per essere quindi sbloccati contemporaneamente. Per quanto detto, si può concludere che l'isolamento sismico rappresenta un'ottima soluzione per l'utilizzo del superbonus, che consente l'adeguamento sismico di un edificio senza dover interromperne la fruibilità durante i lavori, nonché un ottimo investimento nell'ottica della ripresa e della resilienza.

** Dirigente di Ricerca ENEA
Componente Consiglio Direttivo Nazionale
Federproprietà*

RESTAURI EDILI

Strumenti, macchinari e attrezzature
sempre all'avanguardia

**CESSIONE
del CREDITO
e SCONTO
in FATTURA**

Aderente a:

FEDERLAZIO
ASSOCIAZIONE PICCOLE E MEDIE IMPRESE DEL LAZIO
Opportunity, Networking, Business

DMIT
CERTIFICATO N. 1533
BS OHSAS 18001:2007

qualityitaly
UNI EN ISO 9001:2008

**PROTOS
SOA**
ATTESTAZIONE
n. 14458 AL/11/00

- ✓ Ristrutturazioni e manutenzioni stabili
- ✓ Rifacimento frontalini balconi e cornicioni
- ✓ Pronto intervento con piattaforme aeree
- ✓ Opere di impermeabilizzazione
- ✓ Sostituzione e riparazione grondaie pluviali
- ✓ Pratiche occupazione suolo pubblico e certificazioni di cessato pericolo
- ✓ Sopralluoghi e preventivi gratuiti
- ✓ Pagamenti agevolati

Chiamaci subito

06.4103531

ROMEDIL Srl

Via di Vannina, 84
00156 Roma

Tel. **06.4103531** r.a.

Fax **06.4103532**

Email info@romedil.it

da oltre 30 anni a Roma



PRONTO INTERVENTO

con piattaforme aeree

RISTRUTTURAZIONI • FACCIATE
BALCONI • CORNICIONI

Manutenzioni

Restauro facciate (90%)

Sismabonus 110%

Cappottotermico
(Ecobonus)

Ristrutturazioni
appartamenti e ville

Impermeabilizzazioni
e Coibentazioni

Sostituzione Grondaie
e Discendenti

Lavori Fognari,
Videoispezioni,
disostruzione reti fognarie



Via di Pietralata, 181 - 00158 Roma

06.41734277 • 06.41734270

335.6027462 • info@orazietti.net

www.orazietti.net

ECOBONUS
E CESSIONE
DEL CREDITO
90% - 110%